Klinkenberggata 32, 4008 STAVANGER



PROPR.NO

Selger
Vilde Rønning Vikan
48150083

Prisantydning
2 550 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1103 Gnr. 58 Bnr. 620 Snr. 9

Sentral, klassisk og attraktiv 2-roms selveierleilighet. God planløsning

PRISANTYDNING
kr 2 550 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 137 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 8 180 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
30kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
857kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2005



Velkommen inn





Gode lysforhold med mye naturlig lys



Leiligheten ble malt i 2020 og tak i 2021



Det ble satt inn integrert kjøleskap i 2021



Bad med innredning fra 2021





Skap er kjøpt på mål og medfølger leiligheten









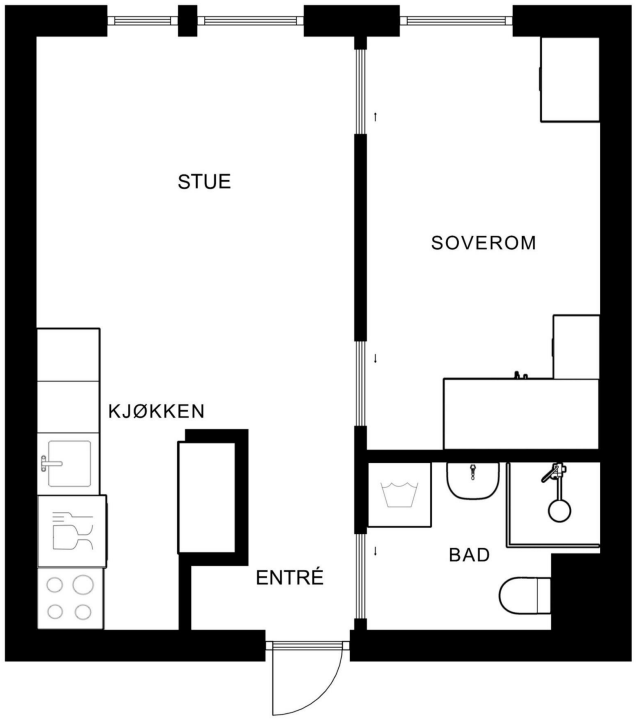


Utenfor er det sykkelgate med lite biltrafikk





Flott felles hage med gode solforhold



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

God planløsning

Om boligen

Denne sjarmerende leiligheten i Stavanger tilbyr en praktisk og moderne boligløsning. Med 30 kvm boareal i første etasje, har den en ideell størrelse for enkeltpersoner eller par. Leiligheten har tilgang til felles hage hvor man kan nyte utendørs liv.

I tillegg til hage, tilbyr boligen også garasje med sykkelparkering og bod på 5 kvm. Den generelle standarden på leiligheten er høy, med moderne fasiliteter og en praktisk planløsning som utnytter plassen optimalt. En flott mulighet for de som ønsker en komfortabel og praktisk bolig i hjertet av Stavanger.

Felleskostnadene inkluderer Fibernett, TV, strøm på fellesområder og vaktmestertjenester/gartner.

Beliggenhet

Klinkenberggata i Stavanger er et rolig og familievennlig nabolag. Nabolaget har et vennlig og trygt miljø, og det er kort avstand til flotte turmuligheter i nærheten. Det er også butikker, kafeer og skoler i nærheten, noe som gjør det praktisk og behagelig å bo der. Samtidig er det gode kollektivtransportforbindelser til resten av distriktet, og det er enkelt å komme seg til sentrum eller andre deler av Stavanger. Alt i alt er Klinkenberggata et koselig og attraktivt sted å bo for de som ønsker et stille og fredelig nabolag, samtidig som man bor et steinkast fra bykjernen.

Annet

Privatvisning kan avtales.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
63 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

75 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 625 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Klinkenberggata 32
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2005
BRA: 35 m^2
BRA-i: 30 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	10	0	0

Helge Revheim
Kron Takst AS
helge@krontakst.no
94450553
Klinkenberggata 32
4008 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32960

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer har slitasje, det har blitt utføre vedlikehold med overflatebehandling på vinduene og døren.

Boligen er tilknyttet et sameie og vedlikehold av felleskonstruksjoner som utvendige fasade besørges ifølge eier av sameie.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Det bør installeres waterguard som stenger vannet ved en eventuell lekkasje i fordelerskapet.

Anbefalte tiltak

Det bør installeres waterguard som stenger vannet ved en eventuell lekkasje i fordelerskapet.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

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.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2019. Dokumentasjon på gjennomført el-kontroll er ikke fremlagt

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er naturlig ventilering via spalteventil i vindu og periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.
Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Enkelte flis har hull etter tidligere installasjon, hullene er forseglet med silikon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er påvist at membran er tilsluttet sluk med klemming, det er også smørt membran over klemring men det er ikke mulig å identifisere hvorvidt denne er brukt kontinuerlig på hele gulvet.

2 lag med membran er ikke en anbefalt løsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Øvrig: Innvendige flater

Oppsummering

Innvendige flater er med malte vegger med en glatt/slett overflate. Det er fliser på gulv og malte tak.

Innvendige flater har normal slitasje.

Det registreres "bom" i gulvflis, dette kan skyldes mangelfull heft mot underlag.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak

Overflater med slitasje kan utbedres etter behov. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Tiltaksgrense er på 100 Bq/m^3. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m^3

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2025

Rapportdato
25.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vilde Rønning Vikan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er lest

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Helge Revheim**
Firma: **Kron Takst AS**
Adresse: **Forusbeen 222, 4313 Sandnes**

Telefon: **94450553**
Epost: **helge@krontakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Kron takst as er medlem i bransjeorganisasjonen Norsk Takst. Jeg er utdannet byggmester og takstmann. Min takstutdannelse har jeg tatt gjennom Norges Eiendomsakademi og er sertifisert av Norsk Takst innenfor skadetaksering og tilstandsvurdering.

Egne premisser:

Boligen er del av et sameie/borettslag og det anbefales å sette seg inn sameie/borettslagets vedtekter og bestemmelser. Det er gjort en vurdering av av enkelte
felleskonstruksjoner som er nærliggende til seksjonen og som er relevant i forhold til vedlikeholdsbehov og felleskostnader. Til orientering så foreligger det ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Lydforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Klinkenberggata 32, 4008 Stavanger**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	620	Festenr:	
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:	0		

Byggeår: **2005** - Fra Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på.

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Skiftet sanitærutstyr på badet utenom wc	Nei
2021	Montert integrert kjøleskap på kjøkken	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	30	0	0	0
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**35**	**30**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	30	0	Entre/stue/gang, soverom og bad/vaskerom	
U. etasje	5	0	5		Bod
Totalt m²	**35**	**30**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Det er bod i underetasjen.

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Vinduer har slitasje



Vinduer har slitasje

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdøren er i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdør er fra byggeår. Det har blitt utføre vedlikehold med overflatebehandling på vinduene og døren.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Karmer har slitasje, det har blitt utføre vedlikehold med overflatebehandling på vinduene og døren. Boligen er tilknyttet et sameie og vedlikehold av felleskonstruksjoner som utvendige fasade besørges ifølge eier av sameie.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger må påregnes.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong, gulver i leiligheten har fliser på gulvet. Det er varmekabler i gulver	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Effekt, funksjon og teknisk tilstand på varmekabler er ikke vurdert.

6.3 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning har normal alder og bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokeboken.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.



Det er forsert avtrekk over kokesonen

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger brukstillatelse	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i leiligheten er i plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system i leiligheten

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Vannledninger fremstår som da det ble installert.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Det bør installeres waterguard som stenger vannet ved en eventuell lekkasje i fordelerskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør installeres waterguard som stenger vannet ved en eventuell lekkasje i fordelerskapet.

6.7 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

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.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2019. Dokumentasjon på gjennomført el-kontroll er ikke fremlagt

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2020	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Det er naturlig ventilering via spalteventil i vindu og periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom





Det er huller etter tidligere ibsyalladjo

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er oppført med fliser på gulv og vegger, taket er malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Dusjvegger og ramme på vegg og gulv i dusjsonen er demontert i forbindelse med montering av nye dusjdører.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Elektrisk avtrekk på yttervegg



Hull fliser etter tidligere installering



Det er påvist membrantilslutning til sluk

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.
Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Enkelte flis har hull etter tidligere installasjon, hullene er forseglet med silikon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er sluk av plast i dusjsonen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er påvist at membran er tilsluttet sluk med klemming, det er også smørt membran over klemring men det er ikke mulig å identifisere hvorvidt denne er brukt kontinuerlig på hele gulvet.

2 lag med membran er ikke en anbefalt løsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr



Det er ikke etablert overløp fra vannfordelerskap

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, toalett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk avtrekksvifte	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk i yttervegg har ok funksjon	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Øvrig: Innvendige flater

Beskrivelse

Innvendige flater er med malte vegger med en glatt/slett overflate. Det er fliser på gulv og malte tak.

Det registreres "bom" i gulvflis

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Innvendige flater er med malte vegger med en glatt/slett overflate. Det er fliser på gulv og malte tak.

Innvendige flater har normal slitasje.

Det registreres "bom" i gulvflis, dette kan skyldes mangelfull heft mot underlag.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater med slitasje kan utbedres etter behov. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

6.12 Øvrig: Radon

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Tiltaksgrense er på 100 Bq/m^3. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m^3

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

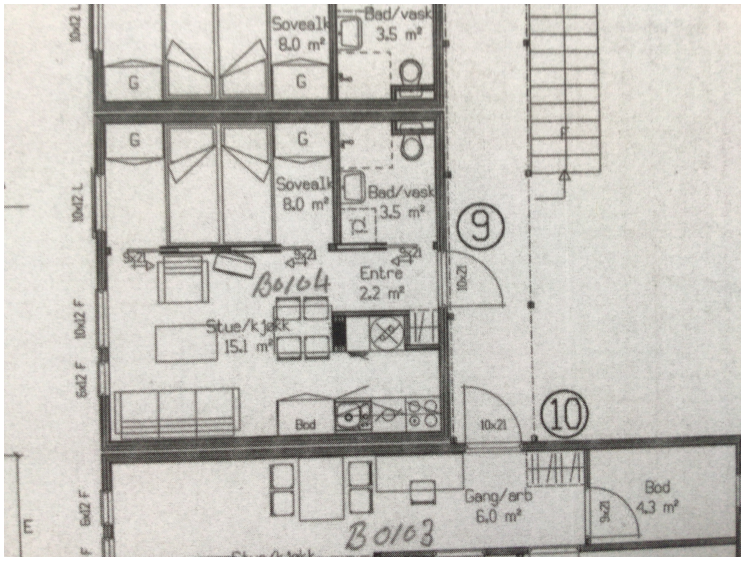
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Egenerklæring

Klinkenberggata 32, 4008 STAVANGER

09 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klinkenberggata 32	Klinkenberggata 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

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.

Har bodd her siden jeg overtok i september 2020

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 eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90517226

Informasjon om selger

Selger

Vikan, Vilde Rønning

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**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ut baderomsinnredningen

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Huskledningen ble vasket og malt av faglærte sommeren 2024

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

5 Stjerners Maler

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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 sprekker i for eksempel grunnmur eller 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett 4-5 sølvkre på badet i løpet av de fem årene jeg har bodd her

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

☐ 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

Beskriv omfanget

Noen planker med råte ved verandaen til andre enheter. Dette blir utbedret nå gjennom sameiet.

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

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Møllegata skal oppgraderes og deler av veien vil være stengt i korte perioder.

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 95098347

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vikan, Vilde Rønning	**2025-07-09**

Identification

bankID Vikan, Vilde Rønning

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vikan, Vilde Rønning	09/07-2025 18:10:07	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Sameiet Vestre Platå
Klinkenberggata 32
4008 STAVANGER

Vår ref.: 582/9
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Vilde Rønning Vikan

Organisasjonsnr: 989 038 788 **Seksjonsnr:** 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 137**

Felleskostnader:	Strøm garasje/søppelrom/sykkelparkering	31
	Felleskostnader	1 651
Tilleggsytelser:	TV og internett	455

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Magnus Gabriel Ersdal
Adresse:	Løwolds gate 12
Postnr/-sted:	4008 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 90138238
E-post:	sameiet.vestreplataa@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 291
Annen formue:	32 495	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2004
Gårds/bruksnr:	58/620
Bygningstype:	Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90517226

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2005			SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	30		
Parkeringstype:	Utleie av garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 30		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Vestre Platå
Klinkenberggata 32
4008 STAVANGER

Vår ref.: 582/9
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Vilde Rønning Vikan

Organisasjonsnr: 989 038 788

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 20 boligseksjoner. Seksjonssnummer 3,11,12,15,16,17,18,19,20 har ekslusiv rett til parkeringsplassene i fellesanlegget.
- Lavblokken består av to etasjer. Seksjonssnummer 15,16,18,19 går over to plan.
- Seksjon 1,5,6,7,8,9,10,11 og 15,16,17,18,19 og 20 har bod i garasjeanlegg.
- Har vaktmestertjenester.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer informasjon.
- Kommunale avgifter betales av den enkelte seksjonseier.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Informasjon fra Bate boligbyggelag – eierseksjonssameier

I sameier er det som hovedregel ikke forkjøpsrett, det vil fremgå av sameiets vedtekter om sameiet har dette.

Når bolig er solgt
Straks en bolig er solgt må skriftlig info sendes til Bate. Info må inneholde navn, fødselsdato, mobilnr. og e-postadresse til alle kjøperne, samt salgssum og avtalt overtakelsesdato.

Ikke krav om medlemskap
For eiere i sameier er det *ikke* krav om medlemskap i Bate.

Overtakelse
Etter gjennomført overtakelse må kopi av utfylt overtakelsesprotokoll sendes til forkjopsrett@bate.no (vedlagte protokoll kan benyttes hvis meglers protokoll ikke er benyttet/ved private salg).

NB! Bate fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper pr. overtakelsesdato. Kjøper skal betale felleskostnader fra overtakelsesdatoen og mottar nye fakturaer i eget navn.

Bate sender info om ny eier til sameiets styre.

Gebyrer
Eierskiftegebyr **Kr. 6 570,-** (skal dekkes av selger iht. Lov om eierseksjoner)

Gebyret faktureres etter overtakelse og sendes til oppgjørsansvarlig sammen med eventuelle restanser på selgers felleskostnader.

Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

Jorunn Mehus	97 99 58 17
Torill Bollestad	41 64 32 66
Tone Hartvedt	45 60 09 04
Torunn Nicolaisen	91 52 16 00

Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

Telefon: 51 84 95 00 **E-post: forkjopsrett@bate.no**

Meglerfirma: _____ Megler: _____Tlf.: _____

Oppgjørsansvarlig: _____ E-post.: _____Tlf.: _____

Skjemaet sendes Bate boligbyggelag så snart overtakelse er gjennomført. Opplysningene på skjemaet er nødvendige for at eierskifte samt avregning av felleskostnader og strøm skal kunne foretas.

***NB!* Fordeling av felleskostnadene mellom selger og kjøper gjøres av boligbyggelaget pr. overtakelsesdato. Kjøper må ikke overta eller betale selgers fakturaer.**

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

Kontonr. selger for utbetaling av til gode-beløp: _____

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Navn på kjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

Navn på medkjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

Overtakelsesdato: ____/____-_____

NB! For alle boliger Bate boligbyggelag har avregning av energi på, må målerstand avleses og fylles ut i feltene under. **Selger/kjøper må selv sørge for å melde fra til Lyse dersom avregning foretas av Lyse.**

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Dato: _____ **Underskrift selger:** _____ **Telefon:** _____

Dato: _____ **Underskrift kjøper:** _____ **Telefon:** _____

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestre Platå.

Avholdt digitalt i perioden 27.05.2024 - 31.05.2024

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Gitte Njå Thuresson ble valgt til møteleder

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Tom Erik Revheim ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var totalt 7 seksjonseiere som var med i behandlingen av sakene.

Vedtak:
Til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 7

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 45 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Magnus Ersdal ønsker å tiltre som styremedlem for to nye år.

Valg av styremedlem for Sameiets styre

- Magnus Gabriel Ersdal (Gjenvalg) - 6 stemmer

Vedtak:

Magnus Gabriel Ersdal ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Norunn Nygård Roth og Tom Erik Revheim tiltrer som varamedlemmer.

Valg av varamedlem for Sameiets styre

- Tom Erik Revheim (Gjenvalg) - 6 stemmer
- Norunn Nygård Roth (Gjenvalg) - 6 stemmer

Vedtak:

Tom Erik Revheim og Norunn Nygård Roth ble valgt til varamedlem for 1 år.

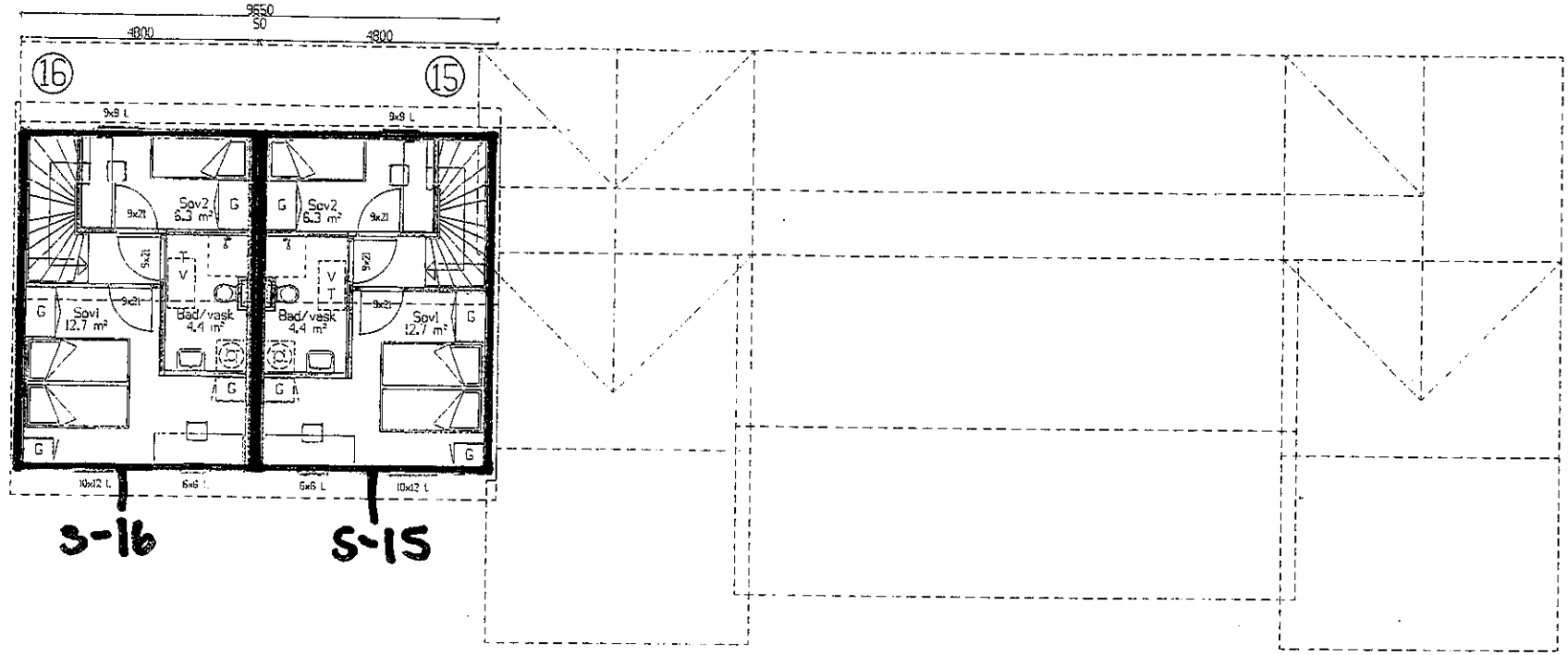
Etter dette består styret av:
Styreleder: Gitte Njå Thuresson valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Magnus Gabriel Ersdal valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Mats-Andre Thomassen Jensen valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Tom Erik Revheim valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Norunn Nygård Roth valgt for 1 år i 2024

Protokoll for Sameiet Vestre Platå

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gitte Njå Thuresson (sign.)	07.06.2024
Protokollvitne	Tom Erik Revheim (sign.)	04.06.2024

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



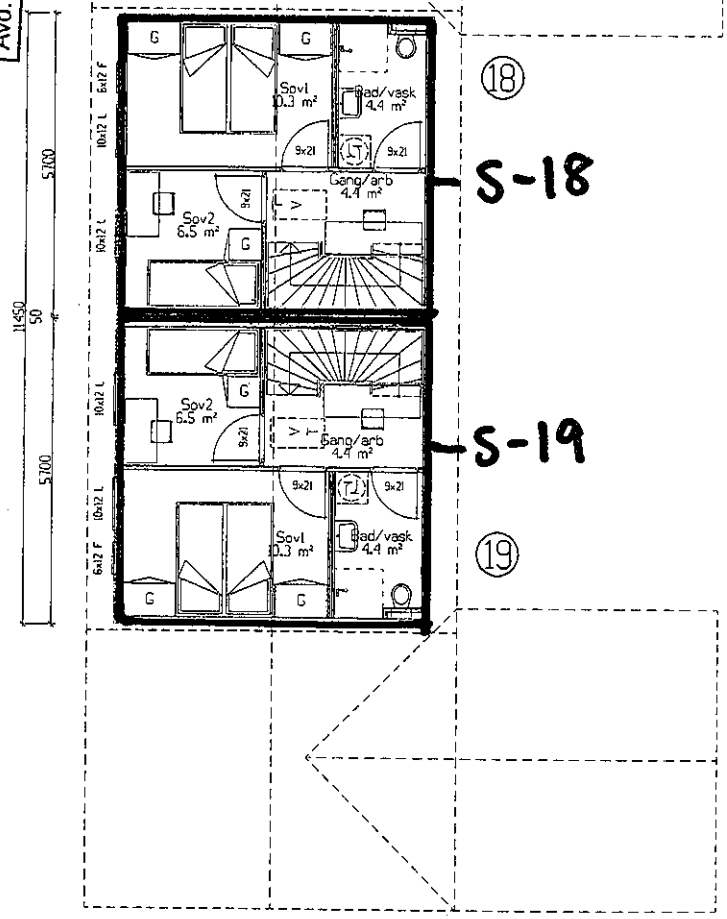
Plan 3. etasje

C	Rev balkong, snitt	19.01.2004	AIL
A	Byggemelding	19.09.2003	AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt. Vestre Platå	1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 820 770,841	Disk Vplata	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



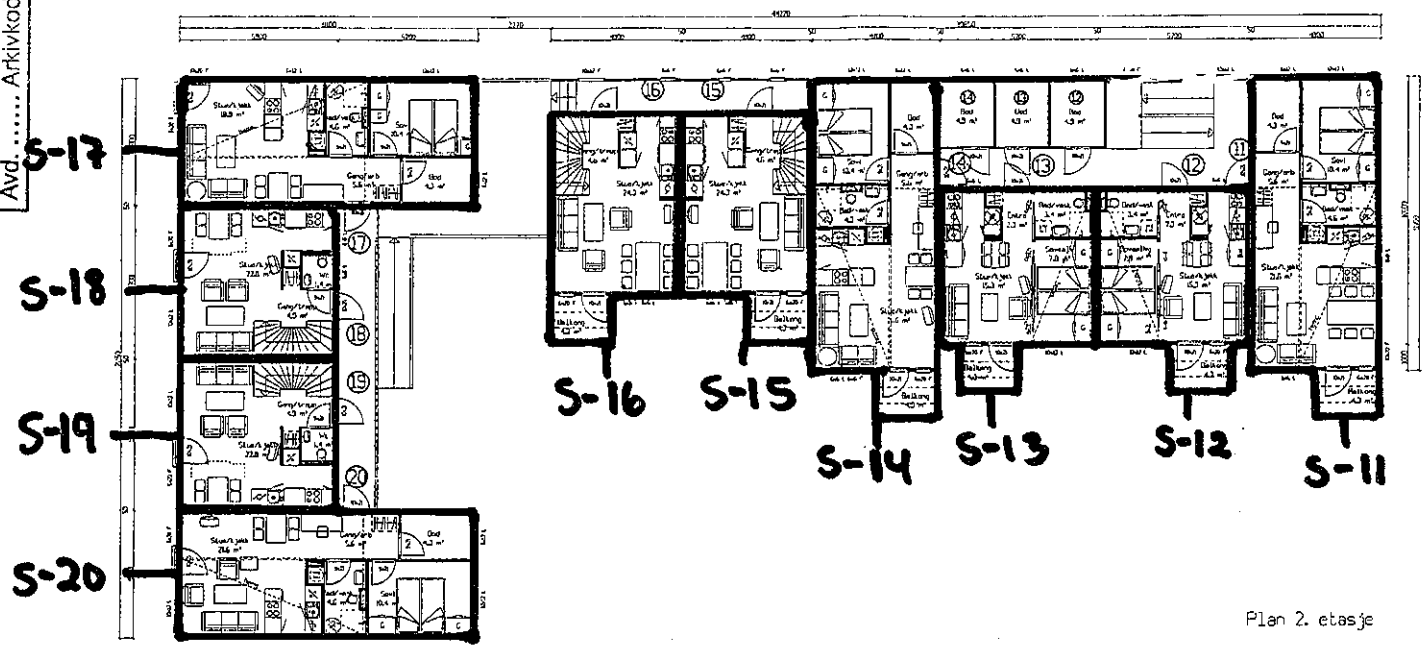
Plan 3.etasje

C Rev balkong, snitt 19.01.2004 AIL
A Byggemelding 19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk 1:100	Tegn AIL	Dato 22.08.200
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå		Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 820 770,841	Disk Vplata	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



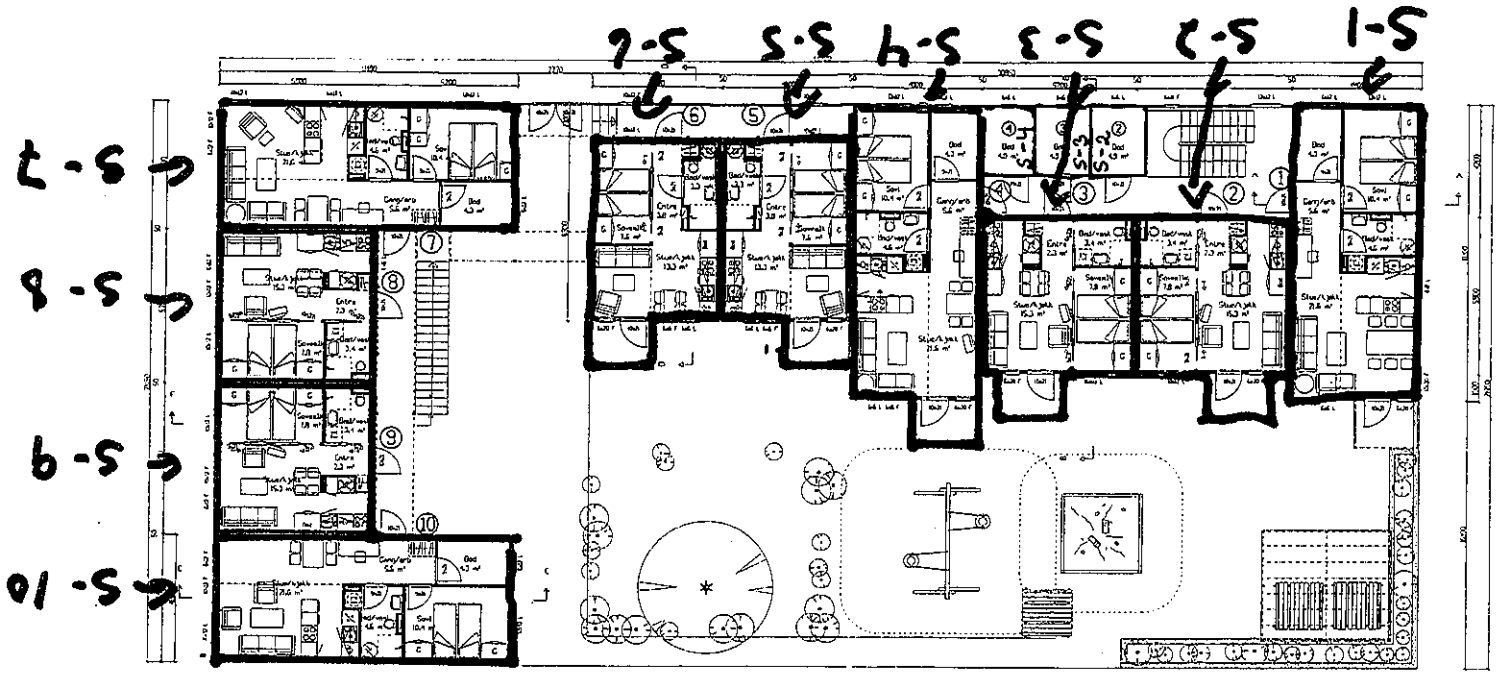
Plan 2. etasje

C Rev balkong, snitt 19.01.2004 AIL
B Rev tak, fasader 18.12.2003 AIL
A Byggemelding 19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.20
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:200	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620 770,841	Disk Vploto	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 16 MAI 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Plan 1. etasje

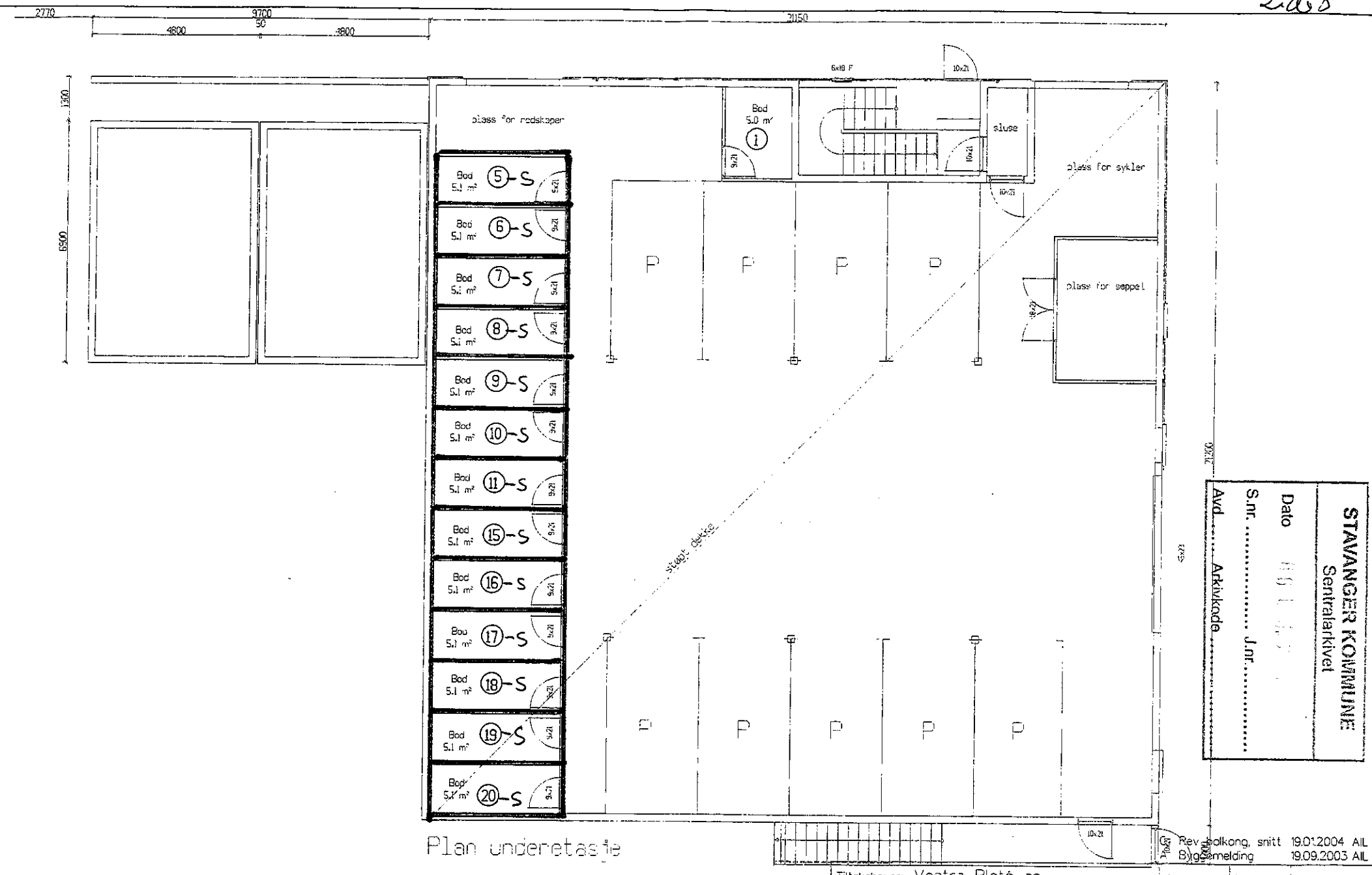
BRA leiligheter	
Leil 1,4,11,14	48,0 m²
Leil 2,3,8,9,12,13	29,8 m²
Leil 5,6	29,3 m²
Leil 7,10,17,20	48,0 m²
Leil 15,16	58,5 m²
Leil 18,19	59,6 m²
Total	857,6 m²

C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
B	Rev tak, fasader	18.12.2003 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as		Målestokk	Tegn AIL / Dato 22.08.20
Byggeplass : Klinkenberggt. Vestre Platå		1:200	Trac / Dato
Kommune : Stavanger	Gnr 58 Bnr 620 770,841	Disk Valata	Sak
Utbyggere		Plantegger	KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Side 8



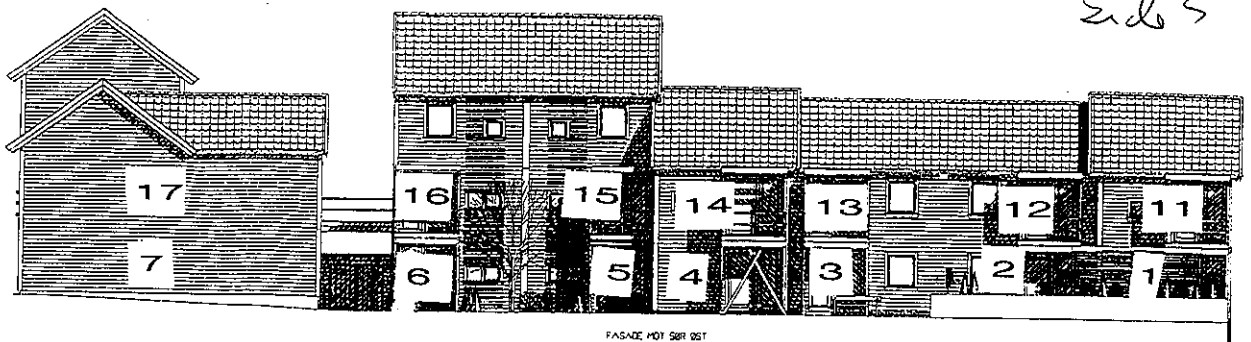
Plan undereteasje

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Rev. balkong, snitt 19.01.2004 AIL
Byggemelding 19.09.2003 AIL

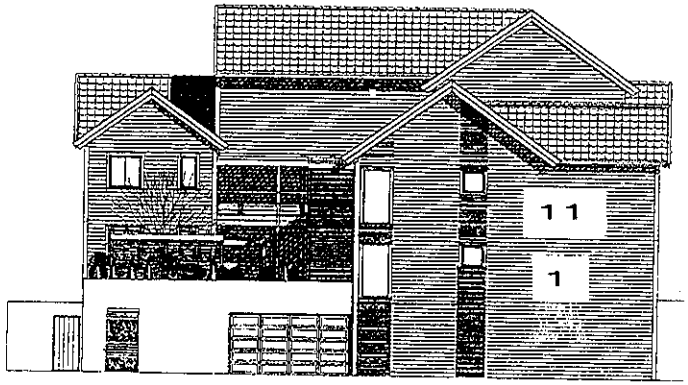
Tiltakshaver: Vestre Platå as		Målestokk	Tegn AIL Dato 22.08.2003
Byggeplass: Klinkenberggt. Vestre Platå		1:100	Trac Dato
Kommune: Stavanger	Gnr 58 Bnr 620 770,841	Disk. Valata	Sak
Utbygger		Plantegger	KLEPP PROSJEKTERING AS

Eib 3



FASADE MOT SØR ØST

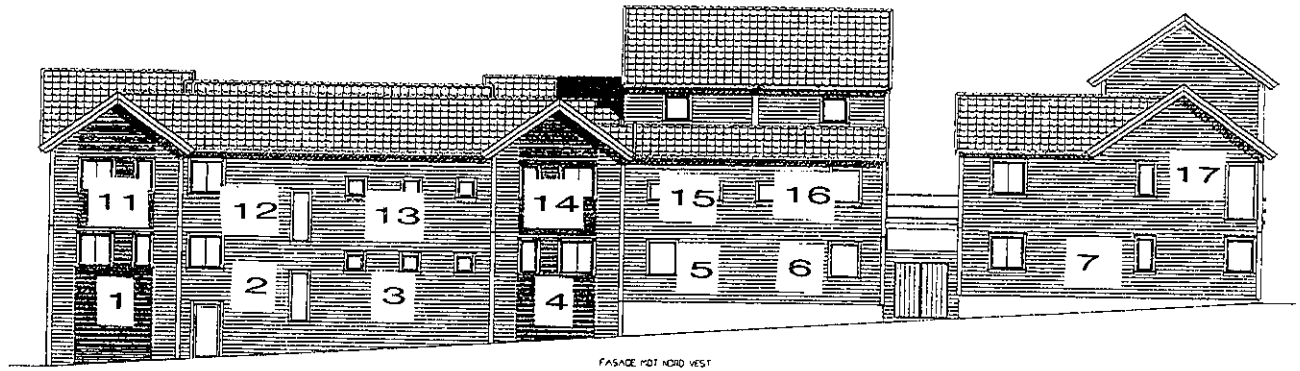
Tun



FASADE MOT NORD ØST

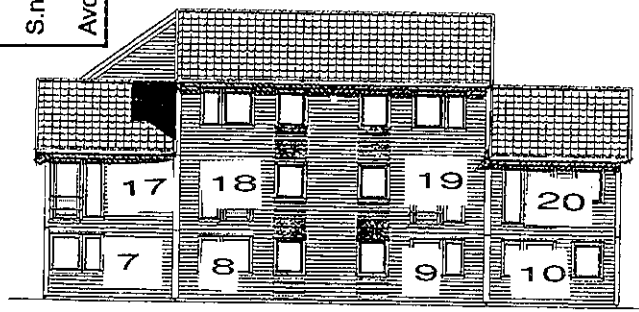
Løwoldsgate

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 16 FEB 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



FASADE MOT NORD VEST

Klinkenberggate



FASADE MOT SØR VEST

Møllegaten

C	Rev balkong, snitt	19.01.2004	AIL
B	Rev tak, fasader	18.12.2003	AIL
A	Byggemelding	19.09.2003	AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.200
Byggeplass: Klinkenberggt. Vestre Platå	1:200	Trac	Dato
Kommune: Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770/841	Disk Vplata	Sak	
Utbygger	Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VESTRE PLATÅ

i samsvar med lov om eierseksjoner 23 mai 1997, nr. 31, kfr. revidert ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

§1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMAL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Stavanger. Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 58 bnr. 620, Stavanger kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Seksjon som ønsker å montere installasjoner knyttet til sameiets bygningsmasse eller fellesområder, kan kun gjøre dette i samråd med styret og på tilvist sted. Denne seksjonen står selv ansvarlig for alle økonomiske kostnader knyttet til denne, herunder kostnader knyttet til skade, reparasjon og vedlikehold av selve installasjonen og tilhørende bygningsmasse, og merkostnader knyttet til vedlikehold av bygningsmasse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

De 9 parkeringsplassene i fellesanlegget skal eksklusivt disponeres av følgende seksjoner:

- Leilighet nr. 3, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Utgifter til lys, vedlikehold port, og eventuell rengjøring bekostes av sameiet.

De øvrige seksjonene har ingen rett til å parkere i fellesanlegget. Endring av dette krever et enstemmig vedtak på årsmøte.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer og i samsvar med gjeldende infrastruktur for lading av elbil.

§3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for a holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal besta av tre personer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til a delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til a være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til a møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees a gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til a ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til a uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiets felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål forbruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Seksjonseier med 21 ellet flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder seksjonseier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til a kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27

§18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Stavanger 2/12-2004

Vedtektene er revidert iht. sak 5, 6 og 8 i årsmøtevedtak med to tredjedels flertall av 31.05.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestre Platå mandag 26.05.2025 kl. 09:00 - Digitalt møte på Min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Gitte Njå Thuresson ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Magnus Ersdal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var totalt 10 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 45 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Valg av styreleder for Sameiets styre

- Magnus Gabriel Ersdal - 10 stemmer

Vedtak:
Magnus Ersdal ble valgt til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av styremedlem for Sameiets styre

- Gitte Njå Thuresson - 10 stemmer
- Jonas Torgersen - 10 stemmer

Vedtak:
Gitte Njå Thuresson og Jonas Torgersen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av varamedlem for Sameiets styre

- Mats-Andre Thomassen Jensen - 6 stemmer
- Luna Christin Tønnessen - 2 stemmer

Vedtak:
Mats-André Jensen og Luna Tønnessen ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Etter dette består styret av:

Styreleder: Magnus Gabriel Ersdal valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Jonas Torgersen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Gitte Njå Thuresson valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Mats-Andre Thomassen Jensen valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Luna Christin Tønnessen valgt for 1 år i 2025

Protokoll for Sameiet Vestre Platå

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gitte Njå Thuresson (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Magnus Gabriel Ersdal (sign.)	05.06.2025

Innkalling til årsmøte

DIGITALT ÅRSMØTE

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vestre Platå.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:
Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 27.05 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 29.05 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 29.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 31.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i godt tid før møtedato.

Mandag 27.05.2024, kl. 09:00

Digitalt via Min side

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret
Sameiet Vestre Platå

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Tom Erik Revheim velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Magnus Ersdal ønsker å tiltre som styremedlem for to nye år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Norunn Nygård Roth og Tom Erik Revheim tiltrer som varamedlemmer.

582 Sameiet Vestre Platå

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		551 352	527 376	551 366
Tillegg felleskostnader		7 200	7 200	7 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		86 400	74 160	86 400
Tilskudd		13 200	0	0
Andre driftsinntekter	1	19 817	20 000	0
Lading el-bil		3 776	2 683	2 400
Sum Inntekter		**681 745**	**631 419**	**647 366**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	51 345	51 345	51 300
Forretningsførerhonorar		34 923	43 092	18 000
Tilleggstjenester forretningsfører		13 438	28 650	12 300
Revisjonshonorar	3	8 640	8 501	7 352
Vaktmestertjenester		77 160	74 412	81 077
Drift og vedlikehold	4	145 909	341 722	1 113 000
TV og/eller internett		96 210	81 578	86 400
Forsikringer		54 252	47 353	53 130
Energi/strøm		16 142	15 095	23 100
Administrasjonskostnader		3 887	6 620	6 500
Sum kostnader		**501 905**	**698 368**	**1 452 159**
Driftsresultat		**179 840**	**-66 950**	**-804 793**
Finansielle poster				
Renteinntekter		50 732	15 209	0
Kundeutbytte		5 110	0	0
Netto finanskostnader		**-55 842**	**-15 209**	**0**
Resultat	**5**	**235 682**	**-51 740**	**-804 793**

582 Sameiet Vestre Platå

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 549
Forskuddsbetalte kostnader		107 814	77 468
Andre fordringer		3 986	5 450
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 693 305	1 461 760
Sum omløpsmidler		**1 805 105**	**1 546 228**
SUM EIENDELER		**1 805 105**	**1 546 228**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 687 111	1 451 428
Sum egenkapital	**6**	**1 687 111**	**1 451 428**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 385	4 947
Leverandørgjeld		112 043	55 421
Annen kortsiktig gjeld		1 566	34 432
Sum kortsiktig gjeld		**117 994**	**94 799**
Sum gjeld		**117 994**	**94 799**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 805 105**	**1 546 228**

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Gitte Njå Thuresson	Mats-Andre Thomassen Jensen	Magnus Gabriel Ersdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Erstatning fra Gjensidige	19 817	0
Bates grønne kroner	0	20 000
Sum	**19 817**	**20 000**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
Sum personalkostnader	**51 345**	**51 345**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	98 964	333 812
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	39 359	1 149
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 044	6 761
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 542	0
Sum	**145 909**	**341 722**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**235 682**	**-51 740**
Endring arbeidskapital	**235 682**	**-51 740**
Omløpsmidler	**1 805 105**	**1 546 228**
Kortsiktig gjeld	**117 994**	**94 799**
Arbeidskapital	**1 687 111**	**1 451 428**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	1 687 111	235 683	1 451 428
Sum Egenkapital	**1 687 111**	**235 683**	**1 451 428**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vestre Platå.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vestre Platå

Styreleder	Gitte Njå Thuresson (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Mats-Andre Thomassen Jensen (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Magnus Gabriel Ersdal (sign.)	26.04.2024

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vestre Platå

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vestre Platå som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: BBU3N-ZDQGE-23S84-EP645-3TZZN-OBBLY

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BBU3N-ZDQGE-23S84-EP645-3TZZN-OBBLY

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-04-29 12:43:25 UTC

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-04-29 12:43:25 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BBU3N-ZDQGE-23S84-EP645-3TZZN-OBBLY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vestre Platå

Sameiet Vestre Platå ligger i Stavanger kommune og består av 20 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 989038788.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Gitte Njå Thuresson
Styremedlem, Magnus Gabriel Ersdal
Styremedlem, Mats-Andre Thomassen Jensen
Varamedlem, Norunn Nygård Roth
Varamedlem, Tom Erik Revheim

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Styret har i denne perioden avholdt 4 styremøter. Løpende saker er behandlet via elektronisk kommunikasjon.

Arrangementer:

Årsmøtet ble avholdt elektronisk via Bate-portalen 31.05.2023. Vi gjennomførte dugnad 11 juni 2023 med godt oppmøte. Styret bestilte felles henting av avfall fra kommunen to ganger.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

2023 ble i stor grad brukt til planlegging av større vedlikeholdsprosjekter, og selve gjennomføringen av disse ble videreført til 2024. Noen av vedlikeholdsprosjektene som ble gjennomført var vask og sjekk av tak, reparasjon av løs takstein, skifte av rister utenfor garasjeanlegg, service på garasjedør, mindre utbedring av inngangsdør i Klinkenberggata 32 og service på calling-anlegget ved inngang Løwolds gate 12.

Med støtte fra bærekraftsfondet, Bates grønne kroner, monterte vi nye sykkeloppheng i garasjen.

Styret har også fått inn og jobbet med 3 forsikringssaker, hvorav to var grunnet vannskader knyttet til defekt varmtvannsbereder.

I august 2023 opplevde vi en større husbrann i Ledaalsgata 17. Samtlige leiligheter i sameiet ble raskt evakuert av styremedlemmer, og brannvesen og politi var på plass få minutter senere. Brannen ble oppdaget ved 20-tiden og brannvesenet hadde kontroll på brannen ved 24-tiden samme kveld, med etterslukking påfølgende dag. Brannveggen mellom vårt sameie og branntomten tok ingen større skader, og det ble heller ingen skader på leilighet 10 og 20 som ligger tettest opptil branntomten, med unntak av en dør som brannvesenet brøt opp. Styret brukte ellers sameiets Facebook-gruppe til å informere om saken. I ettertid av brannen har styret vært i kontakt med kommunen angående ønsket om fremgang i oppryddingsarbeidet på branntomten.

Styret startet arbeidet med utredning om hvorvidt det er mulig og hensiktsmessig å montere varmepumper i sameiet. Dette arbeidet videreføres til 2024 med kriteriene satt av årsmøtet i 2023.

HMS-arbeid:

Det utføres årlig sjekk av brannslanger i regi av Bate. Sameiets avtale om totalforsikring hos Gjensidige Forsikring ASA forutsetter at sameierne går gjennom sin egen leilighet hvert år og fyller ut skjema som heter Boligsjekken. Dette skjemaet hjelper oss med å forebygge skader og ulykker og gjør hverdagen vår sikrere – og dette gjør forsikringen vår litt billigere. Skjemaet sendes ut av styret på sommerhalvåret.

Styret oppfordrer ellers alle sameiere om å sjekke alder på varmtvannsbereder og vurdere utskifting av denne.

Styrets planer fremover

Av store vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt som planlegges fremover kan nevnes spesielt vask og overflatebehandling av vegger, reparasjon av sprekker i betong, skifte av trapp utendørs samt utbedring av tekking i uteområder og svalganger. Også mindre vedlikeholdsoppgaver planlegges utført i 2024. Vedlikeholdsplanene anslås å ha en total kostnad på kr. 900 000,-.

Styret arbeider videre med utredning om hvorvidt det er mulig og hensiktsmessig å montere varmepumper i sameiet.

Økonomi:

Sameiet har opparbeidet en større egenkapital de siste årene for å sikre egenfinansiering ved evt. større kostbare renoveringstiltak, og for å unngå låneopptak, husleieøkning og ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Ettersom flere større renoveringstiltak ble utsatt til 2024, viser årsresultatet et positivt driftsresultat på kr. 235 682,-. Egenkapitalen ved utgangen av 2023 var på kr. 1 687 111, -.

I 2024 planlegges det et negativt driftsunderskudd på kr. 804 793,- som følge av større vedlikeholdsoppgaver.

Forsikringsavtale

Sameiet Vestre Platå er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90517226.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2024

Sameiet Vestre Platå



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vestre Platå.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:
Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 26.05 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 28.05 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 28.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 30.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i godt tid før møtedato.

Mandag 26.05.2025, kl. 09:00

Digitalt møte på Min side (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Vestre Platå

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Magnus Ersdal ønsker å tiltre som styreleder. Han trer derfor av som styremedlem.

Forslag til vedtak: Magnus Ersdal velges som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Magnus Ersdal velges som styreleder.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

For å opprettholde kontinuitet og erfaring i styret, trer Magnus Ersdal av som styremedlem for å kunne tiltre som styreleder. Det må derfor velges to nye styremedlemmer i år. Gitte Njå Thuresson og Jonas Torgersen ønsker å tiltre som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Jonas Torgersen og Gitte Njå Thuresson velges som nye styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling: Jonas Torgersen og Gitte Njå Thuresson velges som nye styremedlemmer.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Mats-André Jensen og Luna Tønnessen ønsker å tilre som vara.

Forslag til vedtak: Mats-André Jensen og Luna Tønnessen velges som varamedlemmer for 1 år.

Styrets innstilling: Mats-André Jensen og Luna Tønnessen velges som vara.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		551 352	551 352	567 907
Tillegg felleskostnader		7 200	7 200	7 416
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		86 400	86 400	109 200
Tilskudd		0	13 200	0
Andre driftsinntekter		0	19 817	0
Lading el-bil		3 145	3 776	2 400
Sum Inntekter		**648 097**	**681 745**	**686 923**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	51 345	51 345	51 300
Forretningsførerhonorar		21 252	34 923	18 540
Tilleggstjenester forretningsfører		9 419	13 438	5 000
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	7 573
Vaktmestertjenester		80 865	77 160	83 509
Drift og vedlikehold	3	1 137 717	145 909	165 408
TV og/eller internett		100 612	96 210	109 200
Forsikringer		82 613	54 252	85 539
Energi/strøm		16 021	16 142	20 000
Administrasjonskostnader		11 444	3 887	2 000
Sum kostnader		**1 520 673**	**501 905**	**548 069**
Driftsresultat		**-872 576**	**179 840**	**138 854**
Finansielle poster				
Renteinntekter		55 997	50 732	0
Kundeutbytte		5 775	5 110	0
Netto finanskostnader		**-61 772**	**-55 842**	**0**
Resultat	**4**	**-810 804**	**235 682**	**138 854**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		144 794	107 814
Andre fordringer		4 274	3 986
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		917 232	1 693 305
Sum omløpsmidler		**1 066 300**	**1 805 105**
SUM EIENDELER		**1 066 300**	**1 805 105**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		876 307	1 687 111
Sum egenkapital	**5**	**876 307**	**1 687 111**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 304	4 385
Leverandørgjeld		119 946	112 043
Annen kortsiktig gjeld		64 742	1 566
Sum kortsiktig gjeld		**189 993**	**117 994**
Sum gjeld		**189 993**	**117 994**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 066 300**	**1 805 105**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Gitte Njå Thuresson Styreleder	Mats-Andre Thomassen Jensen Styremedlem	Magnus Gabriel Ersdal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
Sum personalkostnader	**51 345**	**51 345**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 129 250	98 964
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 135	39 359
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	699	6 044
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 633	1 542
Sum	**1 137 717**	**145 909**

Malerarbeid utført av 5 Stjerner Maler AS utgjør kr 815 930, og bygging og oppgradering av trappeløsning utført av vaktmester fra Bate utgjør kr 233 520.

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-810 804**	**235 682**
Endring arbeidskapital	**-810 804**	**235 682**
Omløpsmidler	**1 066 300**	**1 805 105**
Kortsiktig gjeld	**189 993**	**117 994**
Arbeidskapital	**876 307**	**1 687 111**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	876 307	-810 804	1 687 111
Sum Egenkapital	**876 307**	**-810 804**	**1 687 111**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vestre Platå.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vestre Platå

Styreleder	Gitte Njå Thuresson (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Magnus Gabriel Ersdal (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Mats-Andre Thomassen Jensen (sign.)	28.04.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vestre Platå

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vestre Platå som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: MCQJX-L990B-3ZL7G-P1P3D-CTJMJ-OEHCF

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MCQJX-L990B-3ZL7G-P1P3D-CTJMJ-OEHCF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-30 11:47:18 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: MCQJX-L990B-3ZL7G-P1P3D-CTJMJ-OEHCF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vestre Platå

Sameiet Vestre Platå ligger i Stavanger kommune og består av 20 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 989038788.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Gitte Njå Thuresson
Styremedlem, Magnus Gabriel Ersdal
Styremedlem, Mats-Andre Thomassen Jensen
Varamedlem, Norunn Nygård Roth
Varamedlem, Tom Erik Revheim

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt fire styremøter. Jevnlig kontakt er opprettholdt via elektronisk kommunikasjon.

Arrangementer:

Årsmøtet 2024 ble avholdt digitalt via Bates portal 27.05.2024. Vi gjennomførte en felles dugnad 26.5.2024 med godt oppmøte. Styret arrangerte også henting av grovavfall og hageavfall to ganger.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

I tråd med Sameiets vedlikehold- og oppgraderingsplan gjennomførte vi i 2024 komplett fasadebehandling av bygningen. Utvending trapp til 2. etasje ble byttet ut på grunn av råteskader. Det er også utført mindre vedlikeholdsoppgaver som service på dører og låser, bytte av rister og defekte balkongdører samt montering av ekstra lys ved inngang til garasjen.

Sameiet har inngått ny avtale om levering av TV og internett med Lyse, og byttet skjer i juni.

HMS-arbeid:

Det er utført årlig sjekk av brannslanger i regi Bate. Sameiets avtale om totalforsikring hos Gjensidige Forsikring ASA forutsetter at sameierne går gjennom sin egen leilighet hvert år og fyller ut skjema som heter Boligsjekken. Dette skjemaet hjelper oss med å forebygge skader og ulykker og gjør hverdagen vår sikrere – og derfor forsikringen vår litt billigere. Skjemaet sendes ut av styret på sommerhalvåret.

Styrets planer fremover

I 2025 planlegger styret en oppgradering av balkonger ut mot fellesområdet da det er funnet råte i bjelker og veggpartier under balkongene. Dette vil hindre vann i å trenge ned langs veggen og ødelegge trebord i leilighetene under balkongene. I tillegg planlegges det utbedring av betongsprekker samt rens av tak og takrenner. Til høsten skal vi gjennomføre vi en måling av radonverdier i samtlige leiligheter. Lyse monterer

fiber til TV og internett i juni.

Forsikringsavtale

Sameiet Vestre Platå er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90517226.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

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 58, Bruksnummer 620, Seksjonsnummer 9 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.07.2025 kl. 18.21
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.07.2025 kl. 18.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3140796-1/200 07.10.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
VIKAN VILDE RØNNING
FØDT: 30.10.1996

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/20554-2/102 10.12.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3140818-1/200 07.10.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 700 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003

GRUNNDATA

2004/20554-1/102 10.12.2004 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/1008
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-20

2006/2269-1/102 07.02.2006 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**

Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 9

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/860

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.

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Svein-Helge Lea
Klinkenberggata 32

4008 STAVANGER

Dato: 31.07.2015
Saksnummer: 15/3426-4
Journalnummer: 73116/15
Deres referanse:

FERDIGATTEST - GNR/BNR 58/620 - FASADEENDRING VINDUER

Byggestedsadresse: Klinkenberggata 32, 4008 STAVANGER
Tiltakshaver: Svein-Helge Lea

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 28.07.2015.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.03.2015.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Arild Lunde Contracting AS
Øksnevad Næringspark

4353 KLEPP STASJON

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-03/10756	BYG 58/620	064137/05	24.11.05

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 58/620. Byggestedsadresse: Klinkenberggata 30-32
Tiltakshaver: Vestre Platå AS
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/PARKERING I U.ETJ. - BYGG A OG BYGG B

Tiltaket ferdigmeldes på grunnlag av innsendt dokumentasjon fra ansvarlig søker, Arild Lunde Contracting AS, idet ansvarlig utførende entreprenør er konkurs.
Tiltaket bekreftes oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 04.12.2003 sak 0349, og kan tas i bruk.

Igangsatt: juni 2004.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Klepp Prosjektering, Pb 157, 4358 KLEPPE
Vestre Platå AS, Verksgata 62, 4013 STAVANGER

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Gitte Thuresson
Klinkenberggata 32
4008 Stavanger

Dato: 10.01.2025
Saksnummer: 24/06762-6
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/620 - fasadeendring loft

Byggestedsadresse	Klinkenberggata 32
Tiltakshaver	Gitte Thuresson

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 06.01.2025.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 19.03.2024.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

Kopi til:
Tom Erik Revheim, Klinkenberggata 324008 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 1-5 før bygget tas i bruk. Øvrige innen 15.01.2005.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Vestre Platå AS, Verksgata 62, 4013 STAVANGER

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	58	**Bruksnr**	620	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	9
Adresse									

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	

Areal	1072.62 kvm
Hensynsonenavn	H570_16
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	1072.62 kvm
Omrnavn	B5
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2332
Navn	Reguleringsplan for Vestre Platå nord. Eiganes og Våland bydel
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/29/2018 00:00:00
Bestemmelser	Retningslinjer for Trehusbyen.pdf,2332 bestemmelser vedtatt 04.06.2025.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Hensynsonenavn	H570
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	1072.63 kvm
Feltnavn	B2
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	B1
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Areal	0 kvm
Feltnavn	o_FO13
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2803
Navn	Detaljregulering for Eiganesveien fra Rektor Hammers gate til Møllegata
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Arild Lunde Contracting AS
Øksnevad Næringspark

4353 KLEPP STASJON

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-03/10756	BYG 58/620	065464/04	22.12.04

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.58/620. Byggestedsadresse: Klinkenberggata 30-32
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/PARKERING I UNDERETASJE - BYGG A OG BYGG B

tilhørende Vestre Platå AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 04.12.2003 sak 0349, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider, i henhold til ferdigmelding av 16.12.2004 og registrert ved befaring den 22.12.2004, utføres:

1. Utomhusanlegget må ferdigstilles, og fortau må tilbakeføres.
2. Midlertidige rekkverk må ha forskriftsmessig utførelse.
3. Permanente rekkverk på balkonger må sikres mot klatring.
4. Håndlister i trapp til p-anlegg må monteres.
5. Ventilasjon av søppel rom er ikke ivaretatt.
6. Det bes dokumentert hvordan søppelhåndtering er tenkt ivaretatt.
7. Følgende punkter i tilsynsrapport av 28.10.2004 er ikke dokumentert. Dokumentasjon bes ettersendt:
    a. Det er ikke montert veggventiler i leilighetene, tiltross for at ansvarlig prosjekterende for ventilasjon har anbefalt dette i notat av 26.05.2004. Det bes dokumentert at intensjonen i TEK §8-34 er etterkommet.
    b. Det bes dokumentert tilfredsstillenede ventilasjonsforhold i p-anlegget.
    c. Vi ber om en uttalelse fra brannteknisk prosjekterende vedrørende valgte løsning av rørgjennomføringer i brannskillet.
    d. Vi ber om en uttalelse fra brannteknisk prosjekterende vedrørende valgte løsning på brannskillet mellom 1. og 2. etasje.

Igangsatt: juni 2004

Byggemelding mottatt: 22.10.2003.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

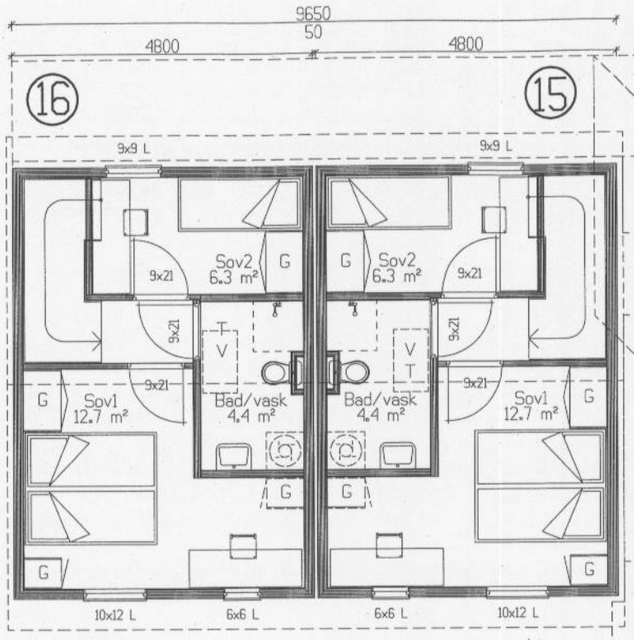
Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/



60 m² bra

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plan 3. etasje

D	Rev brannmur	26.02.2004 AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770,841	Disk Vplatå	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



61 m² bra

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plan 3.etasje

D	Rev brannmur	26.02.2004	AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004	AIL
A	Byggemelding	19.09.2003	AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620 770,841	Disk Vplatå	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Bestemmelser for 2332, områderegulering for Vestre Platå, Eiganes og Våland bydel
Vedtatt av Stavanger bystyre 29.10.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 17.01.2019	Endret § 5	pbl § 12-14
Delegert 04.06.20245 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 7.	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Planen skal legge rammer for å sikre vern av kulturmiljø og verdifull vegetasjon, et godt bomiljø og trafikksikkerhet.

§ 2 Fellesbestemmelser

Bevaring av kulturmiljø
Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalsstruktur, gateløp, hageareal og verdifulle trær. Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses områdets kulturhistoriske verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø.

Universell utforming
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av alle offentlige arealer, og ved alle eventuelle nybygg.

Ved opparbeidelse av utearealer og restaurering av bygninger må prinsippene om universell utforming så langt som mulig etterkommes. I bygninger der deler av arealet er tiltenkt offentlige funksjoner, må det tas hensyn til disse prinsippene.

Avkjørsler
Det skal ikke etableres avkjørsler ut over de som er vist i plankartet.

§ 3 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på B3 skal o_GT5 være opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på C2 skal Johan Gjøsteins plass oppgraderes med steinmur og trinnfrie gangstier.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på F2 skal o_GT3 være opparbeidet.

§ 4 Krav til søknad om byggetillatelse

Søknad om rammetillatelse
Søknad om rammetillatelse skal inneholde plantegninger, fasadetegninger og snitt i skala 1:100 av det aktuelle tilbygg/nybygg. Tilstøtende bebyggelse/fasader skal inngå i fasadetegninger. Materialer og eventuell planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Tegningene skal vise plan for opparbeiding av hele tomta, med plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser, eksisterende og fremtidig terreng.

Sammen med byggesøknad for tiltak langs Løkkeveien, Eiganesveien, Stokkaveien og Wessels gate skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak for å sikre innendørs støy i henhold byggeforskriftene.

Tekniske planer for samferdselsanlegg
Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gatetun) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. De skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Planer for gatetun skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer, samt eksisterende og nye trær.

Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Søknaden må vedlegges redegjørelse for hvordan kravene til blågrønn faktor oppfylles.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg
For de delene av disse kvartalene som er regulert til hensynssone bevaring vises også til § 8.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser, skal bebyggelse legges i formålsgrensen mot fortau/gatetun.

Frittliggende – og konsentrert småhusbebyggelse – delområdene A1, B1, C1, D1, D2, E, F1

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.
- Eventuelle tilbygg, påbygg eller bolighus og alle tilhørende nye anlegg (garasjer, boder, gjerder, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og overflater som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- Det tillates maks. 2 boenheter per eiendom, med unntak av der opprinnelig bebyggelse er utformet som flermannsboliger.
- Utenfor byggegrensene mot midten av kvartalene tillates kun uthusbebyggelse som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 8.2. Uthus skal være maks. 2,5 m høye, og maks. 15 m^2 BYA.
- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.
- Utnyttelse er angitt som maks. % BYA eller maks. m^2 BYA per eiendom i plankartet.
    - Der utnyttelsesgraden er angitt ved maks. m^2 BYA, skal den likevel ikke overskride 80 % BYA for hver eiendom.
    - Maks. % BYA kan kun bygges såfremt dette er mulig innenfor byggegrensene.
    - Eiendommer med høyere utnyttelsesgrad enn angitt i plankartet, anses som ferdig utbygget.
    - Eventuelle tilbygg/påbygg/nybygg kan ha maks. møne- og gesimshøyde over eksisterende terreng som angitt i tabellen:

Delområde	Møne / gesims
A1	12,0 m / 7,5 m
B1	12,0 m / 9,5 m
C1	11,5 m / 8,0 m
D2	12,5m / 7,5 m
E	10,5 m / 7,0 m
F1	9,5 m / 6,0 m

<u>D1 - Kommunegårdene øverst i Løvdahls gate</u>
De to tunene med to- og firemannsboliger i mur, med tun, forhager og gatemiljø skal bevares. Husene skal tilbakeføres til opprinnelig utseende, med piper, smijernsbeslag i mønene, luftesjakter over tak, og portaler mellom husene.

Vinduer skal være av tre og i husets stil, ha sprosser og glass festet med kitt. Vinduene skal være i en mørk jordfarge. Dersom nåværende bruk (sosialboliger) avvikles, skal vinduene være kobla.

Ytterdører skal være i tre og tilpasset husets stil, men kan avvike fra original form for å imøtekomme sikkerhetskrav og andre praktiske utfordringer knyttet til nåværende bruk.

Fasaden skal ha murpuss. Bygningene skal ikke etterisoleres slik at dimensjonene, vinduer og takutstikk forrykkes vesentlig.

Taket skal tekkes med tegl, tilsvarende flate, naturrøde sandnespanner. Takrenner skal utformes i sink, med rette knekker.

Gårdsrommene skal holdes åpne og ikke bebygges.

Boligblokker A2 og B2
Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.

Samtlige delområder skal anses som ferdig utbygget.

A2 - Solvang omsorgsboliger
Bebyggelsen med tilhørende hageanlegg skal bevares. Påbygg i høyden tillates ikke. Tilbygg og balkonger tillates ikke.

Barnehage
Bebyggelsen skal bevares. Tilhørende uteområde skal tilpasses barnehagens behov, men eventuelle konstruksjoner (skur, lekehytter, klatrestativer, gjerder osv.) skal tilpasses den verneverdige barnehagebygningen. Eventuelt sykkelskur/sykkelvognskur skal plasseres langs forstøtningsmuren til Henrik Steffens gate 20.

Blandet formål B3, C2 og F2

Formål
I blandet formål inngår bolig, kontor, næring, tjenesteyting, hotell, bevertning og forsamlingslokale.

- Det tillates ikke boliger eller hotellrom i første etasje i hus med fasader mot fortau.
- Langs Løkkeveien i C2 sør for Løvdahls gate kan det heller ikke etableres boliger i andre etasje.
- Bevertning kan kun etableres der det ikke fører til vesentlige ulemper for de tilliggende boligene.
- Første etasje mot Løkkeveien, Eiganesveien og Klinkenberggata skal brukes til publikumsrettet virksomhet, herunder handel, tjenesteyting, håndverk, bevertning og annen servicevirksomhet.
- Fasader i første etasje mot Løkkeveien, Klinkenberggata og Løvdahls gate skal ha høy transparens med utstillingsvinduer og inngangsdører, og skal benyttes til allment tilgjengelige, publikumsrettede funksjoner.

Utforming

- Eventuelle tilbygg, påbygg, nybygg og tilhørende nye anlegg (garasjer, boder, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.

Utviklingspotensiale

Området anses i all hovedsak å være ferdig utbygget. Unntakene inngår ikke i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø (diagonal skravur) og er listet opp under. For større nybygg på disse eiendommene, kreves det at nærmeste gatetun er opparbeidet eller parken Johan Gjøsteins plass er oppgradert, jf. § 3 Rekkefølgekrav.

Eiendommer med utviklingspotensiale:

- Ledaalsgata 3: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,5 m / 9,0 m
- Klinkenberggata 24: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,7 m / 9,1 m
- Klinkenberggata 26: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 13,4 m / 9,6 m
- Løkkeveien 50 / Peder Claussøns gate 17 A og B: Maks. 80 % BYA. Hjørnebygget mot Løkkeveien og Peder Claussøns gate skal bevares. Peder Claussøns gate 17 A og B tillates erstattet med nybygg med maks. høyder (møne / gesims) 9 m / 5 m mot Peder Claussøns gate og 14,5 m / 7,5 m mot Løkkeveien.
- Løkkeveien 64: Maks. 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 9,5 m / 5,5 m, men nybygg må trappes ned mot Løkkeveien 62 til makshøyder 7,0 m / 4,0 m.
- Løkkeveien 68: Tillates 100 % BYA. Maks. møne- /gesimshøyder 11,0 m / 5,5 m.
- «Løkkeveien74» (g.-/br.nr.:58/720): Maks. 75 % BYA og møne-/gesimshøyder 11,5 m / 6,0 m.
- Løkkeveien 86: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 8,5 m / 4,7 m.

- For to av eiendommene som inngår i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, åpnes det for en delvis fornying av eksisterende bebyggelse. Dette gjelder:
  - Løkkeveien 36 (g./br.nr. 58/684) – Bygningen skal bevares, men kan få ny sokkeletasje. Maks. møne-/gesimshøyder 14,5 m / 9,5 m.
  - Løkkeveien 76 (g./br.nr. 58/722) – Bygningen skal bevares, men taket kan erstattes med et påbygg opp til møne-/gesimshøyder 11,5 m / 5,5 m.

Utforming av nybygg på unntakseiendommene

- Nybygg i B3, C2 eller F2 skal ha fasader i trekledning og må ta opp i seg tematikk fra den omkringliggende trehusbyen.

- Nybygg langs Løkkeveien skal ha saltak eller valmet tak, og førsteetasjer som er trukket min. 1 m inn fra fortauet.

- Nybygg langs Løkkeveien nord for Løvdahls gate skal ha gavlvegg mot Løkkeveien.

Uteoppholdsareal
Ved boligbygging skal det settes av min. 16 m^2 felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer, men kan i sin helhet dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre Johan Gjøsteins plass eller et nærliggende gatetun, jf. § 3 Rekkefølgekrav, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.»

Renovasjon
Arealet (RE i plankartet) skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Det skal være fire beholdere for avfall og trinnfri adkomst til avfallsbeholderne.

6 7 Park: Johan Gjøsteins plass

Johan Gjøsteins plass skal være offentlig, og fylle rollen som kvartalslekeplass for kvartalene omkring. Lekeplassen skal tilrettelegges med varierte leke- og oppholdsmuligheter for alle aldersgrupper.

Gangstiene diagonalt over plassen skal opprettholdes, men opparbeides uten trinn.

Parken skal avgrenses mot Wessels gate med mur av naturstein på maks. 1 m høyde.

Møblering skal ha en utforming som er estetisk forenelig med parkens utforming og områdets verneverdige bebyggelse.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veiarealer skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Rogaland. Offentlige veiarealer med unntak av gatetun skal ha blågrønn faktor på min. 0,2.

Ved vegstengninger skal framkommelighet for syklister ivaretas.

Fortau
Kantstein skal være av naturstein.

Fortau som er over 3,0 m brede kan inneholde vegetasjon, møbler, lekeapparater og sykkelparkering, men en ferdselsbane på min. 2,0 m bredde skal ivaretas

Fortau o_FO11 – 15 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

Gatetun

- Skal ha blågrønn faktor på min. 0,4.
- Gatetunene skal ha dekke som skiller seg ut fra gatene for øvrig.
- Gatetunene skal bære rollen som sandlekeplass og uteoppholdsrom for de nærmeste kvartalene, og skal inneholde ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek.
- Gatetunene skal ha vegetasjon som gjenspeiler årstidene, i form av farger, frukt/bær, løvfelling osv.

GT6
Gatetunet skal romme min. 10 parkeringsplasser.

Kjøreveg

Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

I disse gatene skal det ikke være kantparkering:

- Eiganesveien
- Wessels gate
- Stokkaveien vest for Kong Oscars gate 34

I disse gatene skal det være ensidig kantparkering:

- Klinkenberggata
- Løvdahls gate
- Niels Juels gate
- Steingata
- Møllegata
- Stokkaveien ved Møllegata 108, Stokkaveien 18 og Kong Oscars gate 31

Parkering

Parkering o_P1- o_P9 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein.

Det skal utarbeides en plan for parkering som sikrer at de boenhetene som idag har egen parkeringsplass, får beholde minst én parkeringsplass. Eksisterende avkjørsel fra egen grunn beholdes dersom dette er akseptabelt ut fra hensynet til trafikksikkerheten. Dersom reguleringsplanen eller bestemmelsene setter en hindring for dette, kan nødvendig justering av planen gjøres som mindre reguleringsendring.

§ 8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570

Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle områdets kulturhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, bakgårder, gårdsrom, parken, hageareal, forhager og verdifulle trær.

Alle byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

8.1 Riving

Riving av bygninger som er markert med hensynssone bevaring kulturmiljø (med diagonal skravur) i plankartet tillates ikke. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn anses som rimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

8.2 Nybygg

Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som en følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg kan også godkjennes ellers i planområdet, men bare under forutsetning av at områdets verneverdi ikke reduseres (jf. §1). Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 7.2, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Som en hovedregel tillates det ikke å oppføre nybygg, uthus, garasjer eller andre element som fortetter åpne rom inne i kvartalsstrukturene. Det kan gjøres unntak for prosjekter som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 6.2 og dersom det enkelte prosjekt vurderes som en positiv tilvekst i den midtre delen av kvartalsstrukturen.

8.3 Rehabilitering og tilbakeføring

Bestående bygninger kan utbedres, oppgraderes og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon, eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes. Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal tak tekkes med brent, rød enkeltkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes kun på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke ”gavlstein”).

Ved utskiftning av vinduer skal det benyttes vinduer av tre i husets stil. Glasset innfestes med kitt i ytre ramme. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.

Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller fravær av slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.

Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak).

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan

Hovedombygging
Bygg kan repareres og tilbakeføres til sitt sekundære utseende der det har vært gjennom en vellykket hovedombygging og hvor tilbakeføring til original utførelse er i konflikt med bygningens formelle nåværende stiluttrykk.

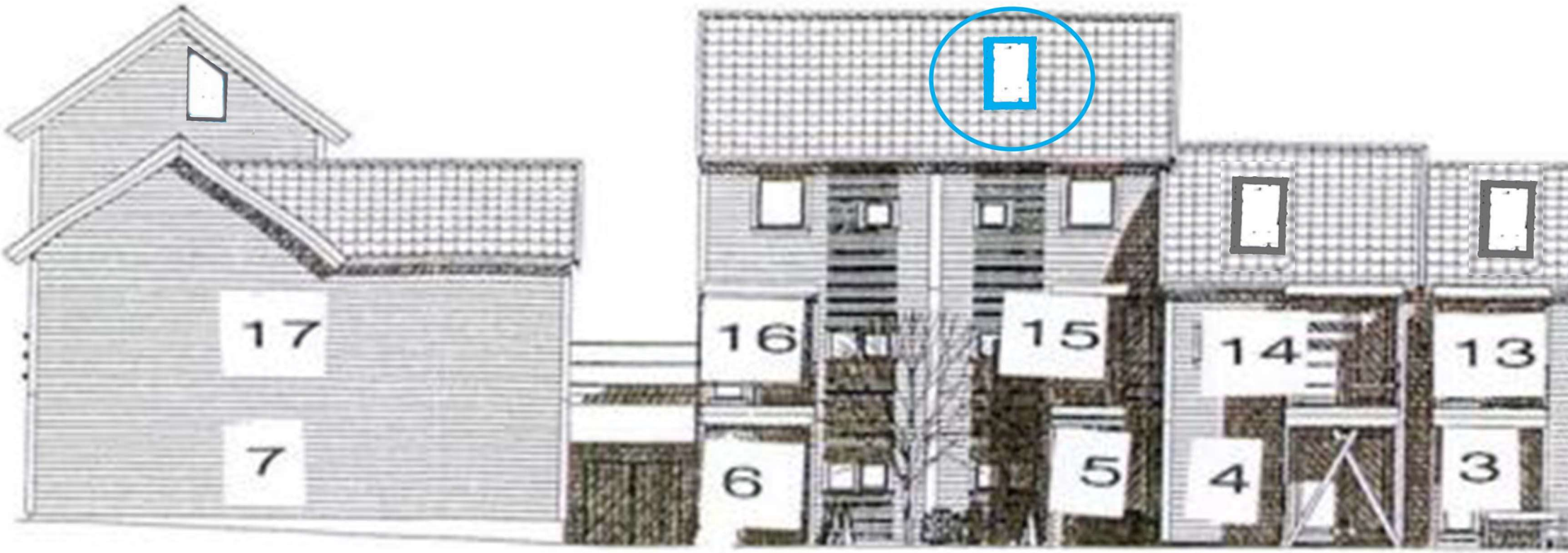
Murer, gjerder og porter
For murer, gjerder og porter skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Høyden skal være maks 1,2 m i indre kvartaler og maks 1,0 m mot gaten. Ved utskifting skal disse elementene kopieres.

Tekniske innretninger
Alle tekniske installasjoner som varmepumper, ventilasjonsanlegg, solcellepaneler, antenner o.l. kan plasseres på ikke-eksponerte steder når dette er vurdert og godkjent av Byantikvaren.

Fargebruk
Bebyggelsen skal ha en fargepalett som samsvarer med husets opprinnelige stil. Vinduskarmer og vindusomramning skal da ha en annen farge enn kledningen.

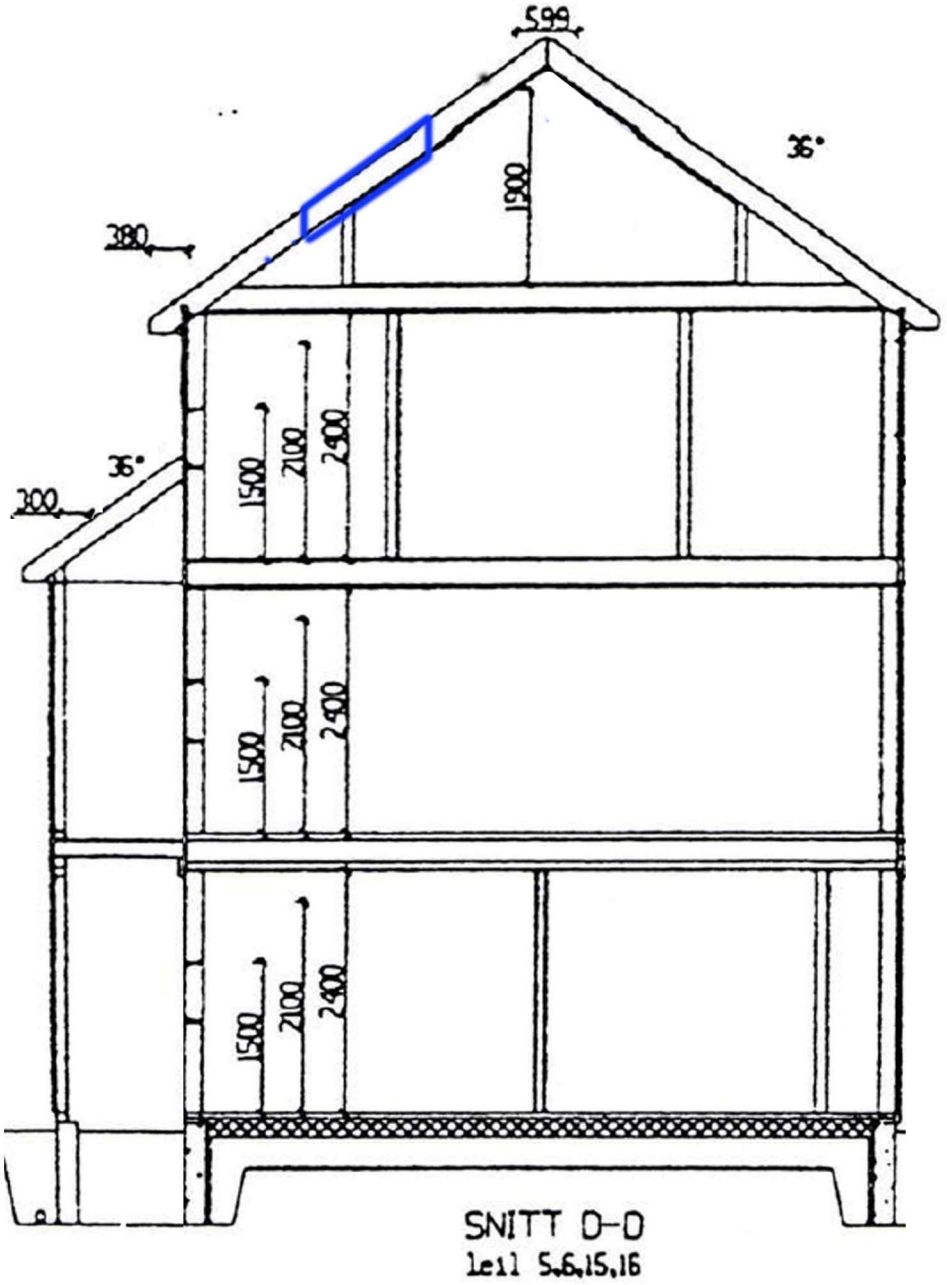
§ 9 Trær som skal bevares

Trær som er avmerket i plankartet skal ikke felles. Parksjefen skal godkjenne tiltak som felling og beskjæring, samt grunnarbeider og lignende i nærheten av disse trærne. Nyplanting skal vurderes i samråd med parksjefen.

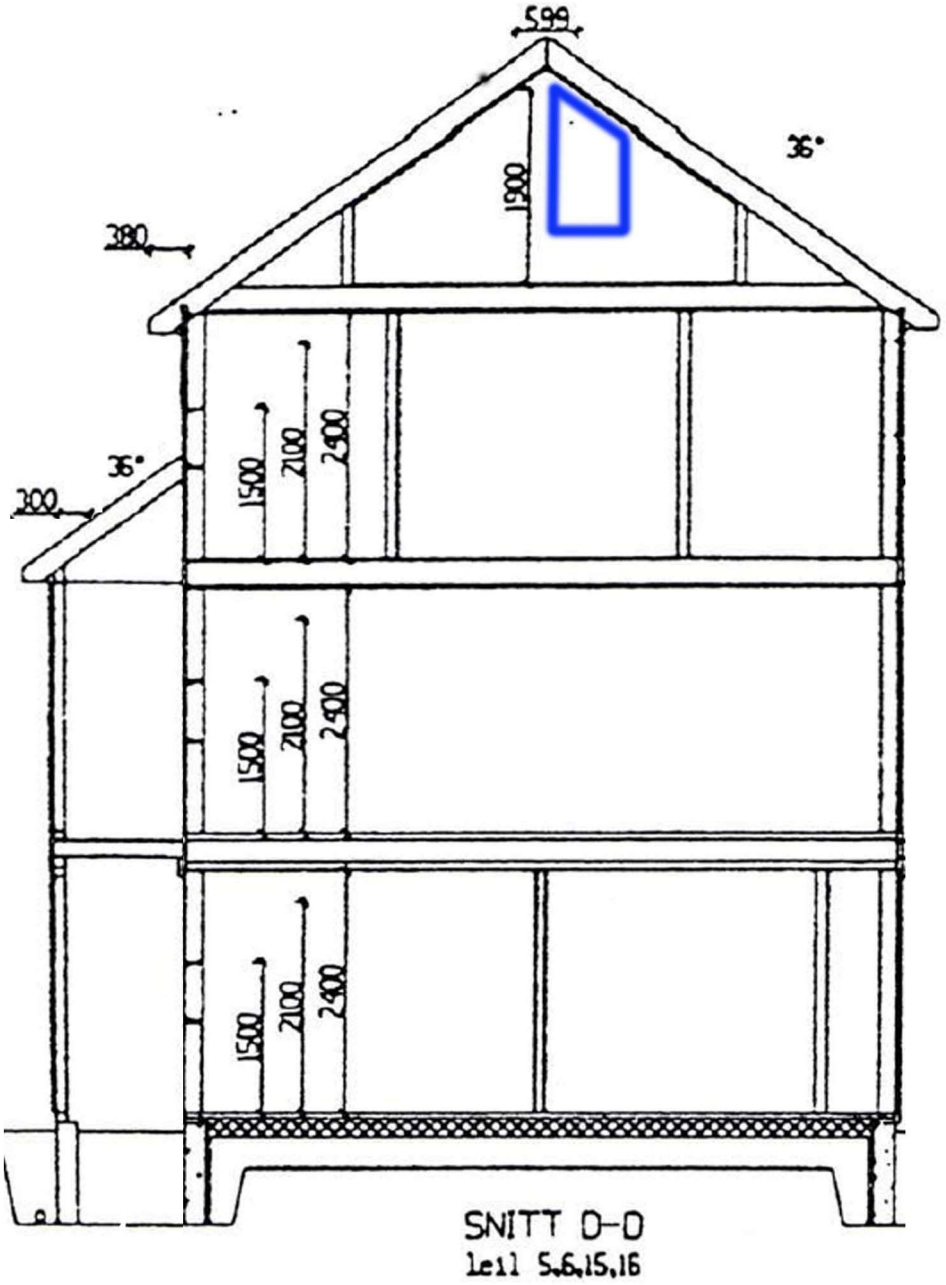


Illustrasjon av takvindu, 94x140 cm.
Samme størrelse som andre vindu i bygget.

Basert på tegning fra byggeåret, 2005, av Klepp Prosjektering.
Oppdatert med takvinduer i naboleiligheter, godkjent tidligere.

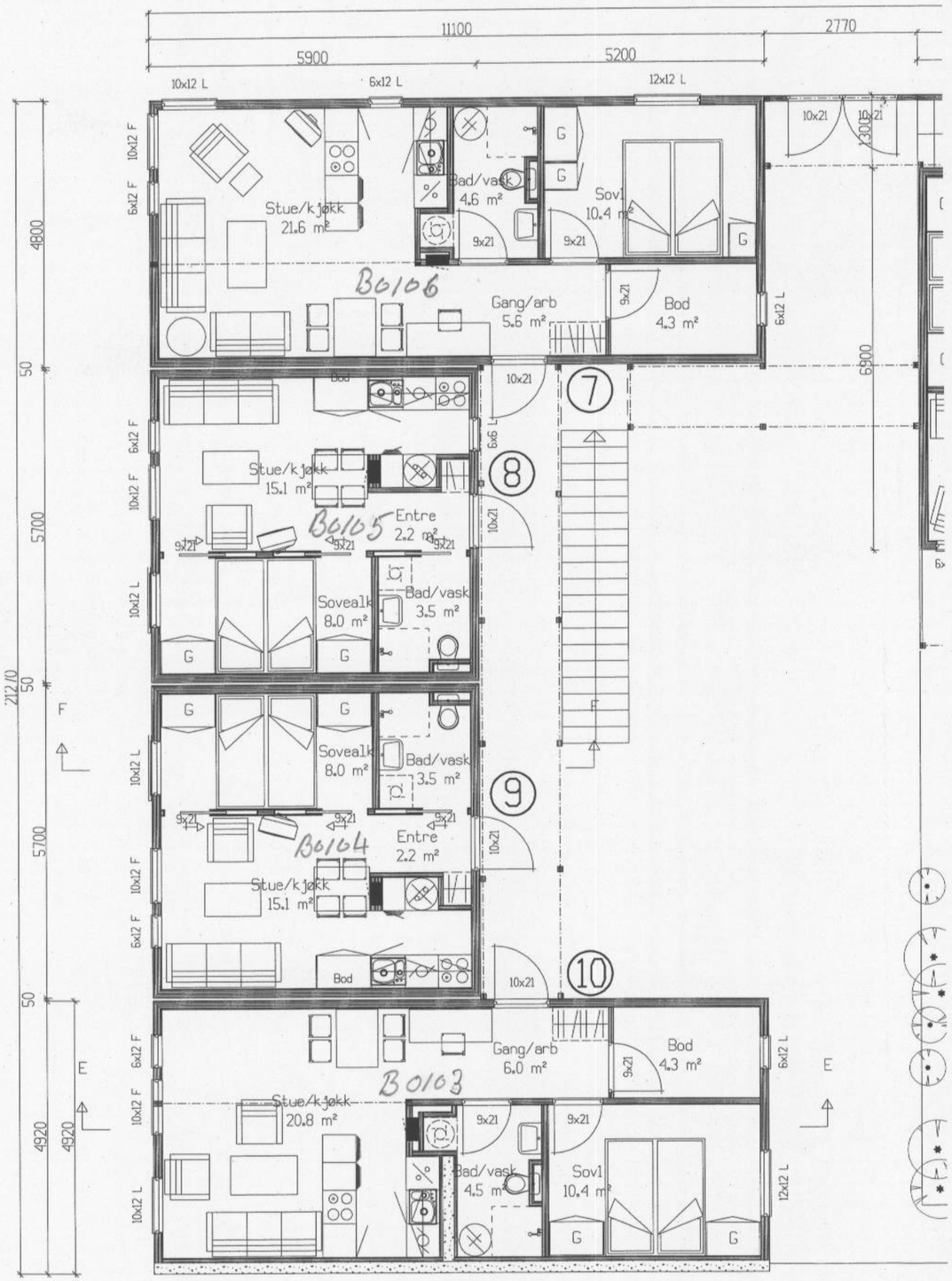


Vestvendt snitt av takvindu: 94x140
Størrelse lik lignende takvindu i bygget.



Vestvendt snitt av vindu i gavlvegg: 60x130/85
Størrelse lik lignende takvindu i bygget.

Basert på tegning fra byggeåret, 2005, av Klepp Prosjektering.



6n.e 157 m²

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Date: 02 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plan 1.etasje

D	Rev brannmur	26.02.2004 AIL
C	Rev balkong, snitt	16.01.2004 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as		Målestokk	Tegn AIL / Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå		1:100	Trac / Dato
Kommune : Stavanger	Gnr 58 Bnr 620/770,841	Disk Vplatå	Sak
Utbygger		Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS	

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Håkon Brennhagen
Klinkenberggata 32
4008 STAVANGER

Dato: 27.10.2016
Saksnummer: 16/27154-3
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 58/620 - fasadeendring

Byggestedsadresse	Klinkenberggata 32
Tiltakshaver	Håkon Brennhagen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 07.10.2016.
Tiltaket omfatter fasadeendring med to nye vinduer i loftet.
Tiltaket er nabovarslet. Sameiet har ingen merknader.

Eiendommen er regulert til bolig i plan 910, stadfestet 30.01.1981.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. **Etablering av rom for varig opphold på loftet krever søknad om bruksendring.**
3. **Kvittering for nabovarsel må sendes inn før arbeidene igangsettes.**
4. Du må sørge for søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

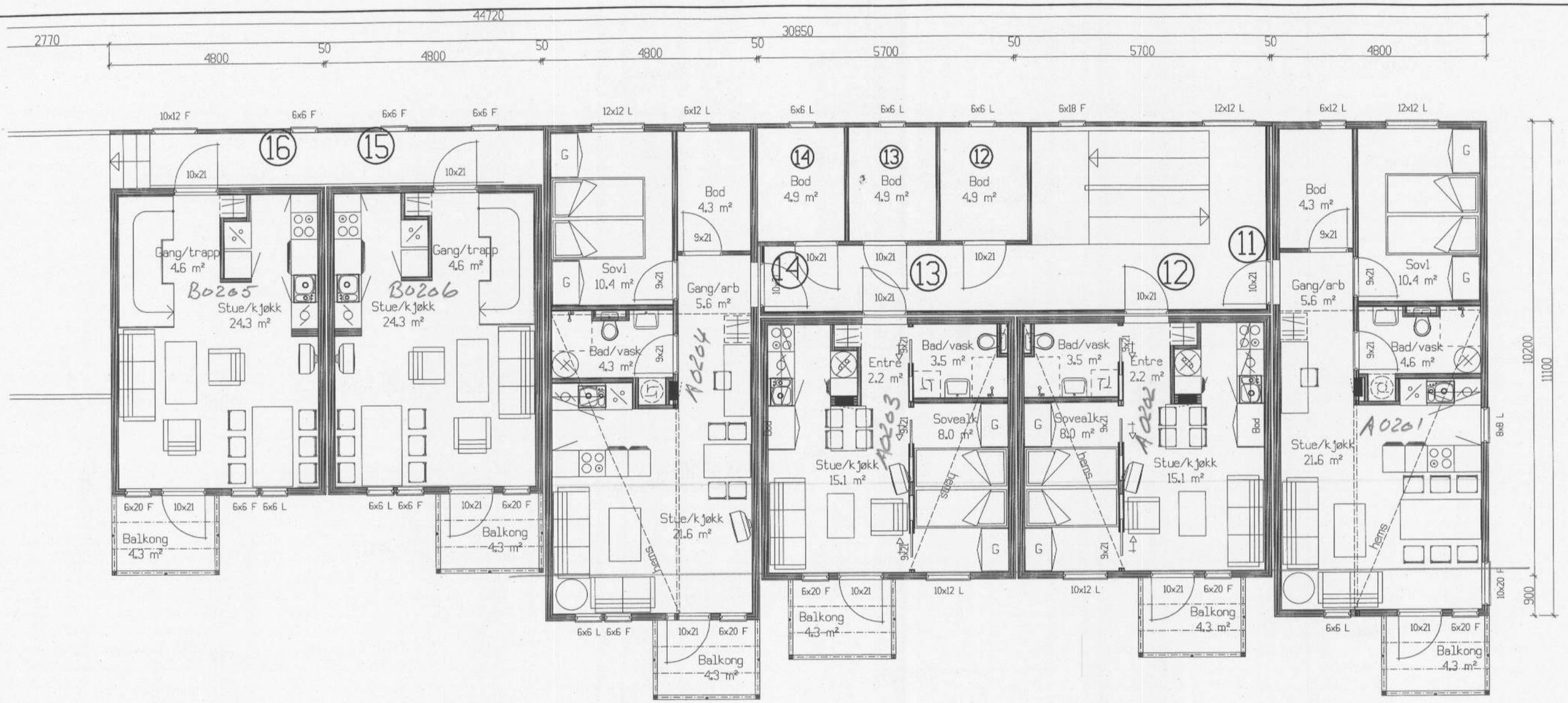
Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Kristin von der Lippe
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

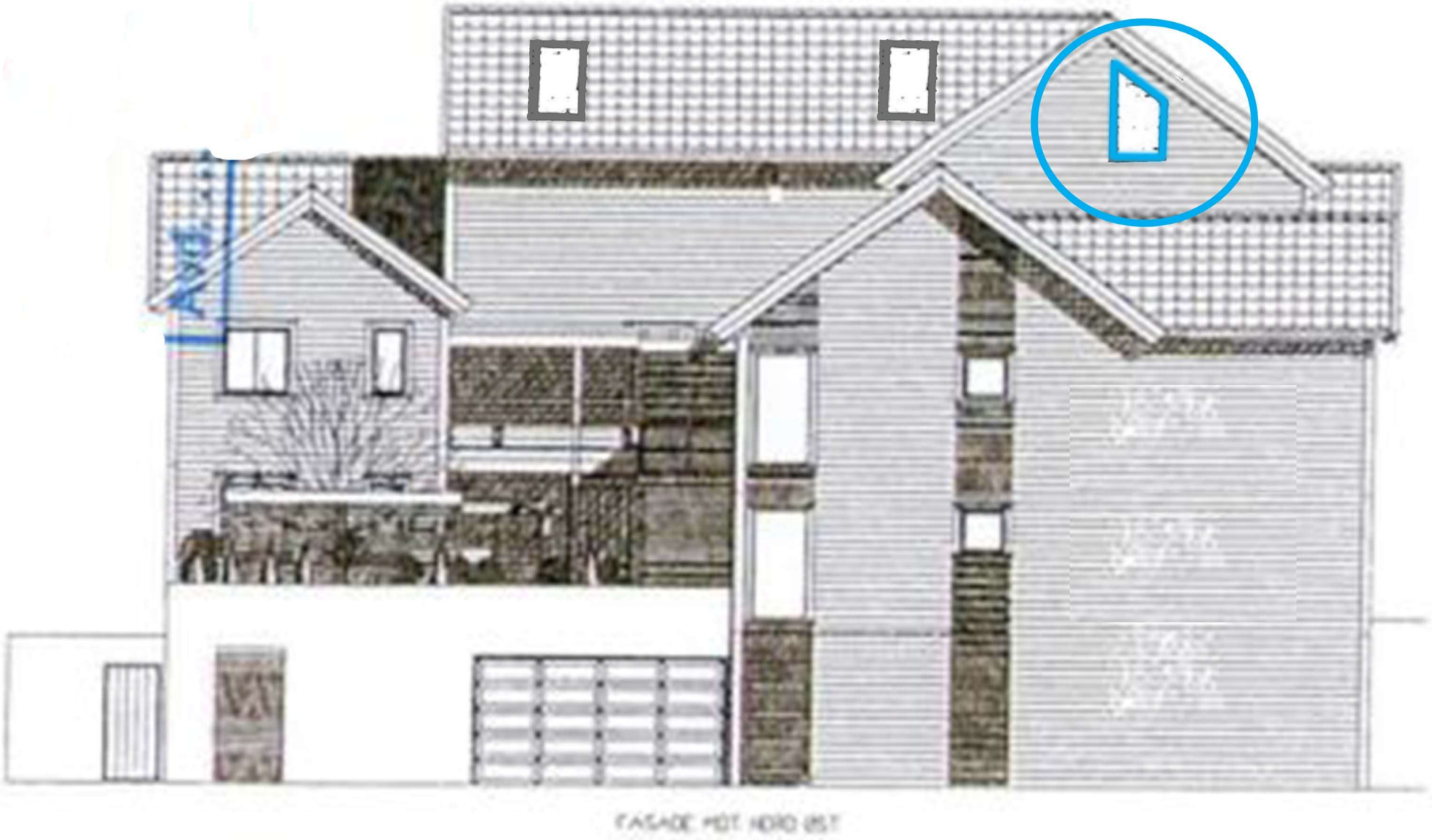
Plan 2. etasje

D	Rev brannmur	26.02.2004 AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620 770,841	Disk Vplatå	Sak	
Utbygger	Planlegger		

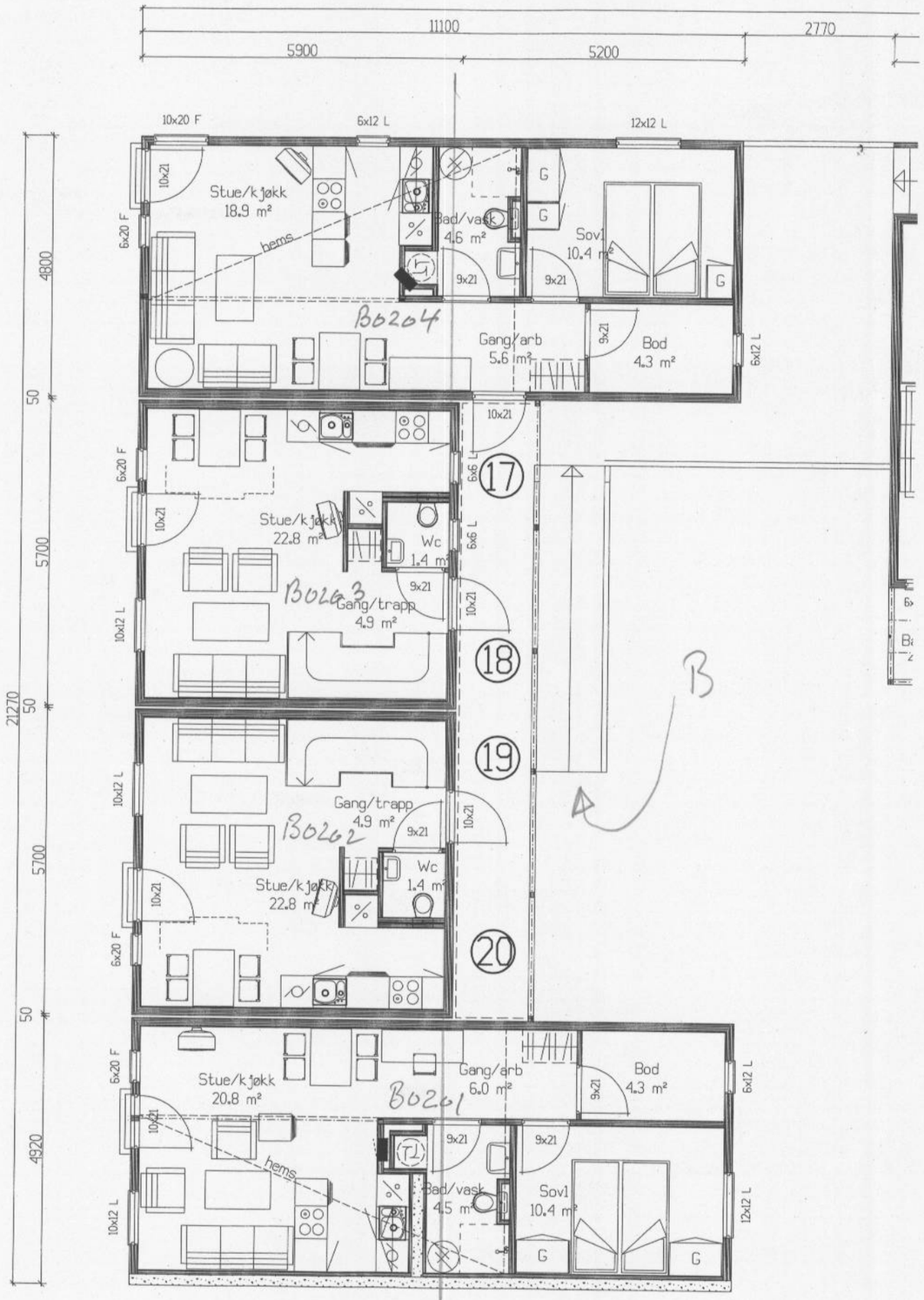
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



Nytt vindu i galvvegg, markert: 60x130/85
Samme størrelse som lignende vinduer i bygget.

Basert på tegning fra byggeåret, 2005, av Klepp Prosjektering.
Oppdatert med takvinduer i naboleiligheter, godkjent tidligere.



157 m² bra

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plan 2.etasje

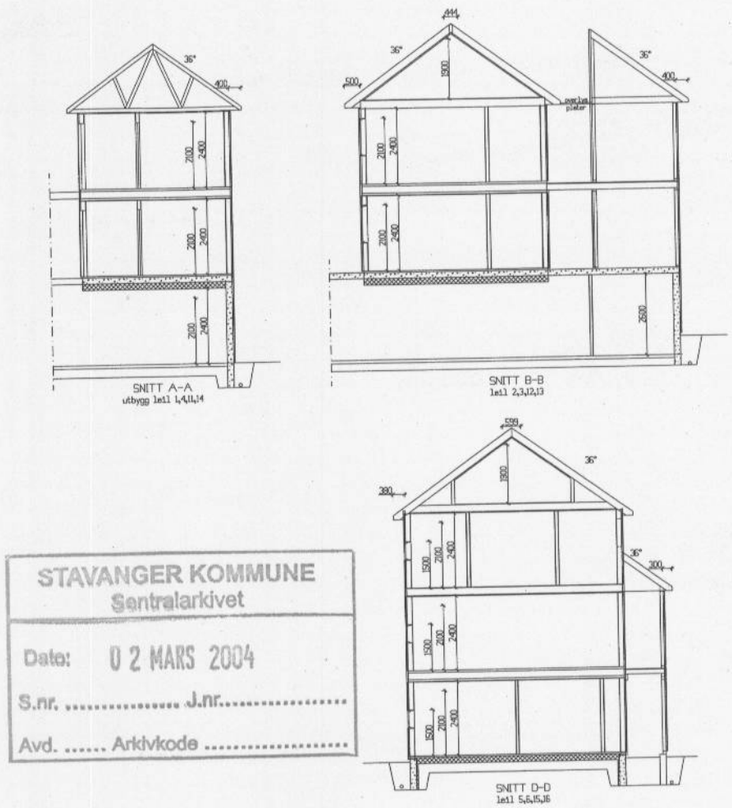
D	Rev brannmur	26.02.2004	AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004	AIL
A	Byggemelding	19.09.2003	AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770,841	Disk Vplatå	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

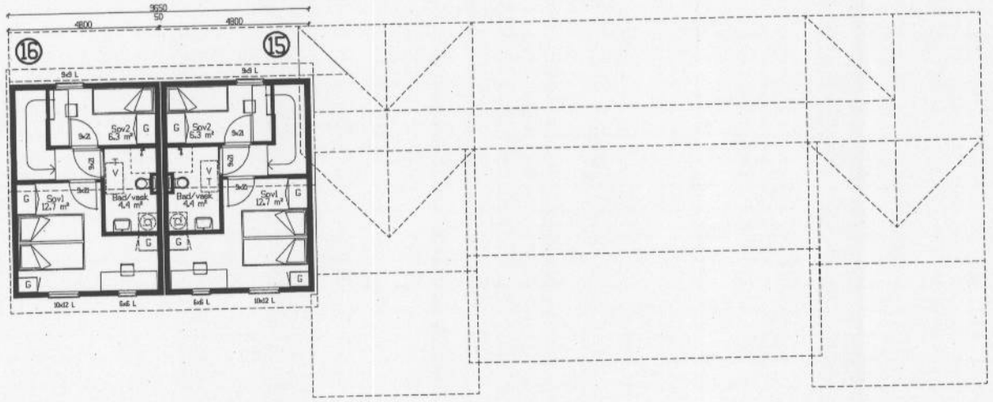


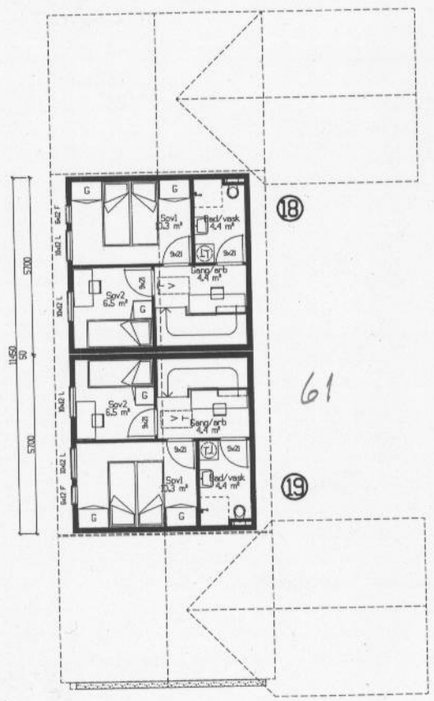
Plan underetasje



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Date: 0 2 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

60

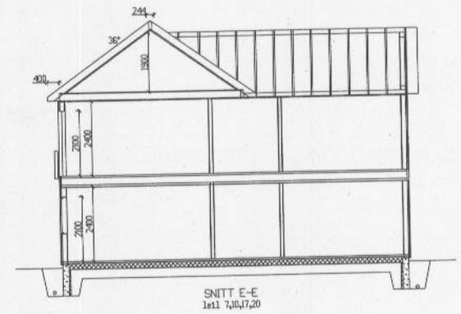


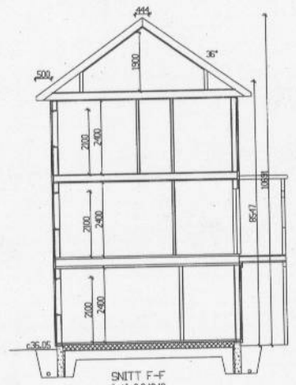


61

Golvareal bod loft
leil 15, 16 : 16,5 m²
leil 18, 19 : 11,5 m²

Plan 3. etasje





D	Rev brannmur	26.02.2004 AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
B	Rev tak, fasader	18.12.2003 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:200	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770,841	Disk Vplatå	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

2770 9700 (4800 50 4800) 21150

Inngang A

6x18 F

10x21

1300

6800

21200

plass for redskaper

Bod 5.0 m² ①

9x21

sluse

10x21

plass for sykler

Bod 5.1 m² ⑤ 9x21

Bod 5.1 m² ⑥ 9x21

Bod 5.1 m² ⑦ 9x21

Bod 5.1 m² ⑧ 9x21

Bod 5.1 m² ⑨ 9x21

Bod 5.1 m² ⑩ 9x21

Bod 5.1 m² ⑪ 9x21

Bod 5.1 m² ⑮ 9x21

Bod 5.1 m² ⑯ 9x21

Bod 5.1 m² ⑰ 9x21

Bod 5.1 m² ⑱ 9x21

Bod 5.1 m² ⑲ 9x21

Bod 5.1 m² ⑳ 9x21

P P P P

P P P P P

støpt dekke

plass for søppel

18x21

45x23

10x21

10x21

10x21

426 m² bya.

Gr.fl. 5'15

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plan underetasje

D	Rev brannmur	26.02.2004 AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as

Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå

Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770,841

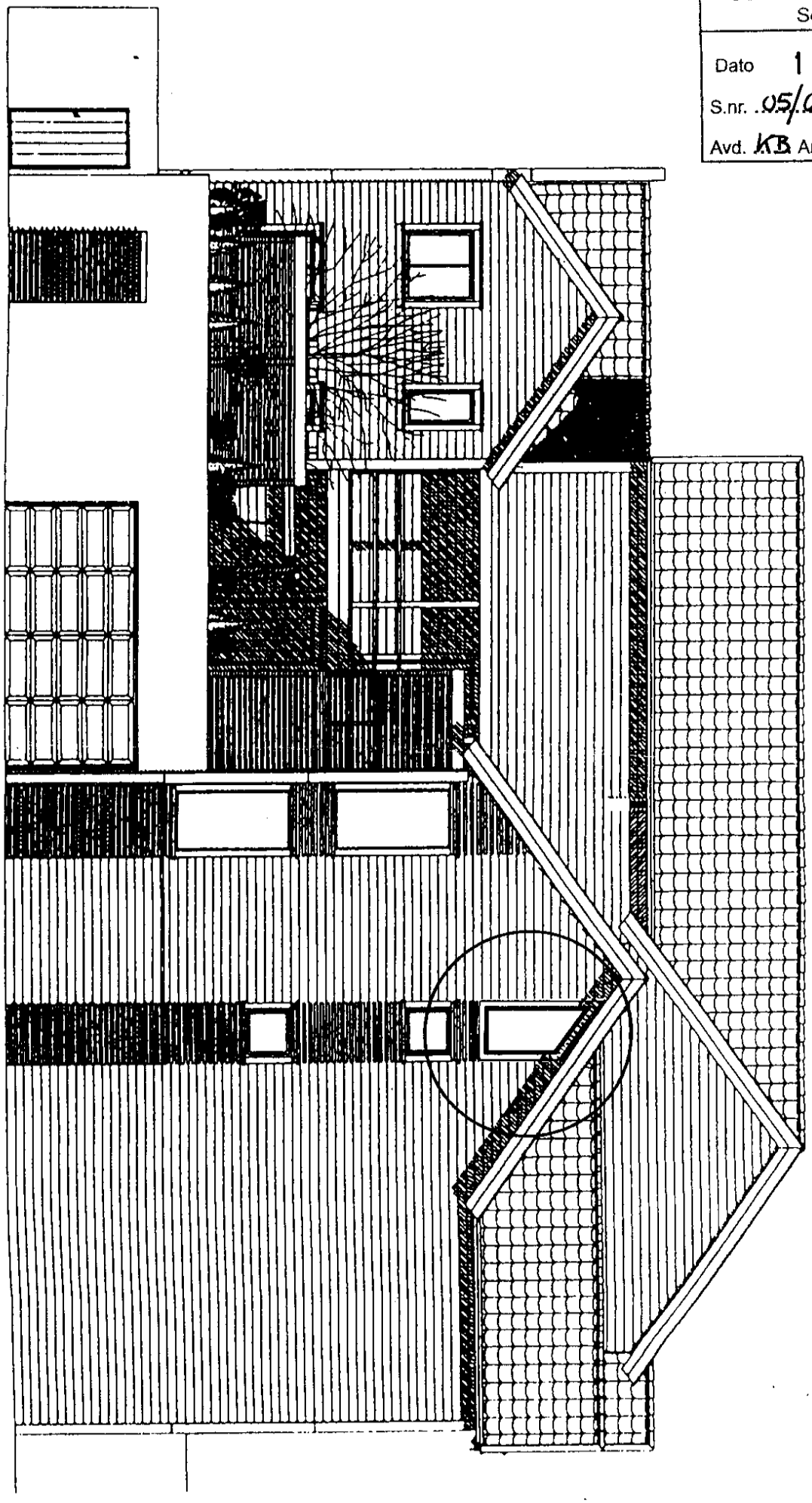
Utbygger

Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
1:100	Trac	Dato
Disk Vplatå	Sak	

Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

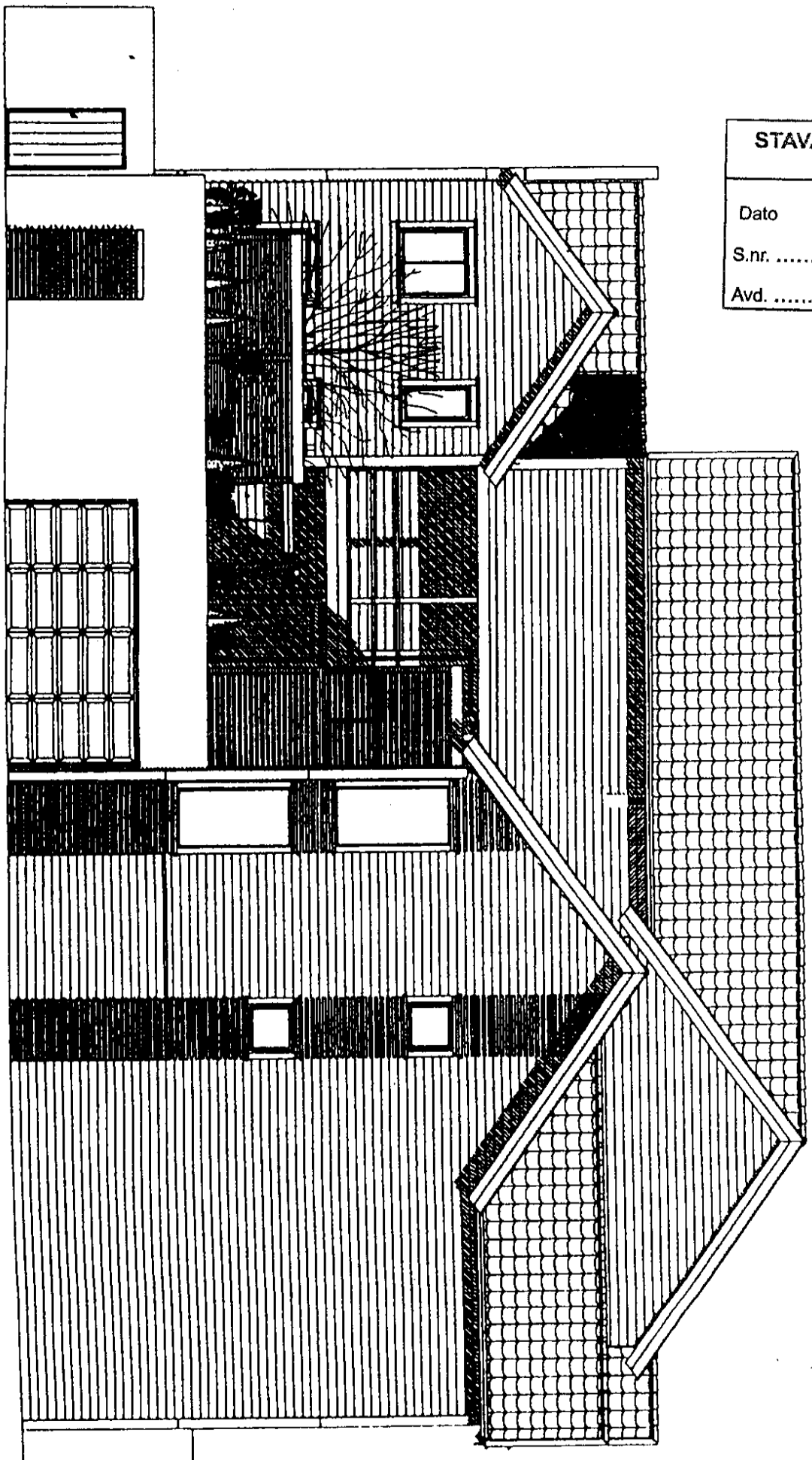
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 11 MAI 2005
S.nr. 05/05219 J.nr. 026788/05
Avd. KB Arkivkode L42



FASADE MOT NORD ØST

FT FASADE

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 11 MAI 200
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

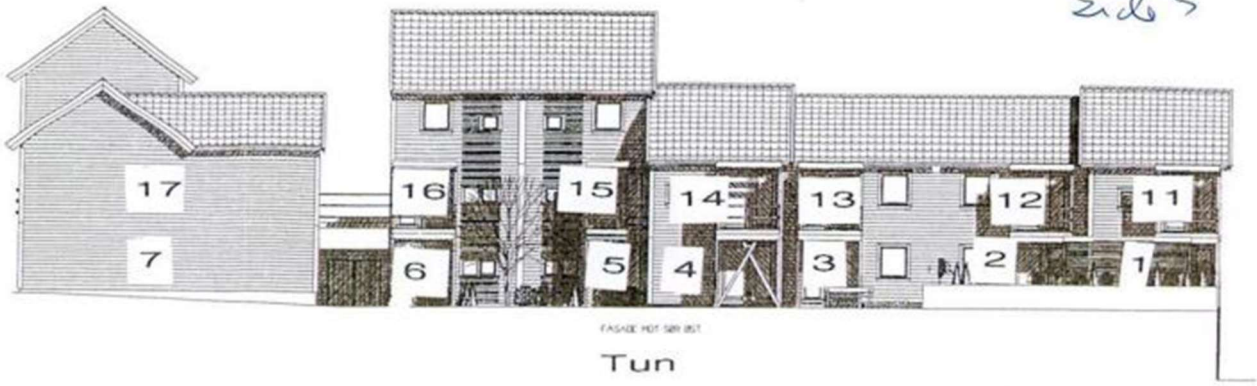


FASADE MOT NORD ØST

BAKSIDE FASA

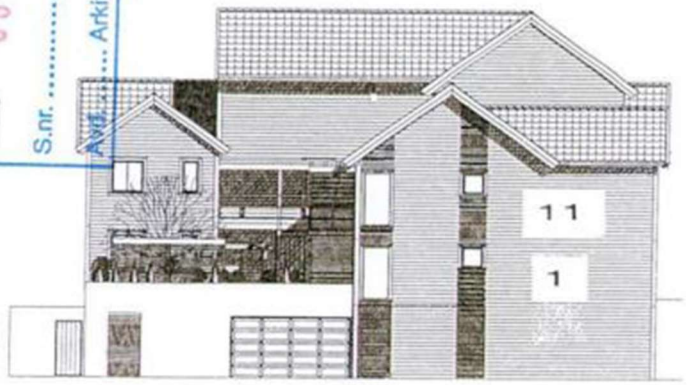
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Side 3



FASADE MOT SØR ØST

Tun



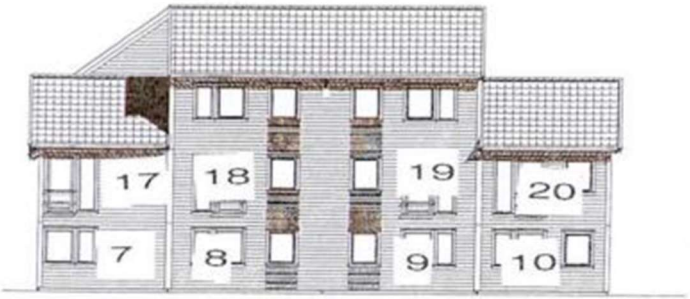
FASADE MOT NORD ØST

Løwoldsgate



FASADE MOT NORD VEST

Klinkenberggate



FASADE MOT SØR VEST

Møllegaten

C Rev. balkong, snitt 19.01.2004 AIL
B Rev. tak, fasader 18.12.2003 AIL
A Byggemelding 19.09.2003 AIL

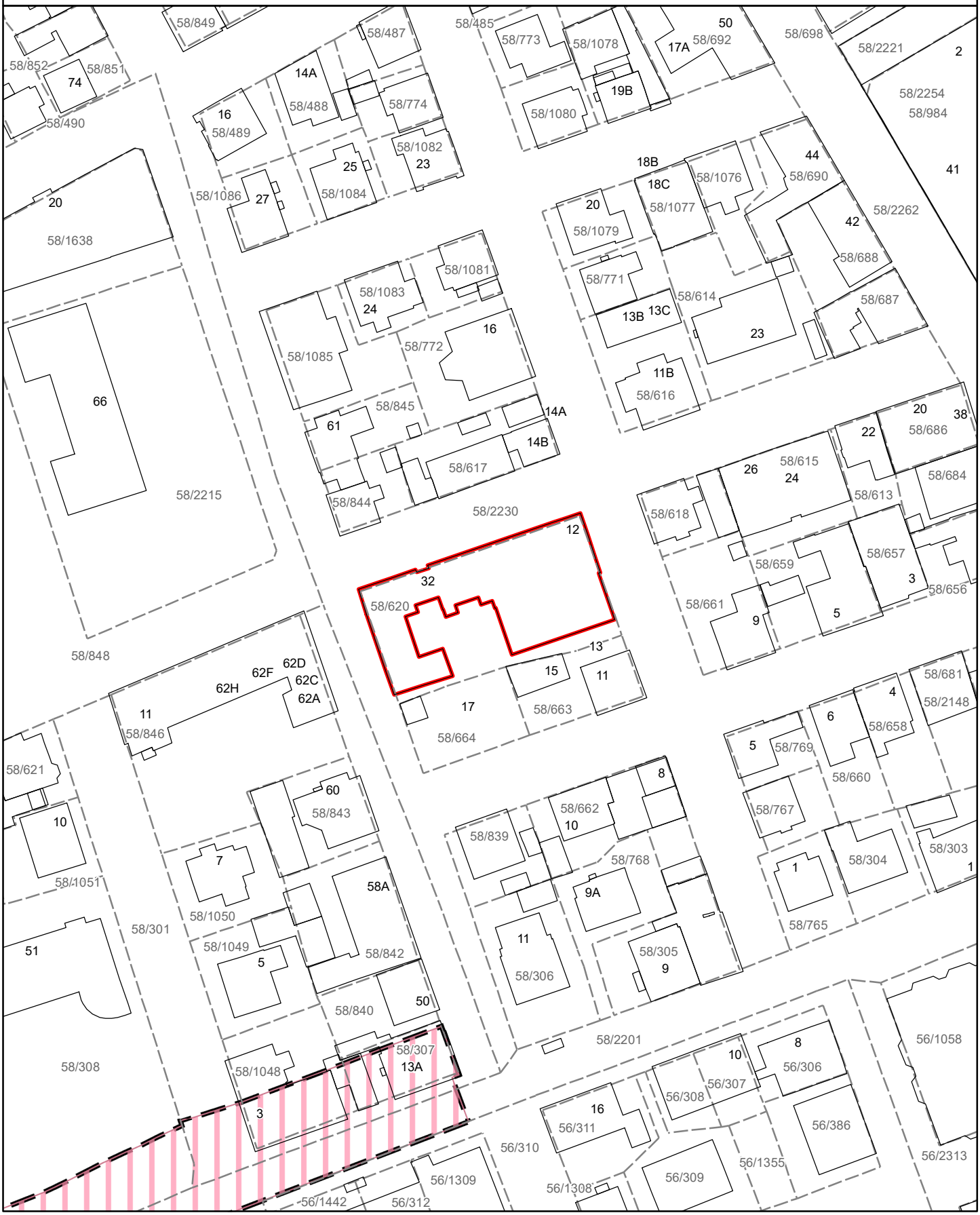
Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk 1:200	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass: Klinkenbergat, Vestre Platå		Trac	Dato
Kommune: Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770/841	Disk. Vplans	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet jf. lov om opphavsrett

Reguleringsplan under behandling

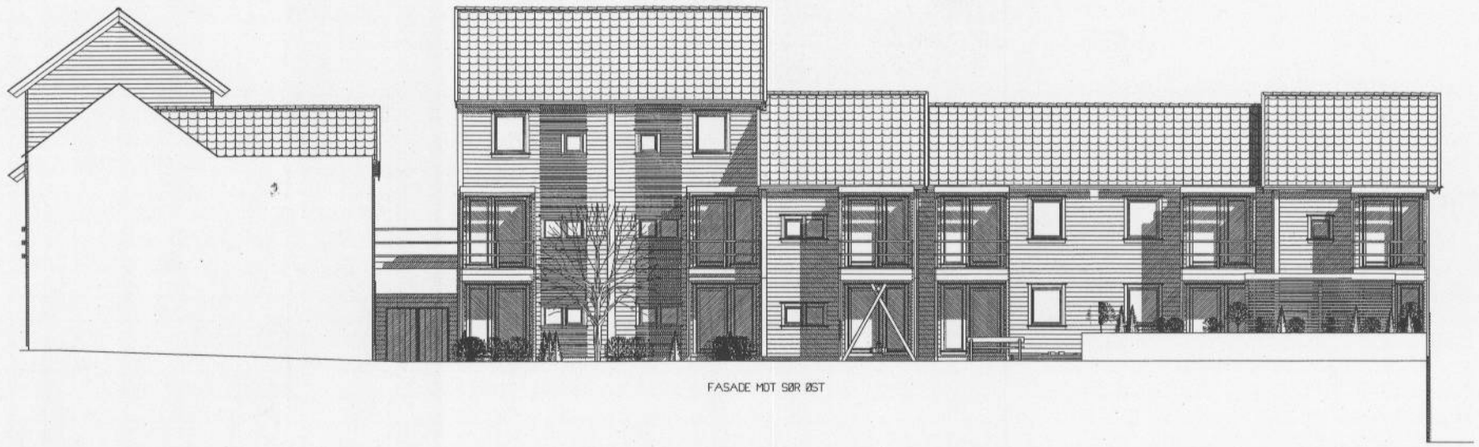
Adresse: Klinkenberggata 32, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/620/0/9
Dato: 2025-07-09 Planident: 2803
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

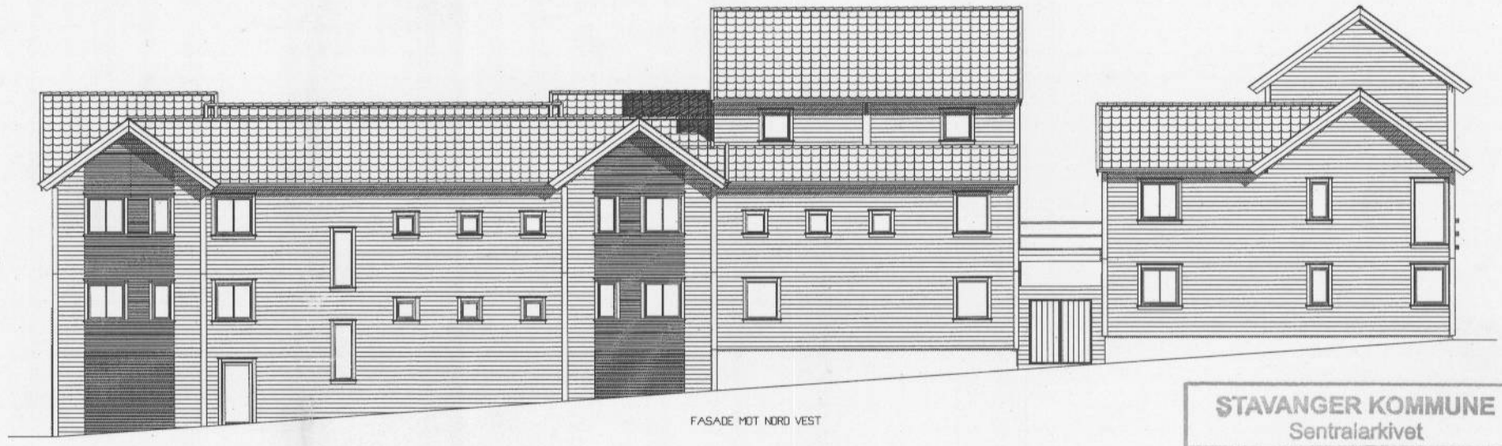




FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR VEST

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 MARS 2004
S.nr. 03/10756 J.nr. 012669/04
Avd. KB Arkivkode L42

D	Rev brannmur	26.02.2004 AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
B	Rev tak, fasader	18.12.2003 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:200	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770,841	Disk Vplatå	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

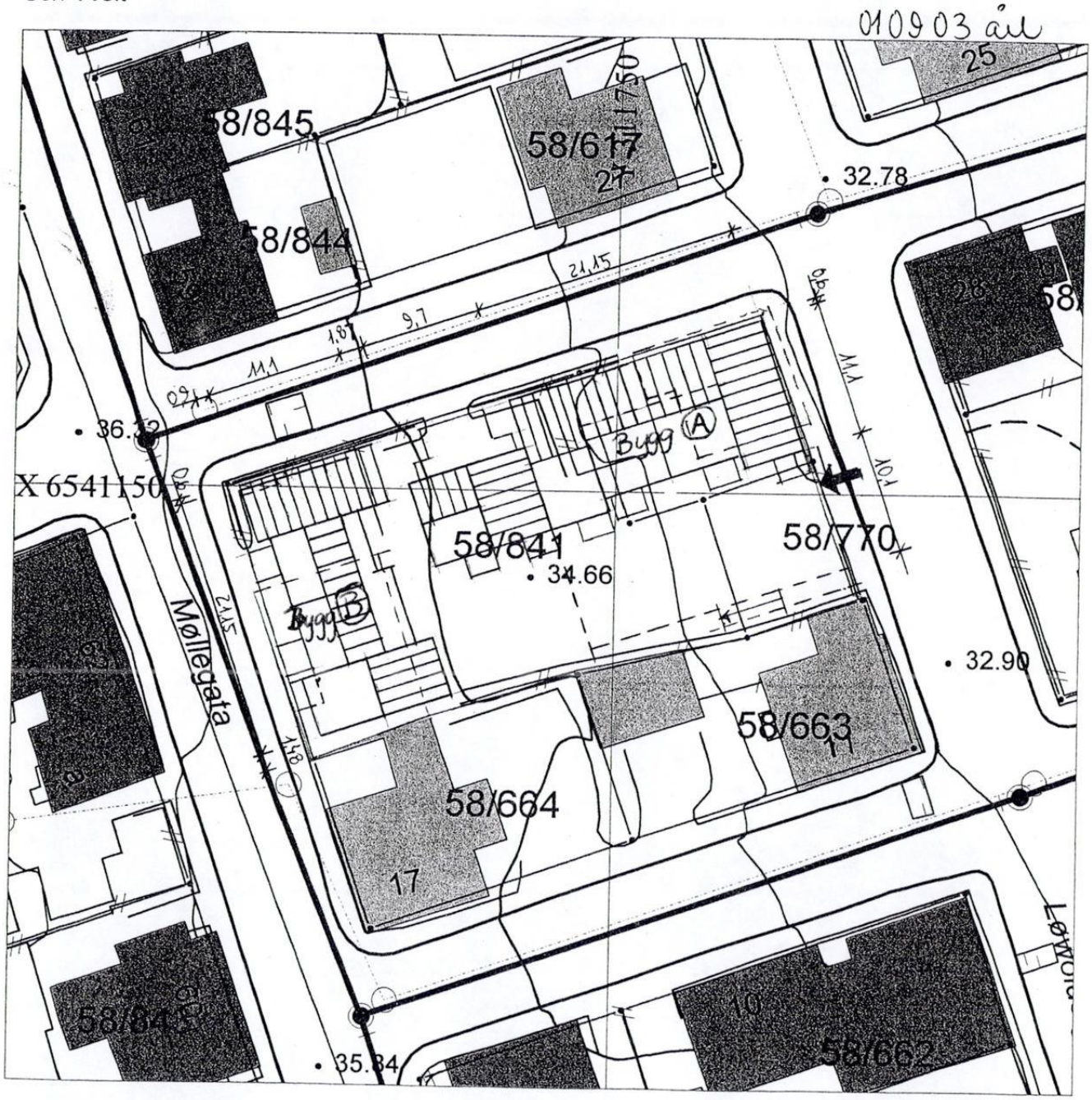
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

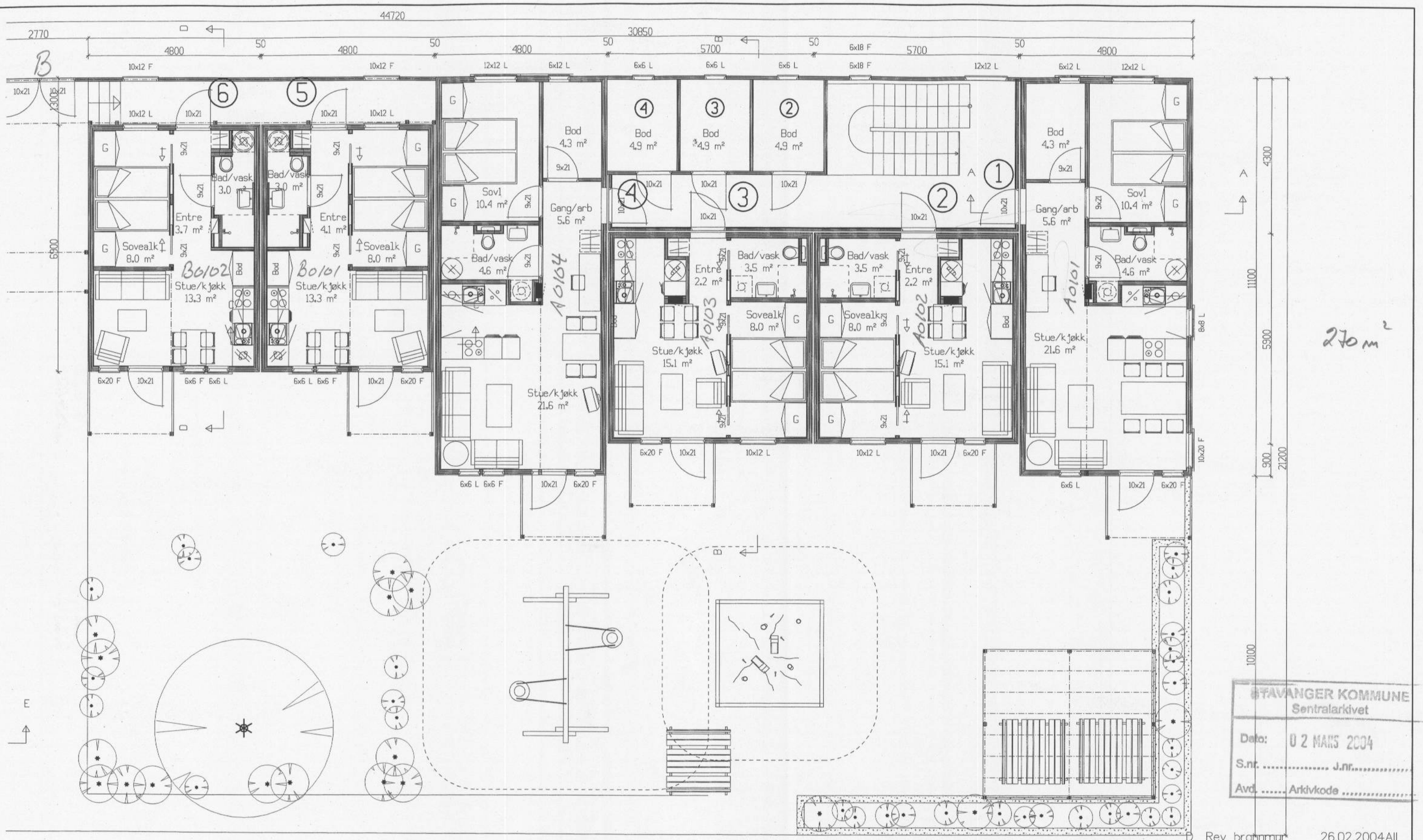
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
S.nr. 03/10762 = blokk B
Date: 2 U OKT. 2003
= blokk A
S.nr. 03/10756 J.nr. 054732/03
Avd. KB Arkivkode L42

Byggekart over:

Gnr.:	58	Målebrev koordinatbestemt:	Nei
Bnr.:	841 - ~~770 - 620~~		
Adresse:	Klinkenberggata 30	Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.	
Areal:	748 + 111 + 188 m²		
Hjemmelshaver:	Vestre Platå AS		
		Symbolforklaring vedlegges.	
Målestokk:	1:500	Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.	
Kultur og byutvikling		Høydegrunnlag: NN 1954.	
Oppmålingsavdelingen,	19/08/03		

Seri Tveit
Seri Tveit





270 m²

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 MARS 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plan 1. etasje

D	Rev brannmur	26.02.2004 AIL
C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

Tiltakshaver: Vestre Platå as		Målestokk	Tegn AIL / Dato 22.08.2003
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå		1:100	Trac / Dato
Kommune : Stavanger	Gnr 58 Bnr 620/770,841	Disk Vplatå	Sak
Utbygger		Planlegger	KLEPP PROSJEKTERING AS

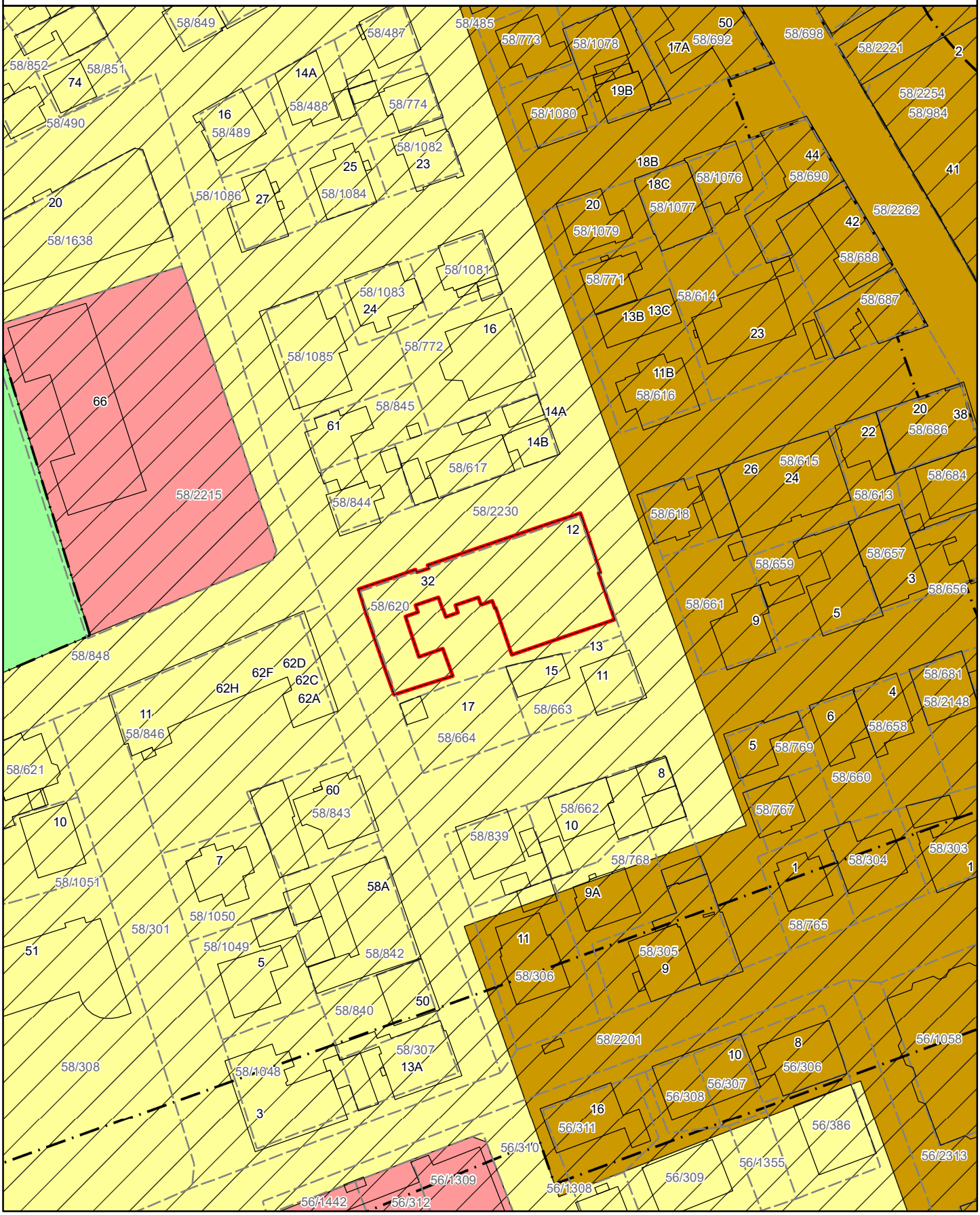
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Kommuneplan

Adresse: Klinkenberggata 32, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/620/0/9
Dato: 2025-07-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Gitte Thuresson
Klinkenberggata 32
4008 Stavanger

Dato: 19.03.2024
Saksnummer: 24/06762-4
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 58/620/15 - fasaeendring loft

Byggestedsadresse	Klinkenberggata 32
Tiltakshaver	Gitte Thuresson
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 01.03.2024.

Tiltaket omfatter fasadeendring med to nye vinduer i loft, ett i takfasaden mot sør/øst og et i gavlen mot nord/øst.

Eiendommen er regulert til bolig i plan 910, stadfestet 30.01.1981.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:
- Fasadeendring mot sør/øst og nord/øst

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:
1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket
Tiltaket er vurdert til å være i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se eInnsyn

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Else May Sevheim
saksbehandler

Vedlegg

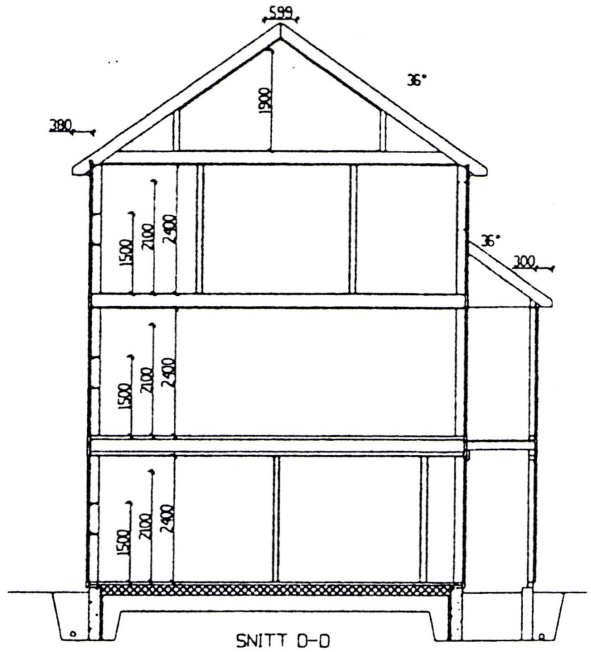
Kopi til:
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst., Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

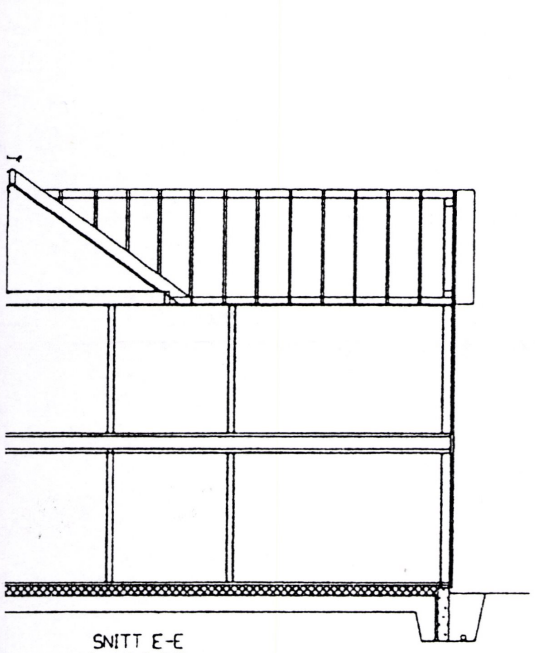
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

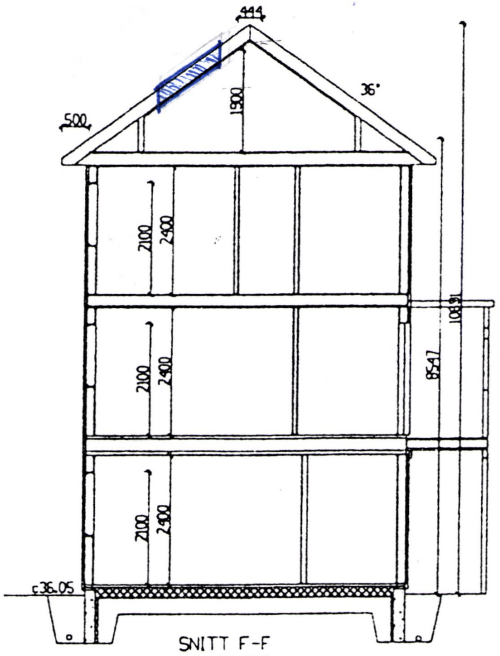
INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Vedlegg E-6







golv garasje
H=0 c33.0

C	Rev balkong, snitt	19.01.2004 AIL
B	Rev tak, fasader	18.12.2003 AIL
A	Byggemelding	19.09.2003 AIL

tå as	Målestokk 1:100	Tegn AIL	Dato 22.08.2003
igt, Vestre Platå		Trac	Dato
Gnr 58 Bnr 620 770,841	Disk Vplatå	Sak	
	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

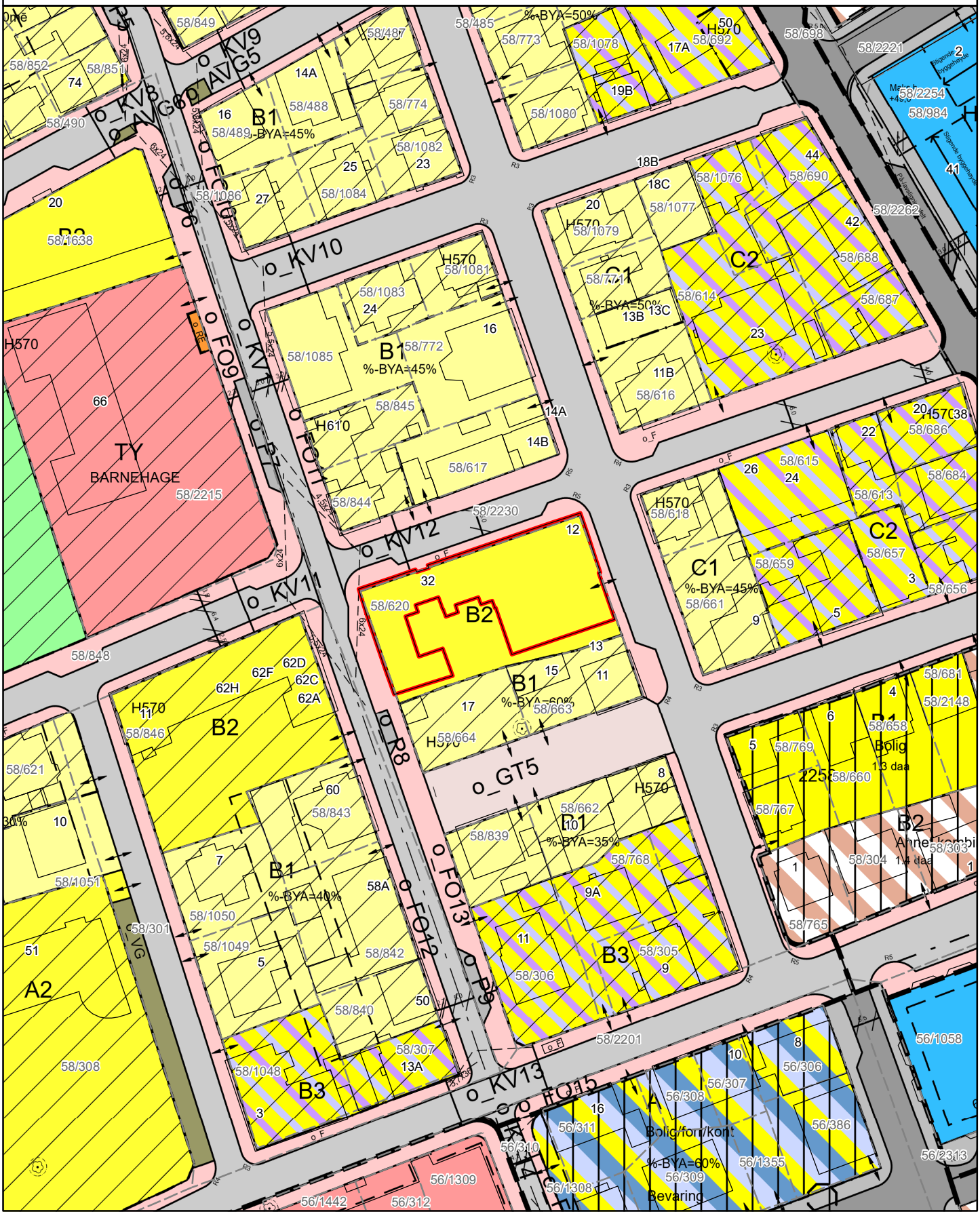
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Klinkenberggata 32, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/620/0/9
Dato: 2025-07-09 Planident: 2332
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger kommune

N



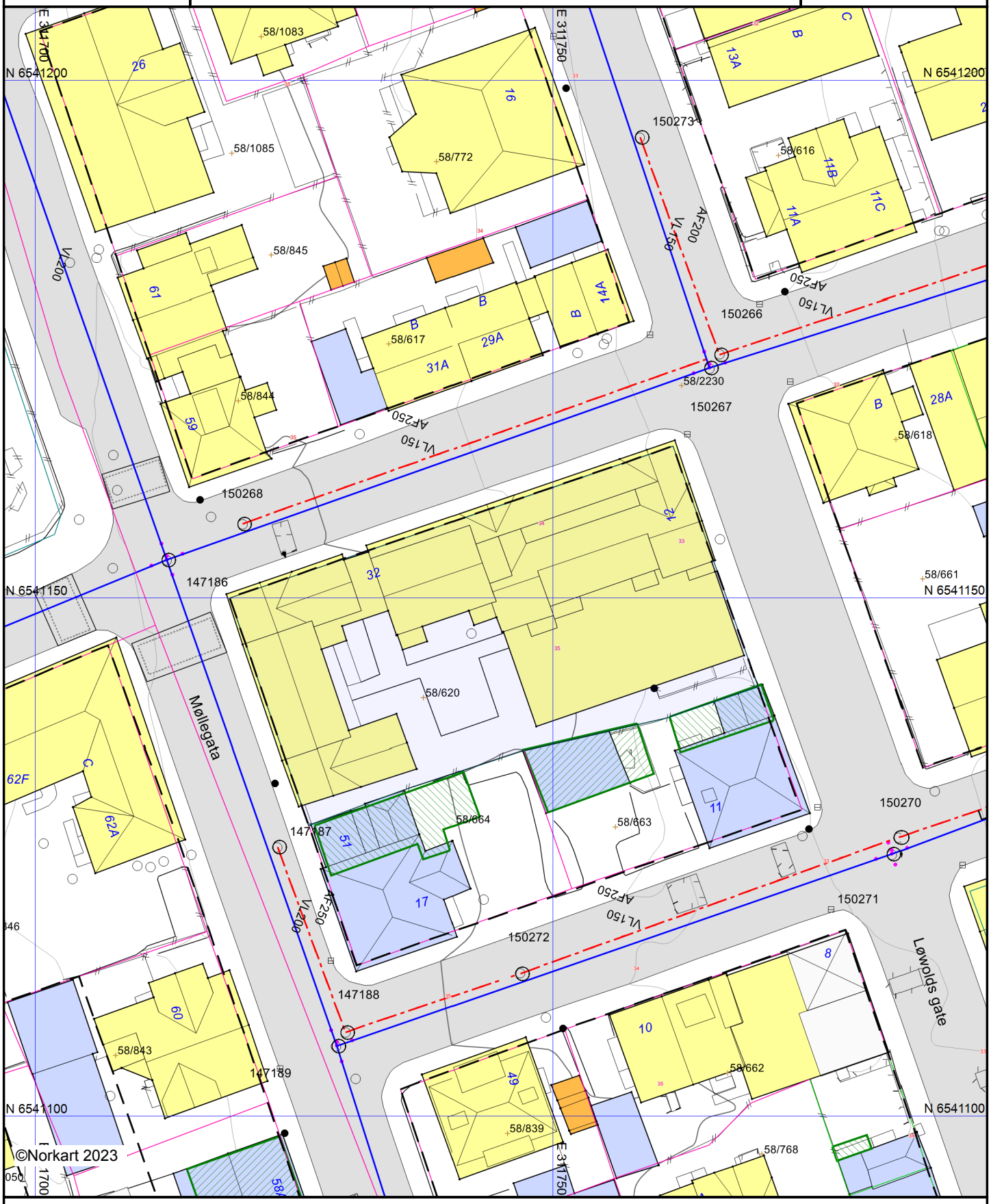
Stavanger kommune

Situasjonskart

Eiendom: 58/620
Adresse: Løwolds gate 12
Dato: 22.09.2023
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Tegnforklaring

Stedsnavn og andre tekster

Abc Navn på samferdsel

Abc Annen opplysende tekst

Matrikkelkart

Grunneiendom

Grense <= 10 cm

Grense <= 30 cm

Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

Godkj. Bygningsendring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Byggegrense

Frisiktslinje

VEG

Annet vegareal

Vegdekkekant

Gangfeltavgrensing

FartsdemperAvgrensning

Veg

Ledningsnett

Mast

Sluk

Kumlokk

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon

Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takplatå

Takriss

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Bygningsmessige anlegg

Annet gjerde

Lodrett forstøtningsmur

Ledningsnett Vann og avløp

Avløp felles

Vannledning

Kum

Ledningnett andre typer

Koplingsobjekt diverse

Koplingspunkt (generelt)

Kommuneplanens
arealdel 2023–2040

Stavanger
kommune





Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 19.6.2023

Justert etter bystyrevedtak 22.4.2024 og Kommunal- og distriktdepartementets vedtak 7.6.2024 og 28.6.2024

Innhold:

Innhold: 2
Innledning om planens virkninger og virkeområde 6
Planområdet 6
Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel 6
Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier 9
Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder 11
1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer 13
1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer 13
1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav 14
1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling 14
1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder 14
1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet 16
1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet 17
1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier 19
1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav 22
1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler 22
1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav 23
1.11 Bestemmelser om universell utforming 24
1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter 24
1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet 25
1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering 26
1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy 28
1.16 Bestemmelser om luftkvalitet 29
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for uteareal er 29
1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag 31
1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger 32
1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor 33
1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovajon 33
1.22 Bestemmelser om landskap 34
1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø 34
1.24 Bestemmelser om massehåndtering 35

1.25 Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett 36
1.26 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger 36
2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål 38
2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder 38
2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder 38
2.3 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger 40
2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel 42
2.5 Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting 44
2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål 45
2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning 46
2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse 47
2.9 Bestemmelser for idrettsanlegg 48
2.10 Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg 48
2.11 Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder 49
2.12 Bestemmelser for grav- og urnelunder 51
2.13 Bestemmelser for kombinerte formål 52
2.14 Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel 52
2.15 Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde 54
2.16 Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett) 55
2.17 Bestemmelser for forsvarsområder 56
2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder 56
2.19 Bestemmelser for LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse 59
2.20 Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder 59
2.21 Bestemmelser for fiskeområder 60
2.22 Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur 61
2.23 Bestemmelser for småbåthavner 63
3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner 65
3.1 Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA 65
3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt 67
3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet 68
3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290 68
3.5 Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370 68
3.6 Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav 69

3.7 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur 71
3.8 Retningslinjer for hensynssone landskap H550 72
3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø 74
3.10 Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven.....76
3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570 76
3.12 Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven 77
3.13 Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover 78
3.14 Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø 79
3.15 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming 79

Politisk behandling i kommunestyret 20.6.2022:
Kommunestyret gjorde vedtak om å legge planforslaget på første gangs høring i møte 20.6.2022. Se protokollen fra møte her Politiske møter - Møter - Stavanger kommunestyre (20.06.2022) (360online.com).

1. gangs høring (hovedhøring) fra 1.7 – 16.9.2022:
Det ble tatt inn nye bestemmelser og retningslinjer i dokumentet som følge av kommunestyrets vedtak under pkt. 1.14 og 2.22.

Tilleggshøring fra 10.11 – 6.01.2023:
Flere bestemmelser og retningslinjer ble endret og justert i forbindelse med tilleggshøringen. Se omtale av endringene i vedlegg 1 til tilleggshøringen.

Politisk sak vurdering av innsigelser og høringsinnspill i kommunalutvalget 14.2.2023:
Kommunalutvalget som politisk styringsgruppe gjorde vedtak om at en skal se nærmere på bestemmelser og retningslinjer og ta stilling til disse ved endelig planvedtak, bl.a 1.7 pkt 1 om uteromskrav/MUA.
eInnsyn - Vurdering av høringsinnspill og innsigelser til kommuneplanens arealdel 2023-2040 med delprosjekt – Kommunalutvalget (14.02.2023) – Politisk sak

Sluttbehandling og egengodkjenning av kommuneplanen i kommunestyret 19. juni 2023:
eInnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040 - endelig vedtak av planforslaget med delprosjekt – Stavanger kommunestyre (19.06.2023) – Politisk sak
Dokumentet er oppdatert i tråd med kommunestyrets endelige vedtak.

Rettelser i bestemmelser og retningslinjer 31.1.2024:
Da det ble gjort rettelser i plankartet etter kommunestyrets vedtak sommeren 2023 endret kart-programmet nummer på områdenavn automatisk. Dette medførte at nummereringen av områdenavn som var tatt inn i bestemmelser og retningslinjer ikke lenger stemte. Det er nå gjort rettelser i dette dokumentet slik at områdenavn stemmer med områdenavn vist i det digitale plankartet.

Justeringer etter bystyrets vedtak 22.4.2024:
I sak 28/2024 den 22.4.2024 gjorde bystyret justeringer i bestemmelse 1.10 pkt. 2 om innslagspunkt for miljøprogram og bestemmelse 1.17 pkt 1 om uteromskrav. Se saksutredning og protokoll fra behandlingen av saken her eInnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040. Endringer i bestemmelser og retningslinjer om miljøprogram og uteromskrav – Stavanger bystyre (2023-2027) (22.04.2024) – Politisk sak

Justeringer etter vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024 og 28.6.2024
Kommunal og distriktsdepartementet gjorde vedtak vedr. parkeringskrav i IKDP Forus 7.6.2024. Bestemmelse 1.14 pkt. 2 er endret som følge av vedtaket og kommuneplankartet viser nå området som er dekket av den interkommunale planen som hvit frem til neste revisjon av kommuneplanen. Kommunane Sola, Stavanger og Sandnes - motsegn til parkeringsføresegner i interkommunal kommunedelplan for Forus - regjeringen.no

Den 28.6.2024 gjorde kommunal og distriktsdepartementet vedtak i innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland vedr. områder på Ullandhaug og i Kvernevik. Kommuneplankartet er nå rettet etter departementets vedtak. Stavanger kommune - motsegn til arealdelen av kommuneplanen 2023-2040 - regjeringen.no

Innledning om planens virkninger og virkeområde

Planområdet

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan og bygningslovens (pbl.) § 11-5. Planområdet omfatter hele Stavanger kommune, og er vist med plangrense i plankartet. Stavanger kommune fikk en ny arealavgrensing 1.1.2020 da tidligere Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommune ble sammenslått. I tillegg ble det gjennomført grensejustering slik at hele Ombo ble innlemmet i Stavanger kommune, også den østlige delen som tidligere tilhørte Hjelmeland kommune.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 for Stavanger erstatter kommuneplanens arealdel i de tre kommunene som ble sammenslått, og kommuneplanens arealdel i Hjelmeland for østre del av Ombo.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 med disse bestemmelsene og retningslinjer ble vedtatt og egengodkjent ved kommunestyrets vedtak 19. juni 2023.

Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse med arealstrategi, hovedplankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning og ROS-analyse. I tillegg er det utarbeidet en samlerapport med alle innspill, merknadshefte som viser innspill i forbindelse med høringene, og flere tilhørende dokumenter som fremstiller planens intensjoner og føringer.

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. §11-6. Tiltak etter loven må om annet ikke er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser gitt i planen. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Arealdelen viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, gir rammer og vilkår for nye tiltak, ny arealbruk og sikrer viktige hensyn som skal ivaretas ved bruk og forvaltning av arealene i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel viser kommunens målsettinger, og hvordan nasjonale og regionale mål og retningslinjer for arealbruk blir ivaretatt. Plankartet og bestemmelsene i arealdelen er rettslig bindende. Arealplankartet skiller mellom gjeldende og framtidig arealbruk. Videre er arealbruken synliggjort og presisert med farger, bokstavkoder, tegn og skravur, i samsvar med nasjonal kartforskrift.

Arealdelen har rettsvirkning fra den dato den vedtas av kommunestyret. Kommunen kan gi dispensasjon fra planen etter søknad i tråd med kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er veiledende og utdyper bestemmelsene. Retningslinjene gir holdepunkt og føringer for hvordan planen bør praktiseres, og gjelder også for uregulerte byggeområder, og så langt de er anvendelige i LNF-områdene.

Plan- og bygningslovens prinsipp om forrang av siste planvedtak er gitt i lovens § 1-5 virkninger av planer: *«Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»*

I nyere områdereguleringsplaner og andre arealplaner kan det være aktuelt å stille strengere krav enn kommuneplanen innen noen tema som for eksempel parkeringskrav for bil, klimakrav m.v. Kommuneplanbestemmelsene har ikke til hensikt å være til hinder for dette.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Plankartet og i noen grad også bestemmelser og retningslinjer, er derfor harmonisert med reguleringsplaner fra tidligere perioder. Kommuneplanen angir hovedtrekkene i arealbruken. Når kommuneplankartet oppdateres i samsvar med nyere reguleringsplaner gjengis dominerende arealformål. For eksempel vil mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanens visning av hovedformål for slike områder, har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål. For eldre reguleringsplaner betyr prinsippet om forrang at der kommuneplanen angir ny føring for arealbruk eller utnyttelse, skal de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være nødvendig for at det skal kunne gjennomføres tiltak der det er motstrid.
Til sluttbehandlingen var kommuneplanen i hovedsak oppdatert og harmonisert i forhold til regulerings-planer som er vedtatt før 1.5.2023. Dette betyr at reguleringsplaner vedtatt mellom 1.5.2023 og 19.6.2023 samt alle reguleringsplaner vedtatt etter kommunestyrets vedtak gjelder foran kommuneplanens bestemmelser ved motstrid når det gjelder arealformål.

Der det ikke foreligger reguleringsplan eller blir stilt krav om slik plan (jf. pbl. § 12-1 andre ledd), skal kommuneplanens arealdel følges ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak, jf. pbl. § 11-6, tredje ledd, om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Digital kartportal for kommuneplanens arealdel:

Det digitale plankartet viser den juridisk bindende arealbruken gjennom arealformål og hensynsoner og kan lastes ned her https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer .

Plankartet viser hensynssoner der det er restriksjoner og hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Noen steder går flere hensynssoner over det samme arealet. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer til hensynsoner i tråd med pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f. Det er mulig å skru av og på hensynsoner i det digitale plankartet.

De juridisk bindende bestemmelsene er i dette dokumentet vist med **normal skrift.** Retningslinjene er vist med ***skrå skift.*** Bestemmelsene og retningslinjer er i hovedsak inndelt etter arealformål og type hensynsoner etter inndelingen i plan- og bygningsloven.

I kommuneplanen har en tatt stilling til arealbruken på et overordnet nivå. For de fleste utbyggingsareal i kommuneplanen er det behov for videre detaljering gjennom kommunedelplan, områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan. I bestemmelse 1.1 er det stilt plankrav til noen utbyggingsområder og delområder.

Alle tiltak i 100 m belte i strandsonen skal behandles som dispensasjonssak, der arealbruken ikke er tydelig avklart i plan. For eldre reguleringsplaner der byggegrense i strandsonen ikke er fastsatt i plan viser ny kommuneplan byggegrense i regulerte områder i Rennesøy og Finnøy kommunedeler. For regulerings-planer av nyere dato gjelder byggegrense fastsatt i reguleringsplan.

De fleste byggetiltak i LNF områdene skal også behandles som dispensasjonssak. Tiltak her vil kunne kreve behandling etter jordlov, delingslov, forurensingslov m.v. i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven.

Byggetiltak i utbyggingsområder skal utformes i tråd med gjeldende lover og forskrifter, kommuneplan-bestemmelser og retningslinjer, krav i reguleringsplan og gjeldende kommunale normer. En oversikt over

normer for utbygging er vist i startpakken for private reguleringsplaner. Her ligger også ny veileder for stedsanalyse som det er krav om i bestemmelse 1.3 pkt. 2. Startpakke private planer | Stavanger kommune.

Det er vist 2 bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelser i dette dokumentet.
Til bestemmelsesområde «Golfbanen» er det gitt en bestemmelse i kap 2.15 pkt 9
Til bestemmelsesområde jernbaneformål ved Paradis er det gitt bestemmelse i kap. 1.4 pkt. 1

Selv om det i LNF-områdene og i tabeller i kapittel 2 er vist områder der det er unntak for plankrav skal det i byggesaksbehandlingen undersøkes om det er sikker byggegrunn eller annen fare som kan påvirke tiltaket. Uavhengig om det er plankrav eller ikke må bestemmelsene om samfunnssikkerhet i 1.6 ivaretas, og det må undersøkes om det er vist hensynsone fare i kommuneplankartet eller nasjonale kartløsninger. Det gjøres oppmerksom på at det i områdene nord for Hundvåg og de nordre delene av kommunen ikke finnes tilstrekkelig utredet nasjonale aktsomhetskart «mulig marin leire» for områder under marin grense. Det kan derfor forekomme områder her med kvikkleire. Norges- vassdrags- og energidirektorat utarbeider nye aktsomhetskart som vil kunne «friskmelde» deler av områdene fra 2024. Fram til disse foreligger må det gjøres sakkyndige vurderinger basert på et sett kriterier tilpasset tiltaket og hvilket område det gjelder. Se linker til NVE sine veiledere under.

Link til relevante veiledere og normer:
Startpakke private reguleringsplaner: Startpakke private planer | Stavanger kommune.
Veileder private utbyggingsområder: Veileder for private utbyggingsområder | Stavanger kommune
Veinorm: https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/vei-og-trafikk/vegnorm-for-sor-rogaland/vegnorm-versjon-nr.-3_-20.desember-2017_nr.-1.pdf
Skybruddsplan for Stavanger kommune: https://www.stavanger.kommune.no/nyheter/skybruddsplan/
Norm skoler og barnehager (vedtas 19.6.23)
Gatenorm: Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune
Uteromsnorm: Norm for utomhusanlegg | Stavanger kommune
Renovasjonsforskrift: Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata
Lokal havneforskrift: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1357
Lokal ferdselsforskrift fritidsbåter: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1373

Klimavurderinger og klimakriterier i plan:
MD klima og miljø: Kvalitetsprogram for klima og miljø i reg.planer - Miljødirektoratet (miljodirektoratet.no)
Veileder klimagassberedning Bergen kommune: Bergen kommune - Kommunen har fått sin første veileder for klimagass-beregninger

NVE sine veiledere for utredning av naturfare:
Skred i bratt terreng: Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no)
Kvikkleire: NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred
Flomfare: NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging
Overvann (denne kan brukes, men det kommer en mer teknisk veileder i 2024): NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?

Stavanger kommune sitt forutsigbarhetsvedtak vedr. bruk av utbyggingsavtaler ligger i utbyggingsplanen fra 2011 som nå er utgått. Nytt forutsigbarhetsvedtak for nye Stavanger er vedtatt som en del av kommune-planens arealdel 2023-2040. Kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtaler er vist i retningslinje 1.9.

Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er sammen med handlings- og økonomiplanen kommunens viktigste styringsdokumenter. Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen og gir overordnede føringer for framtidig arealbruk og arealutvikling. Arealstrategien viser hvordan man gjennom en mer bærekraftig arealforvaltning kan bidra til å nå samfunnsmålene. Arealstrategien gir føringer for utvikling og byggevirksomhet i kommunen, og supplerer de juridisk bindende bestemmelsene og plankartet. Arealstrategien består av en strategisk kartillustrasjon og tekstpunkt vist under.

Arealstrategi for perioden 2023-2040:

For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål, målene i klima- og miljøplanen, og forpliktelser i EU-prosjektet klimanøytrale byer vil vi i arealforvaltningen:

1. Utbyggingsrekkefølge: Bygge byen innenfra og ut, (i og ved Stavanger sentrum, rundt jernbanens holdeplasser) og rundt bussveitraseen. Gjennomføringsområdene i bysone A (det sentrale byområdet) og i bysone B (bybåndet) opprettholdes med høyeste prioritet, i henhold til kartillustrasjon. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet skal fortetting i kommunedelssentrene prioriteres.

2. Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier: Skjerme landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier. Vurdere muligheter for ytterligere tilbakeføring av byggeområder til landbruk. Bosettingshensyn kan bli tillagt vekt på ikke-landfaste øyer.

3. By- og stedsutvikling: Bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling i kommunen, herunder arkitektur, natur-, kultur- og landskapsverdier.

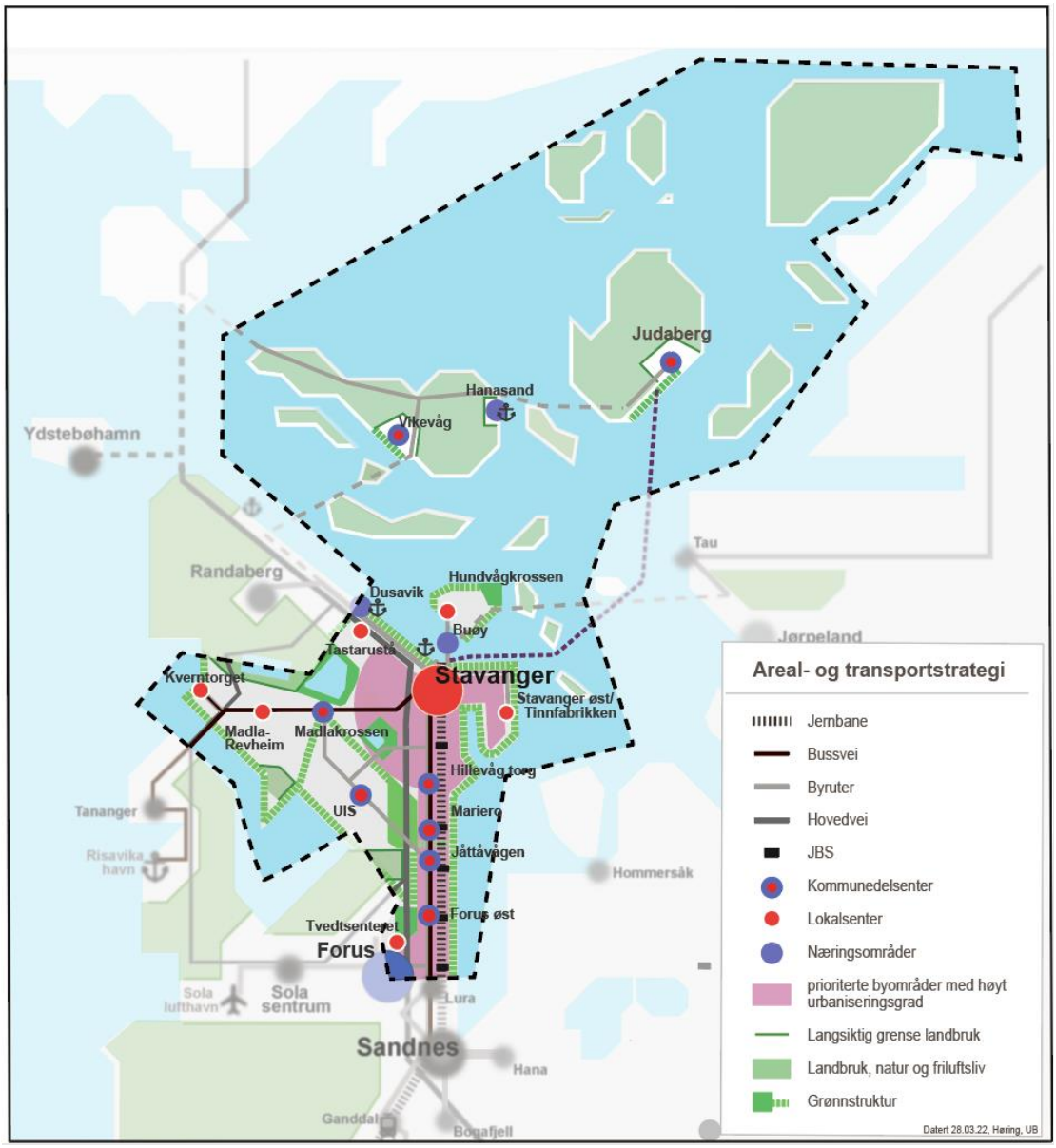
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser.

5. Grønnstruktur: Bevare og videreutvikle Stavangers grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Grønnstrukturen skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert.

6. Aktiv transport: Utvikle byen og kommunen slik at kortreist hverdagsliv blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted. Hensynet til de myke trafikantene skal komme først i drift og planlegging, og være strukturerende for arealutviklingen.

7. Næringsutvikling: Sikre arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidas næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.

8. Sjøområder og strandsone: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulik bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.



Figur 1: Strategisk kartillustrasjon til arealstrategien

Utdypende strategier og plangrunnlag fra delprosjekt

Plangrunnlag og utdypende strategiske dokumenter fra tre delprosjekt gir også føringer for videre plan- og byggesaksbehandling.

Stavanger kommune sin strategi for arkitektur og byforming og boligpolitikk er utarbeidet i arbeidet med delprosjekt 1 Bolig og byutvikling. Kortversjon av arkitekturstrategien og tilhørende veileder stedsanalyse som det er vist til i planbestemmelse 1.3 kan lastes ned fra kommunens nettsider. Kommunens helhetlige boligpolitikk legger føringer for en god og variert boligsammensetning i kommunens boligområder. Se bestemmelser og retningslinjer om boligområder og variert boligsammensetning under bestemmelse 2.2.

Stavanger kommune sine strategier for transport og mobilitet er lagt fram som en del av delprosjekt 2 Transport og mobilitet, der mobilitetspyramiden er førende. Strategien vektlegger prinsipper for fysisk tilrettelegging. Den løfter også betydningen av mobilitetspåvirkende tiltak for å nå målene. Bestemmelser

og retningslinjer som gjelder mobilitet og transport er revidert og det er utarbeidet nye temakart til bruk i planleggingen, se bestemmelser og retningslinjer 1.14 og 1.15 om mobilitet og parkering, og 2.14 om samferdsel.

Stavanger kommune sine føringer for grøntområder og naturverdier har vært prioriterte oppgaver i delprosjekt 3. Grønn plan vedtas også som en egen temaplan. Flere reviderte og nye bestemmelser om naturmangfold, arealnøytralitet for naturverdier, utearealer m.m. er innarbeidet i kommuneplanen etter forslag fra arbeidet med grønn plan.

Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder

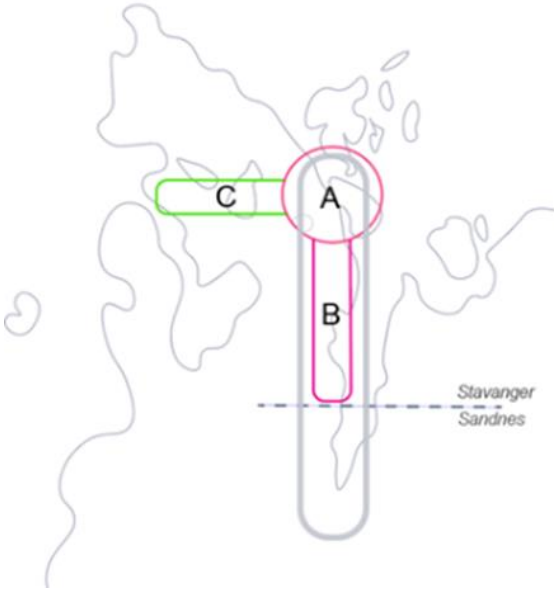
Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele kommunen, mens andre gjelder for deler av kommunen. Med variert struktur og utbyggingsmønster er det differensiert mellom hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrum av Stavanger (kommunedelplan sentrum), bysone A, B og C, gjennomføringsområder, kommunedelsentra og ikke landfaste øyer. Differensiering i gjeldende kommune-planer er i hovedsak videreført i ny kommuneplan.

Senterstrukturen i tidligere Stavanger kommune er videreført og tilpasset nye kommunedeler og regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Se bestemmelse 2.4 pkt. 2.

Disse begrepene fra byutviklingsstrategien i Stavanger sin arealdel fra 2019 videreføres som en del av arealstrategien, og brukes bl.a i tabell om utnyttingsgrad (retningslinje 1.4):

Bysoner:
Brukes for å differensiere byområder med ulik karakter, innhold og grad av urbanitet

Bysone A - den sentrale byen
Bysone B – den primære byutviklingsaksen
Bysone C – den sekundære byutviklingsaksen



Figur 2: Bysoner – prinsipiell inndeling

Gjennomføringsområder:

Definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som redskap i kommunens prioriteringer av utbyggingsrekkefølge i byområdet. Gjennomføringsområdene er områder som har kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling med høy utnyttelse. Gjennomføringsområde GF10 er redusert og GF11 og GF12 utgår i ny arealdel. Se figuren under og temakart i digital kartportal for detaljert avgrensing av gjennomføringsområdene.



Figur 3: Gjennomføringsområder

Langsiktig grense landbruk viser grensen mellom utbyggingsområder og områder forbeholdt landbruks-virksomhet og matproduksjon. Grensen er satt mellom viktige og sammenhengende landbruksområder. Innenfor langsiktig grense skal en være svært restriktiv til utbygging til andre formål enn landbruksrelatert virksomhet.

Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Sjernarøyane, Ombo, Halsnøy, Fogn og Fisterøyane. Her kan bosettingshensyn vektlegges i dispensasjonssaker i LNF-områdene når det søkes om fradeling eller bygging av bolig eller mindre næringsvirksomhet. Se bestemmelser og retningslinjer 2.18 for hva som kan vektlegges i vurderingene. Bosettingshensynet gjelder så lenge øyene ikke er landfaste.

Juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer er vist i kapittel 1, 2 og 3 i dette dokumentet.

Til sluttbehandlingen av planen ble det utarbeidet 2 versjoner av plandokumentet bestemmelser og retningslinjer. En versjon med endelig forslag uten fargekoder er lagt ved den politiske saken til sluttbehandlingen. Versjonen med fargekoder som viser endringer etter 1. gangs behandling av planforslaget kan lastes ned fra planens nettside.

1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer

1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer

(Pbl. § 11-9, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For tiltak unntatt plankrav vises til bestemmelsene 1.2.

2. Det skal foreligge områdereguleringsplan (ORP) før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:
    a. ORP Sykehusområdet Våland sør. Det skal settes av arealer til nødvendige offentlige formål i områdeplanen.
    b. ORP Hillevåg
    c. ORP Paradis
    d. ORP Bekkefaret

3. I «enhetlig utbygde områder» - områder utbygd etter detaljreguleringsplan/ bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer ikke tillates før disse tiltakene inngår i reguleringsplan.

4. Det skal utarbeides områdereguleringsplan eller en plan der en ser arealbruken i sammenheng for Judaberg sentrum. Planen skal fastsette rammer for videre stedsutvikling, handel, boligbygging, klimatilpasning, rasfare og overvannshåndtering m.m.

5. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan (DRP) for følgende områder:
    a. DRP Tastamyra, (hensynsone felles plan H810-6)
    b. DRP Kampen (VID/Misjonshøyskolen hensynsoneomforming H820-10)
    c. DRP Vikingsenter Møllebukta
    d. DRP Revheim (T88, KBA43)
    e. DRP «Karusellen Hinna» (Hensynsone omforming H820-3)

6. Det skal utarbeides kommunedelplan eller reguleringsplan med fullstendig konsekvensutredning før eventuell realisering av Øyfastprosjektet.

7. Arealbruk i travbaneområdet (H820-2) på Forus skal avklares i interkommunal kommunedelplan for Forus før detaljregulering.

8. Det skal igangsettes et arbeid med en kommunedelplan for et hurtiggående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn, Sola. Arbeidet omfatter utredninger og avklaringer av mulige traseer og konsept og hvordan disse kan knyttes til etablerte og planlagte transportsystem. Avklaringer og arbeider gjøres i samarbeid med fylkeskommunen og nabo-kommuner. Aktuelle arealer i Stavanger kommune sikres med hensynsone H710 i senere revisjoner av kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:

1. *Dersom områder avsatt til utbyggingsformål for boliger, husklynger, fritidsboliger eller reiselivsanlegg ikke er regulert, fradelt eller tatt i bruk innen 8 år etter at det ble tatt inn i kommuneplanens arealdel, skal området vurderes tilbakeført til LNF-formål når kommuneplanen revideres.*

1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav

(Pbl. § 11-10, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen og der forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart er unntatt fra krav om reguleringsplan.

2. «Mindre tiltak» (iht. PBL og byggesaksforskrift) på eksisterende boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og områdets karakter er unntatt fra krav om reguleringsplan.

3. Tildekking av forurenset sjøbunn der private interesser ikke er berørt og der tiltaket skjer i samråd med aktuelle sektormyndigheter er unntatt plankrav.

4. For erstatningsbygg og definerte unntak fra krav om reguleringsplan for husklynger, områder for fritidsboliger, småbåthavner, LNF områder m.m. i kapittel 2 kan det gis unntak fra plankrav dersom området ikke er vist med hensynssone fare (H310, H320) eller ligger på løsmasser under marin grense.

1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

1. Strategi for arkitektur- og byforming for Stavanger skal legges til grunn ved planlegging, utvikling og utbygging av alle typer tiltak i Stavanger kommune.

2. I tilknytning til reguleringsplaner skal det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte i tråd med Stavanger kommune sin veileder for stedsanalyser. Kravet til stedsanalyse kan i særlige tilfeller utgå for detaljreguleringer, når det etter kommunens vurdering allerede foreligger en relevant stedsanalyse for området.
   https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/startpakke-privat-plan/stedsanalyse_veileder.pdf

1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

Se avgrensingen av gjennomføringsområder (GF) i den digitale kartløsningen under temakart gjennomføringsområder https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer .

Bestemmelser:

1. Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for sentrum vedtatt 11.3.2019 (GF01)? gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med unntak av bestemmelse 3.12.3, jfr. hensynssone H730-83 Middelalderbyen i plankartet. I bestemmelsesområde «jernbaneformål» for vertikalnivå under bakken ved Paradis skal det være jernbaneformål. Byromstrategi og Lysplan for Stavanger Sentrum skal vektlegges og tas hensyn til i plan- og byggesaksbehandlingen innenfor planområdet.

Retningslinjer om utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med minst 10 boenheter, eller med mer enn 1000 m² BRA, bør utnyttelsesgrad [1] være i tråd med anbefalinger vist i tabell 1.

Tabell 1: Anbefalt utnyttelsesgrad i soner og gjennomføringsområder

Bysone	***GFomr***	***Område***	***Boligformål***		***Bebyggelse uten bolig***	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	***Maks. tillatt utnytt. i %BRA***	***Min. tillatt utnytt. i %BRA***	***Maks. tillatt utnytt. i %BRA***
BS-A	***Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:***					
	BS-A	*Bysone A*	*75*	*150*	*120*	*240*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-01	*KDP sentrum*	*Iht KDP sentrum 90*	*Iht KDP sentrum 180*	*Iht KDP sentrum 180*	*Iht KDP sentrum 400*
	GF-02	*Paradis og indre Hillevåg inkl. SUS*	*90*	*150*	*150*	*300*
BS-B	***Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:***					
	BS-B	*Bysone B – primær byutviklingsakse*	*60*	*150*	*90*	*180*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-03	*Hillevåg*	*75*	*180*	*150*	*300*
	GF-04	*Mariero*	*60*	*150*	*150*	*300*
	GF-05	*Jåttåvågen og Jåttå Nord*	*60*	*150*	*150*	*300*
	GF-06	*Østlige Forus,*	*60*	*150*	*150*	*300*
BS-C	***Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:***					
	BS-C	*Bysone C – sekundær byutviklingsakse*	*60*	*120*	*75*	*180*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-09	*Madla Revheim,*	*75*	*150*	*120*	*240*
	GF-10	*Revheim*	*60*	*150*	*90*	*180*

[1] Som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden skal interne veger og lekeplasser (kvartalslek), utomhusarealer og parkering på bakkenivå som ligger innenfor utbyggingsområdet regnes med. Friområder og andre fellesfunksjoner som gjelder for flere byggeområder regnes ikke med.

Bysone	*GFomr*	*Område*	*Boligformål*		*Bebyggelse uten bolig*	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	*Maks. tillatt utnytt. i %BRA*	*Min. tillatt utnytt. i %BRA*	*Maks. tillatt utnytt. i %BRA*
Andre områder	***Generell utnyttelse utenfor bysonenen:***					
			30	*100*	*60*	*180*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområder utenfor bysonene:					
	GF-07	*IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*
	GF-08	*Universitetsomr.*	*0*	*0*	*150*	*300*

2. *For prosjekter med en blanding av bolig- og andre formål bør det gjøres en konkret vurdering av hvilken utnyttelsesgrad som det enkelte prosjekt kan ha. Der områderegulering har fastsatt bestemmelser om utnyttelsesgrad og boligandel for områder med blandet formål, bør disse legges til grunn.*

3. *Høyhus defineres i denne planen som bygg som er høyere enn 8 etasjer. Høyhus kan oppføres innenfor bysone A og bysone B der kommunedelplaner eller områdereguleringer åpner for dette.*

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet

(Pbl. § 11-9, pkt 8)

Bestemmelse:

1. Nye offentlige og private virksomheter med publikumsrettede eller besøk-/arbeidsplassintensive funksjoner som utløser større transportbehov skal primært lokaliseres ved hovedkollektivtraseer innenfor bysone A og B og ved bussveien på Ullandhaug og i Forus næringsområde.

Retningslinjer:

1. *Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge innenfor bysone A eller B, det sentrale Stavanger.*

2. *Offentlige og private servicefunksjoner bør lokaliseres i sentrum, i kommunedelsentra eller lokalsentra. Det bør legges til rette for at kulturfunksjoner og offentlig/privat tjenestetilbud kan lokaliseres i disse områdene. Sambruk og samlokalisering av ulike offentlige funksjoner skal vurderes. Se også pkt. 2.5 om arealer for offentlige tjenestetilbud*

3. *Arbeids- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres slik (i prioritert rekkefølge):*
   a. *Bysone A, innenfor det sentrale Stavanger.*
   b. *Bysone B, innenfor den primære byutviklingsaksen.*
   c. *Bysone C, innenfor den sekundære byutviklingsaksen.*
   d. *Kommunedelsentrene Vikevåg og Judaberg*

4. *I nye planer bør ikke industri- og lagervirksomheter plasseres innenfor bysone A. Industri- og lagervirksomheter bør lokaliseres i avsatte næringsområder.*

1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet

(Pbl. § 11-9, pkt 5, 8)

Bestemmelser vedr. klimarisiko og flom:

1. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. Langs sjø og vassdrag skal det tas særlige hensyn til havnivåstigning, stormflo, bølgepåvirking og flomrisiko. Flomveier, overvannsystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene.

2. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Der det er nødvendig skal det settes av areal til nye flomveier.

3. Flomrisiko og overvannshåndtering for vassdrag skal vurderes i alle planer og byggesaker. NVEs aktsomhetskart for flom skal legges til grunn for vurderingene. Avrenningslinjer og analyser/funn fra skybruddsplanen skal også vurderes.

4. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal flomforhold og flomveier inn mot og gjennom området og til resipient kartlegges. Kommunens til enhver tid gjeldende kartlegging over drenerings-linjer og avrenning skal inngå som en del av vurderingsgrunnlaget. I tillegg skal det tas hensyn til analyser/funn i kommunens skybruddsplan. Skybruddsplan | Stavanger kommune .

5. Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Bestemmelser vedr. risiko ved sjø – havnivåstigning, stormflo, bølger, m.m.:

6. Alle byggverk og byggetiltak som er lokalisert lavere enn kote +3,0 m, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning (analysesonen). En sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas ved utbygging. Fare skal også vurderes i områder over kote 3 i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift (TEK17). Dette avklares ved gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalysen for planområdet. Jf. pbl § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.

7. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal faresone flom mot sjø (hensynssone H320_1) innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak. Når konsekvensene av forventede klima-endringer skal vurderes, skal høye alternativ og nasjonale tall for havnivåstigning legges til grunn.

   Som tillegg til havnivåstigning skal følgende returnivåer for stormflo benyttes (i cm over NN2000):
   a. 20 år: 99;
   b. 200 år: 127
   c. 1000 år: 149;

8. Bølgepåvirkning skal ivaretas ved at det beregnes et tillegg til beregnet stormflonivå påplusset nasjonale tall for havnivåstigning. Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual.

   Tillegget skal beregnes slik at overskyllingsraten blir akseptabel. Ved vanlige tiltak kan rate 10 l/(sm) aksepteres som tillatt overskyllingsrate, ikke-essensielt publikumsområde. I spesielle tilfeller kan kravet

være strengere, eksempelvis for beredskap og evakuering, der tillatt overskyllingsrate settes til 1.0 l/(sm).

9. I reguleringsplaner skal det vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig. Likeledes skal vurderes samtidighet mellom vannstand og nedbør. I forbindelse med ekstrem nedbør aksepteres samtidighet med 1 års stormflo, og vice versa, 200 års stormflo kan vurderes mot 1 års nedbør.

10. Ved planlegging av ny bebyggelse nær sjø skal bygninger ha tilstrekkelig avstand til sjø for å unngå risiko for skade ved pårenning av skip.

Bestemmelser vedr. risiko for skred, rasfare og naturrisiko:

11. Ved planlegging i områder med fare (Faresone H310_1 og i aktsomhetssone H310_2) for steinsprang, skred, marin leire eller annen naturrisiko, skal område undersøkes og risiko vurderes og tilstrekkelig sikkerhet ivaretas. Sakkyndig utredning skal foreligge før første gangs høring av ny plan.

    Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

12. I områder under marin grense med fare for kvikkleire (kartlag mulig marin leire, områder nord for Hundvåg kartlag marin grense) er det krav om sakkyndig geologistk/geoteknisk utredning før vedtak av plan, og igangsetting av nye bygge- og anleggstiltak.

    Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

    Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav i områder med potensiell fare for marin leire uten at det er gjort vurderinger ihht. NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred kap. 3.2, prosedyre for utredning av områdeskredfare, og dokumentert at det ikke er skredfare.

    Ved påvisning av kvikkleire skal områdestabilitet dokumenteres i plan- og byggesaksbehandlingen. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Andre samfunnssikkerhetsbestemmelser:

13. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann og sikres egnet oppstillingsplass for brannvernkjøretøy. Ved utbygging med mer enn 3 etasjer må tiltakshaver dokumentere brannsikring utover normale brannkrav.

14. Ved byggeaktivitet i LNF-områder og områder uten plankrav skal det gjøres egne konsekvens- og risiko- og sårbarhetsvurderinger av naturfare og annen fare, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

    I områder vist med hensynssone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense, skal det utarbeides reguleringsplan, og sakkyndig utredning skal foreligge til første gangs behandling av planen.

    Sakkyndig utredning skal foreligge også ved byggetiltak i LNF-a områder med stadbunden næring i områder vist med hensynsone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense.

15. Dispensasjon fra bestemmelser og retningslinjer av samfunnssikkerhetsmessig karakter skal ikke gis uten at konsekvenser, herunder overfor fremtidige klimautfordringer, er risikovurdert. Jf. plan- og bygningslovens kap. 4-3 (ROS), § 28.1 (sikker byggegrunn) og § 19-2 (dispensasjon).

1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

Bestemmelser om naturmangfold og blågrønne strukturer:

1. Konsekvenser for naturmangfold og landskapsøkologiske sammenhenger skal utredes og vurderes i alle planer og prosjekter. Temakart naturmangfold (flere kartbaser), og illustrasjonskart/temakart for karbonrike arealer skal legges til grunn for vurderingene og plan- og byggesaksbehandlingen.

2. For temakart naturverdier (flere kartbaser) gjelder: I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. I områder med stor verdi skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I områder med middels verdi skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

3. Temakart grønnstruktur legges til grunn for planlegging, utvikling og forvaltning. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas, og vurderes etablert der det mangler sammenhenger. Konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Bestemmelser om trær:

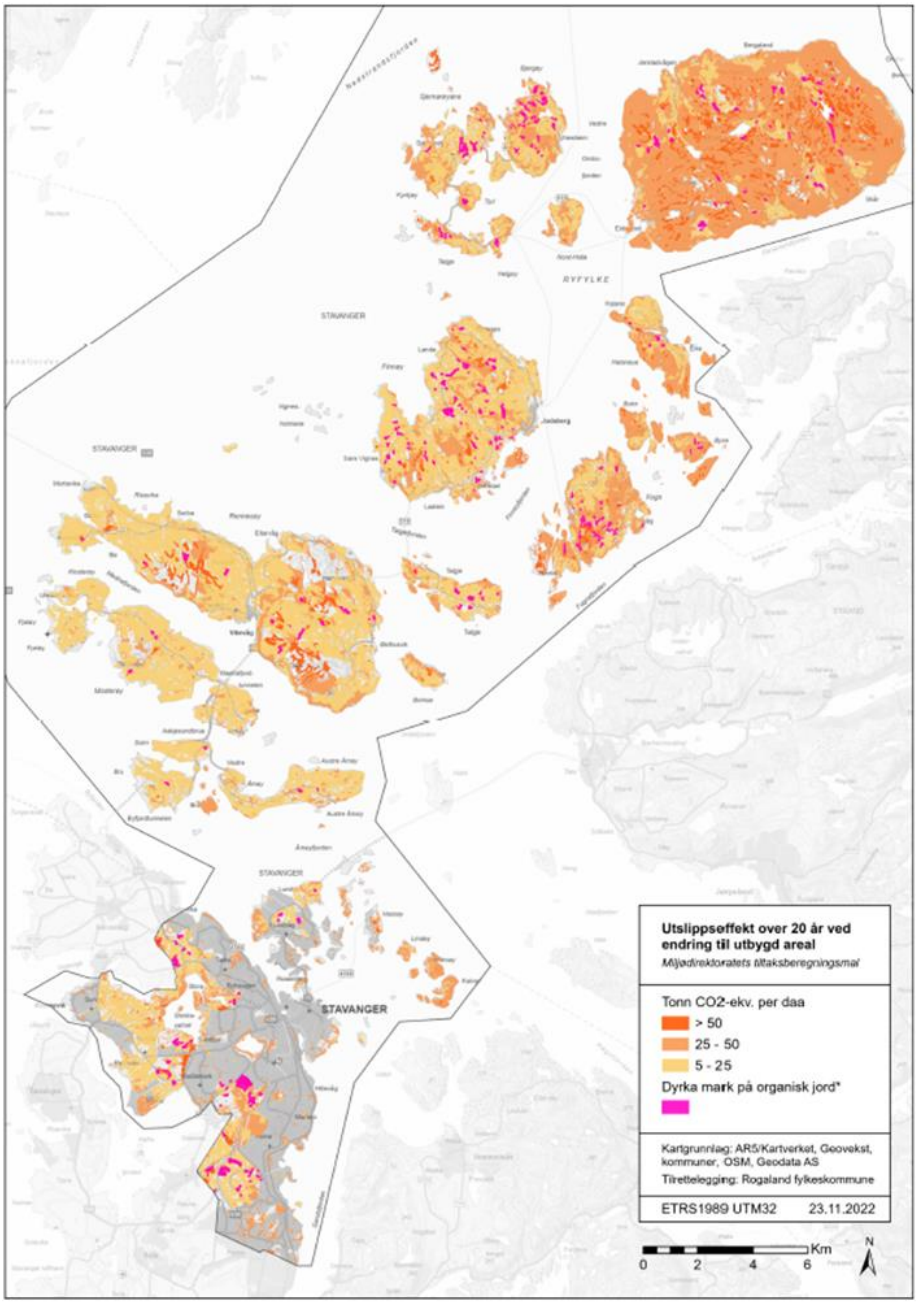
4. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak.

5. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng samt kollede/formskårne trær i boligområder, byrom og gater i bysone A skal bevares. Felling av slike trær krever søknad om dispensasjon fra kommuneplanen. Kommunen kan etter skriftlig forespørsel gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.

6. Ved tiltak i offentlige områder skal eksisterende vegetasjon og trær bevares fremfor å erstattes.

7. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal legges til grunn for planen og sikres i plankart og bestemmelser. Det skal stilles krav om utarbeiding av tiltaksplan for ivaretakelse av eksisterende trær, og det skal settes av tilstrekkelig areal til nye trær i rekker, grupper eller enkeltvis.

8. Fremmede arter skal bekjempes. I forbindelse med regulering skal fremmede arter registreres. Plan for håndtering og bekjempelse av fremmede arter skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer.



Figur 4: Illustrasjonskart karbonrike arealer. For temakart se digital kartportal.

***Forklaringer til kartet**: Rosa areal er dyrka mark på organisk jord. Ihht metodikk fra IPCC gir disse arealene store utslipp pga mineralisering av organisk materiale og utslipp av kortlivede klimagasser fra grøftesystem. Jorda sitt næringsinnhold og graden av jordbearbeiding har mye å si for om denne typen areal vil ha netto opptak eller utslipp av karbon. Denne arealtypen har fått egen fargekode inntil vi har bedre kunnskap om lokale forhold.*

Retningslinjer:

1. *Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier bør legges til grunn og dokumenteres i planleggingen*

2. *Viktig natur-som myrområder og viktige naturtyper som boreonemoral regnskog, kystlynghei, myr, slåtteenger og naturbeitemark, sørlig sukkertareskog (sterkt truet) og andre rødlista naturtyper på land og i sjø bør ivaretas og skjermes mot inngrep (Jf. rødlisten for naturtyper, Artsdatabanken)*

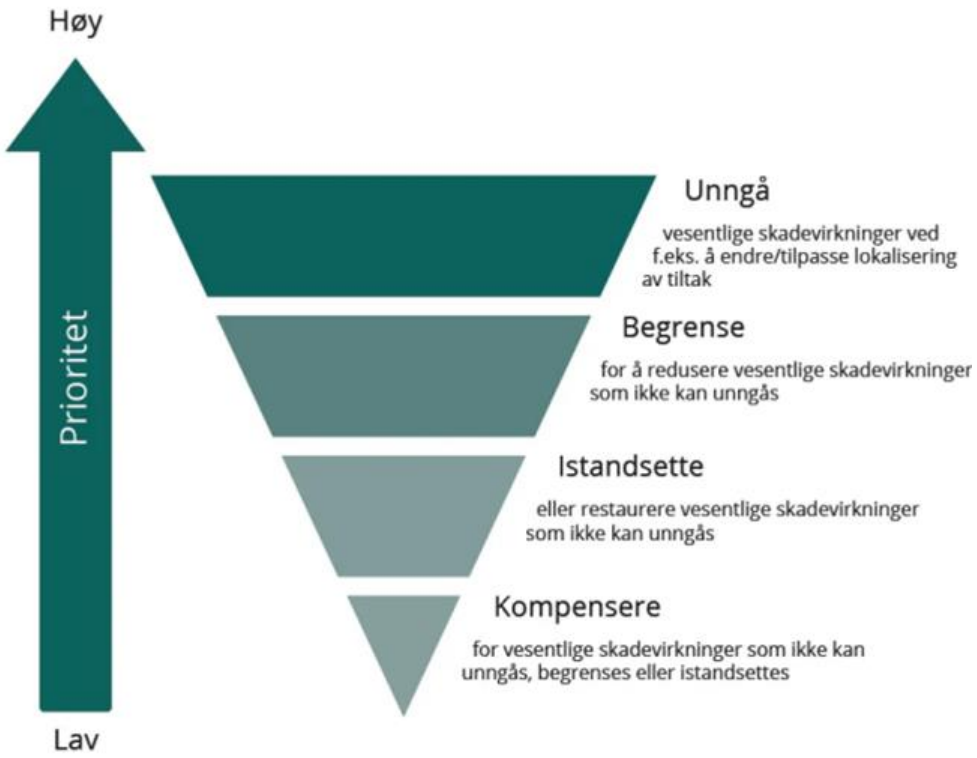
3. *Ved planlagte tiltak på karbonrike arealer (jf. Illustrasjonskart/temakart) bør klimagasseffekten fra arealbruksendringer kvantifiseres og beregnes ihht. anerkjent metodikk (direkte utslipp og redusert opptak).*

4. *Vedtatt strategi for bytrær* Forvaltningsplan for bytrær | Stavanger kommune *legges til grunn for bevaring og videreutvikling av bytrær som en del av bynaturen.*

5. *Ved behandling av byggesaker eller dispensasjoner bør det foretas en vurdering av om berørte trær kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.*

6. *Langs gatestrekninger hvor det i dag ikke er trær bør det ved større tiltak plantes nye trær.*

7. *Prinsippene fra «tiltakshierarkiet» om å unngå, avbøte, redusere eller kompensere bør følges. Tiltak tilpasses slik at en i størst mulig grad unngår å forringe naturverdier. Ved større utbygginger bør det vurderes krav om erstatning og kompensasjon av naturverdier som forringes/ødelegges.*



Figur 5: Tiltakshierakiet om å unngå, avbøte, redusere, kompensere.

1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

(Pbl. § 11-9, pkt 4)

Bestemmelser:

1. Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er etablert eller sikret opparbeidet.

2. Nødvendige rekkefølgekrav er angitt i kommunedelplan eller reguleringsplan. Egne rekkefølgekrav gjelder for følgende områder (tas ut av KPA når videreført i reguleringsplan):

Tabell 2: Rekkefølgekrav

Område:	**Rekkefølgekravet:**
B273 Austre Åmøy	For byggeområdet for bolig på Austre Åmøy skal reguleringsplan angi rekkefølgebestemmelser om etappevis utbygging fordelt på kommuneplanens tidshorisont.
Reilstad	Delområder på Reilstad, inkl. områder som inngår i detaljreguleringsplan kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg til Judaberg, enten langs fv. 519 eller gjennom boligområdene på Reilstad er planlagt og sikret etablert. Før utbygging av delområder skal en forholdsmessig del av tursti være sikret etablert.
FTU7 Låder	Område FTU7(turistanlegg på Låder, Reianes) kan ikke bygges ut før vei og teknisk infrastruktur fram til området er tilstrekkelig oppgradert.
Østhusvik	For områder i nedslagsfeltet til vassdraget i Østhusvik kan regulering ikke starte før utredning av flomsituasjonen/kapasiteten for hele vassdraget er gjennomført.

Retningslinjer:

1. *Utbyggingsrekkefølgen i arealstrategien bør legges til grunn for kommunens investeringer og utbyggingspolitikk.*

2. *Ved planlegging av utbygginger på mer enn 10.000 m2 BRA i kommunedelene i Stavanger og mer enn 5000 m² BRA i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal behovet for å stille rekkefølgekrav for å sikre bedre framkommelighet for gående, syklende, kollektivtransport og bil vurderes.*

1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler

(Pbl. § 11-9, pkt 2)

1. *Utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 17 kan inngås der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan.*

2. *Stavanger kommune sine forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Ved utarbeidelse av kommune-delplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17.3, der utbyggingsavtale vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.*

3. *Utbyggingsavtaler kan inneholde alle forhold som inngår i pbl § 17-3, herunder:*
   - *Kommunens muligheter for å erverve en andel av boligene til markedspris.*
   - *Kommunal tilvisningsrett til en andel av boligene*
   - *Krav til utforming av utearealer*
   - *Fordeling av kostnadene til teknisk og grønn infrastruktur.*
   - *Krav til gang- og sykkelforbindelser i tilliggende områder definert i temakart*

4. *Hovedprinsipp for kostnadsfordeling og gjennomføring: De enkelte utbyggingsområder skal selv gjennomføre og bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.*

1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

Bestemmelser:

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk vurderes og omtales i planbeskrivelsen og saksbehandlingen. Det skal gjøres rede for hvordan de valgte løsningene bygger opp om Stavanger kommune sine klimamål.

2. Ved reguleringsplaner for byggeprosjekter over 1.000 m2 BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende. Der miljøprogram/ miljøoppfølgingsplan er utarbeidet som en del av en områderegulering kan det legges til grunn ved videre detaljregulering. Klimagassberegninger skal utarbeides som en del av miljøoppfølgingsplanen.

3. Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring over 1000 m2 BRA skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger iht. NS 3720. Det skal også beregnes klimakonsekvenser av vesentlige terrenggrep. Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

4. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA skal energibehov og energiløsning dokumenteres i detaljregulering og det skal synliggjøres hvordan byggene tilrettelegges for energifleksible løsninger. Tiltak for å redusere byggets behov for tilført energi fra eksisterende system skal redegjøres for i planforslaget. Planer for energitilførsel skal søke å redusere energi- og effektbehov og vurdere lokale energikilder og energifordelinger.

5. Ved regulering av tomt med eksisterende bygningsmasse eller andre konstruksjoner skal ombrukspotensialet kartlegges. Ved avgjørelse om rivning, rehabilitering eller vedlikehold skal total miljøbelastning for alternativene vektlegges og klimagassberegninger skal benyttes i vurderingene. Planforslag skal også redegjøre for hvordan bygg kan prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering.

6. I områder vist med hensynssone infrastrukturkrav gjelder egen bestemmelse, se 3.6.

Retningslinjer:

1. *Før oppstart av bygge- og anleggsprosjekter bør det tilrettelegges infrastruktur for, og tilstrebes bruk av utslippsfrie løsninger både i byggefase og driftsfase.*

1.11 Bestemmelser om universell utforming

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. God tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper skal sikres i samsvar med tilgjengelighetskriteriene i gjeldende lover, forskrifter, veinormaler og andre standarder.

2. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

3. Offentlige bygg og uteområder inkl. gang- og sykkeltraseer og turveger skal utformes slik at de kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming. Sentrale gangforbindelser skal planlegges uten trapper og ha stigning som ikke er brattere enn 1:20.

4. Ved regulering og utbygging av nye boligområder skal det tilrettelegges for eldre og for barnefamilier. Minimum 50 % av boligene bør være universelt utformet. Ved nye boligprosjekt tilpasset eldre skal 100 % av boligene være universelt utformet.

5. I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Registrerte barne- og ungdomstråkk skal legges til grunn i planleggingen.

2. Det skal særlig planlegges for attraktive og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser og snarveier samt varierte aktivitetsområder.

3. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom (fellesareal, friområder eller uteområde til skoler og barnehager), som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen. For arealer som omdisponeres skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer i rimelig nærhet som har tilsvarende størrelse, kvaliteter og bruksmuligheter.

1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 4, 5, 8,)

1. Behovet for arealer til transportformål og mobilitetspunkt skal ivaretas i alle planer i tråd med kommunens arealstrategi, og transport- og mobilitetsstrategistrategi. Prioriteringer i mobilitets-pyramiden gir føringer for arealplaner. Ihht mobilitetspyramiden i arealstrategien gis gående, høyest prioritet i transportsystemet.



Figur 6: Mobilitetspyramiden i arealstrategien.

2. I gater og veier som inngår i temakart bil skal hensynet til biltransport og effektiv næringstransport ivaretas og stedstilpasses. Avsatt areal til gate og vei skal være lavest mulig, og arealeffektive løsninger skal velges.

3. Det skal utarbeides mobilitetsplan ved alle etableringer og bruksendringer for mer enn 50 ansatte, og for byggetiltak større enn 1 000 m² BRA. Bestemmelsen gjelder alle plannivå og søknader om tiltak. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen, og utarbeides i tråd med kommunens mobilitetsplanveileder.

4. Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnåelse av målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Arealer til transport og organiseringen av sykkel- og bilparkering skal konkretiseres ved planlegging og prosjektering. Mobilitetsplanveileder | Stavanger kommune

5. Det skal planlegges mobilitetspunkt i alle senterområder definert i kommuneplanens arealdel, knutepunkt, stasjoner og viktige holdeplasser. Det kan etableres mobilitetspunkt i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde og lokale målpunkt som lokal service/nærbutikk, kollektiv-holdeplass, skole, idrettsområde, kirke, miljøstasjon osv. Det skal settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitets-tjenestene i området. Det kan settes av areal til hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.

6. Det skal planlegges slik at frakt av varer, tjenester og avfall (bylogistikk) ivaretas og kan foregå på en effektiv og smidig måte, og til minst mulig hinder for sentrum og steders liv og aktivitet. Det skal settes av tilstrekkelig areal til varemottak, losse- og lasteareal for leveranser og utstyr (varleveringslommer) og avfallshåndtering.

Se også andre bestemmelser og retningslinjer, for parkering 1.14, støy og luftforurensing 1.15 og 1.16, samferdsel og samferdselsformål under pkt. 2.14.

1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser:

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. Parkeringssoner omtalt i tabellene er illustrer i temakart parkeringssoner, se digital kartløsning Planer i Stavanger (kommunekart.com) . I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.

2. For området som dekkes av interkommunal plan for Forus gjelder parkeringskrav gitt i interkommunal plan. Jf. endringer vedtatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024.

3. For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav fastsettes med begrunnelse i mobilitetsplan.

Bestemmelser for sykkelparkering:

4. Sykkelparkering skal ha enkel tilkomst og etableres nærmest inngang/målpunkt. Gjesteparkering skal være ved hovedinngang/inngangsparti.

5. Minimum 15 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhengere/lastesykler.

6. Sykkelparkering skal følge kommunens norm for offentlig sykkelparkering og prinsippene i sykkelparkeringsveileder, se Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune, https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/stavanger-pa-sykkel/sykkelparkeringsveileder/

Tabell 3: Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	**Grunnlag per parkeringsplass**	**Sone 1 ***	**Sone 2*****	**Sone 3 og 4**
Bolig over 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Bolig under 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m^2 BRA	Min. 3	Min. 2	Min. 0,5

Antall parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal rundes av oppover.

* Innenfor kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.
** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3 og 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.
*** Judaberg og Vikevåg inngår i sonen (sone 2)

Bestemmelser for bilparkering:

7. I parkeringsanlegg skal inntil 10% av plassene være reservert for forflytningshemmede med parkeringstillatelse (HC-plasser). Antall parkeringsplasser skal rundes av oppover. Antallet HC-plasser kan reduseres ned til 4% i større prosjekter. Tilstrekkelig antall plasser vurderes og beregnes i mobilitetsplan. Jf. også skiltforskriftens §1.14.1

8. I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr. plass. HC-plasser skal være minimum 4,5x6 m og plasseres nær inngangsparti. I private lukkede anlegg kan HC-plasser være minimum 4,5x6 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt og vurderes i mobilitetsplan med grunnlag i gjeldende forskrifter og normer.

9. Parkeringsplasser i parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading.

10. Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning

11. Innenfor sone 1 kan boligsoneparkering brukes for å ivareta bomiljø og trafikksikkerhet for gående og syklende, og for å løse parkeringsbehov for eldre bebyggelse.

12. Det kan i områdereguleringer stilles strengere parkeringskrav, som da gjelder foran kommuneplanens bestemmelser om parkering.

TABELL 4 - KRAV TIL ANTALL PARKERINGSPLASSER FOR BIL****

Arealkategori	**Grunnlag per parkeringsplass**	**Sone 1 ***	**Sone 2**	**Sone 3**	**Sone 4 ****
Bolig	Boenhet	0,5	Min 0,5 – maks 0,8	1	Min 1 Maks 1,6
Gjesteparkering for bolig	Boenhet	0,2	0,2	0,2	0,2
Næringsbebyggelse	100 m^2 BRA	Min. 0,3 – maks 0,5	Min 0,3 - maks 0,9	Min. 0,2 – Maks 0,5	Min. 0,2 Maks 0,5

Antall_parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.
Gjesteparkeringsplasser skal være plassert synlig skiltet og merket.

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum gjelder egen parkeringsnorm. Kommunen kan samtykke til frikjøp i tråd med planens bestemmelser.

** Judaberg og Vikevåg inngår i sone 4.
Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.

Retningslinjer for sykkelparkering:

1. *Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.*

2. *Boligprosjekter bør tilby sykkelboder for hver boenhet*

Retningslinjer for bilparkering:

1. *I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Det tillates ikke bakkeparkering, med unntak av HC-plasser. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*

2. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

Bestemmelser:

1. Anbefalte støygrenser i den til enhver tid gjeldende plan eller veileder (T1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.

2. Ved behov skal det utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det vil være behov for støyprognose ved planlegging av prosjekter hvor bygge- og anleggsfase medfører støyende arbeid, krever anleggsvirksomhet utenom ordinær arbeidstid eller har lang varighet og berører støyfølsom bebyggelse.

3. Avvik fra anbefalingene i støyretningslinje/veileder kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger gjøres, og krav til avbøtende tiltak stilles.

4. Det skal ikke tillates tiltak som medfører økning i støynivået utover grensene i statlig veileder i friområder/grønnstruktur. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres ift. utgangpunktet. For områder med hensynsone H190 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået.

Retningslinjer:

1. *Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende.*

2. *Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Gjerder kan brukes unntaksvis der andre løsninger ikke er mulig.*

3. *Det bør ikke bygges støyfølsom bebyggelse i rød støysone.*

1.16 Bestemmelser om luftkvalitet

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (eller den til enhver tid gjeldende retningslinje), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.

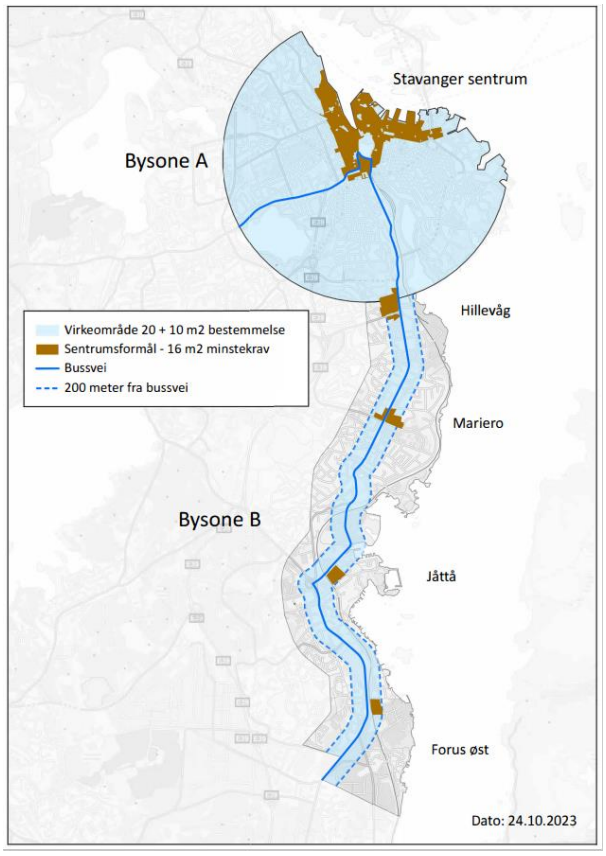
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Bestemmelser:

1. I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m2 felles og offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m2 pr. boenhet.

I hele bysone A, samt bysone B innenfor 200 m fra bussvei med unntak av områdene med enebolig-bebyggelse på Boganes, Gausel, Vaulen og Hinna, kan kravet om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m² innenfor planområdet og 10 m² som sambruk med offentlige friområder. For at offentlig uteoppholdsareal skal kunne medregnes, må det ligge innenfor en trafikksikker gangavstand på maks 200 m.



2. Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. I særlige tilfeller tillates det maks. 50% av areal for nabolagspark på bakkeplan som underbygget areal. Grøntareal som ligger på dekker skal ha jord-tykkelse på 1,2 m, slik at det kan plantes vegetasjon og større trær. Dekke må tåle akseltrykk iht. gjeldende normer. Felles uteoppholdsareal (iht. pkt. 1) skal ikke ligge på tak, men kan legges på underbygget areal. Felles uteoppholdsareal på tak kan ikke regnes med i regnskapet for uteopphold-sarealet.
3. Felles og offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon for ulike bruker-grupper. Areal avsatt til privat uteareal, ikke sammenhengende småarealer, areal brattere enn 1:3 eller fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering, brannbiloppstillingsplass o.l. medregnes ikke i oppholdsarealet.
4. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Bestemmelser for arealtyper og funksjoner i utearealene (funksjonskrav):

5. Stedsanalyse med anbefalingskart skal legges til grunn for lokalisering av utearealer. Tabell 5 viser ulike arealtyper med funksjoner som skal være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene og arealtyper ikke er etablert, skal de opparbeides av prosjektet. Samme arealtyper i ett område bør tilrettelegges med varierte funksjoner som supplerer hverandre. Utearealene skal utformes iht. kommunens til enhver tid gjeldende utomhusnorm.
6. Nabolagsparker i Stavanger sentrum er definert i vedtatt kommunedelplan sentrum, og i tilhørende byromstrategi.

Tabell 5: Arealtyper funksjoner og uteromskrav

Arealtype	Arealstørrelse og plassering	Brukergruppe/ funksjonskrav	Maks. gang-avst fra bolig, trafikks. vei	Merknad
Nærmøteplass (sandlekeplass)	180 m2 egnet areal på bakkenivå, Nærmøteplass tillates plassert over bakkenivå i bysone A og B.	Brukergruppe: alle beboere, særlig småbarn 1-6 år og eldre Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper	70 m	Dersom mer enn 30 boliger skal bruke nærmøteplassen, må størrelsen økes med 6m2 pr bolig. Nærmøteplassene kan slås sammen til større områder.
Nabolagspark (kvartalslek)	2 daa egnet areal på bakkenivå	Bruksområde: Møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Min. til rette-legging: Skal inneholde min. 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek. Tak bør vurderes	200 m	Dersom mer enn 200 boliger bruker nabolags-parken, må størrelsen økes med 10 m2 pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Nærmiljøpark (ballfelt)	Min. 3 daa på bakkenivå Kan legges i tilknytning til skolegård.	Bruksområde: Aktivitetsområde for ulike typer ballspill og aktivitet Min.: Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssone	400 m	Krav dersom mer enn 150 boliger.
Områdepark/ sentralt lekefelt	Min. 6 daa	Bruksområde: Møteplass for alle, og flere brukergrupper samtidig, særlig eldre barn og ungdommer. Variert aktivitetstilbud, særlig plasskrevende aktivitet		Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastsettes i områderegulering.

Arealtype	Arealstørrelse og plassering	Brukergruppe/ funksjonskrav	Maks. gang-avst fra bolig, trafikks. vei	Merknad
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til turveinett som leder til større grøntområder	Avstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse skal være maks. 300m. Fra boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang til områder for lek og aktivitet.	300 m	

Bestemmelser om kvalitetskrav:

7. Alle felles og offentlige uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg.

8. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealene. Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

9. Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet (jf bestemmelser 1.3) og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap og byrom. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart.

10. Vegetasjon som skal bevares skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretakelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.

11. Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Naturbaserte løsninger skal brukes for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur, landskap, økosystemer og for å håndtere overvann.

12. Felles og offentlige utearealer skal ha trafikksikker gangadkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing og støy. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2021. Arealene skal oppfylle kravene for luftkvalitet i T-1520. Jf. også bestemmelser 1.14 og 1.15.

13. Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal dokumenteres at minst 50% av utearealet har sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Dette gjelder også naboeiendommer. Det skal tas hensyn til skygge fra omkringliggende bebyggelse og eksisterende skog/trær.

14. Offentlige utearealer skal ha belysning iht. gjeldende utomhusnorm, lysplan for Stavanger sentrum og lysnorm for Stavanger kommune. Belysning på utearealer må ta hensyn til omgivelser og natur, og utformes slik at utearealet oppleves som trygt og attraktivt.

1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Flerbruksverdien av vann og vassdrag som landskapselement, ressurs for rekreasjon/friluftsliv, biologisk mangfold og vannforsyning skal ivaretas i planleggingen. Alt vann skal forvaltes med sikte på beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer.

2. Innenfor nedbørsfelt til sårbare vannforekomster skal arealene forvaltes slik at god økologisk tilstand kan oppnås.

3. Kantsone langs vassdrag skal tas vare på. For områder inntil 50 meter langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt å oppføre bygninger og anlegg. I tråd med vannressurslovens §11 krever inngrep i kantsone egen avklaring hos statsforvalteren.

4. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en minst 10 m bred naturlig vegetasjonssone som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planer og dyr. I alle nye planer og prosjekter i nærheten av vassdrag skal det tilstrebes å utvikle en lignende kantsone på minst 10 m.

5. Bekkelukking og kanalisering av eksisterende vassdrag er ikke tillatt. Ved nye tiltak eller planer som berører lukkede eller fysisk påvirkede vassdrag skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

Retningslinjer

1. *Det tilstrebes å utvikle kantsonevegetasjon langs alle vassdrag der de naturlige forholdene ligger til rette for vegetasjon. Bredden på kantsonevegetasjon bør vurderes ift. det som er nødvendig for å styrke kantsonens økologiske funksjon. Dette bør hensyntas ved tiltak eller driftsendringer i nærheten av vassdrag.*

1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av avrennings-forholdene på terreng før og etter regulering i planområdet og tilliggende arealer.

2. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor plan-området, primært på egen grunn. Dersom forholdene ligger til rette for det kan tilliggende offentlig grønnstruktur inngå i løsningene.

3. Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak.

4. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Naturbaserte åpne løsninger bør benyttes.

5. Ved større byggetiltak (over 1000 m2 BRA) i LNF-områdene skal det redegjøres særskilt for håndtering av overvann.

6. Alle overvannstiltak skal dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens til enhver tids gjeldende praksis for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg. For søknadspliktige tiltak vil kravet gjelde før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. God funksjon, drift og vedlikehold skal være sikret.

1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Blågrønn faktor (BGF) skal bidra til å ivareta og øke blågrønne kvaliteter i uterom, slik som åpen, naturbasert overvannshåndtering og bevaring/planting av vegetasjon.

2. Blågrønn faktor skal fastsettes i områdereguleringer og detaljreguleringer. Behovet for å fastsette blågrønn faktor vurderes i byggesak dersom dette ikke er fastsatt i plan.

3. For dokumentasjon av BGF-tiltak skal skjema i Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor anvendes.

Retningslinjer:

1. *Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:*
    - *Innenfor bysone A, B og C: minimum 0,7*
    - *I alle andre områder: minimum 0,8*
    - *Allment tilgjengelige gater og plasser: minimum 0,3*

1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovajon

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal rammeplan for vann og avløp inngå. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

2. Der det etableres vann- og/eller avløpsanlegg som skal overtas av kommunens vann- og avløpsavdeling for drift og vedlikehold, skal anleggene planlegges, etableres og dokumenteres i tråd med de til enhver tid gjeldende normer og krav for kommunale vann- og avløpsanlegg.

3. I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl. § 30-6. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer og regelverk.

4. Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.

5. Overordnet infrastruktur knyttet til vann- og avløpsledninger skal detaljreguleres med hensynssone i henhold til IVAR sine retningslinjer for å sikre at hovedledninger blir ivaretatt både i detaljreguleringer og oppfølging av byggesaker.

6. Arealer til renovasjon skal vurderes og avsettes i reguleringsplan og tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende normer for avfallshåndtering og renovasjonsforskrifter. Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata

1.22 Bestemmelser om landskap

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Alle tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende natur- og bylandskapet og tilpasses eksisterende terrengform.

2. Ved nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om tiltaket vil endre eller forringe landskapskvaliteter i området.

3. I landskap med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift som åkrer, slåtteenger, beitemarker, lyngheier og lauvingslier, steingarder, piggsteinsgjerder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift, skal disse tas hensyn til og bevares.

1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. § 11-9, pkt 7)

1. Forskriftsfreda, automatisk freda, vedtaksfreda, og marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Det er meldeplikt ved automatisk freda kulturminner i grunnen i hele kommunen. Kulturminnemyndigheten har ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå (jf. KML § 8.4). Arealdelen har derfor ikke direkte rettsvirkning for freda kulturminner.

2. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø redegjøres for og vurderes. Gjeldende kulturmiljøplan skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

3. Viktige kulturminner og kystkulturminner, og miljøer der disse inngår skal ivaretas. Dette gjelder:
   i. Nottørker
   ii. Naust, båthus og sjøbu fra før 1950
   iii. Båtstøer fra før 1950
   iv. Rutebåtkaier fra før 1950
   v. Sjøhus fra før 1950
   vi. Bakgårdsindustribygg fra før 1950
   vii. Landhandel, krambu fra før 1950
   viii. Bygninger med steinvegger og/eller helletak
   ix. Gårdsbebyggelse fra før 1900
   x. Bakkemurer/jord-/potetkjellere
   xi. Kirker og bedehus

xii. Skolebygg
xiii. Krigsminner
xiv. Hermetikkindustribygg (jf. Hermetikkplanen)
xv. Øvrige bygninger og anlegg fra før 1850, jf. kulturminnelovens §25

4. Ved vedlikehold og restaurering på og ved nybygg nær de samme viktige kulturmiljøene og kulturminnene skal disse beholde sine særpreg og estetiske kvaliteter i både detaljer og hovedform.

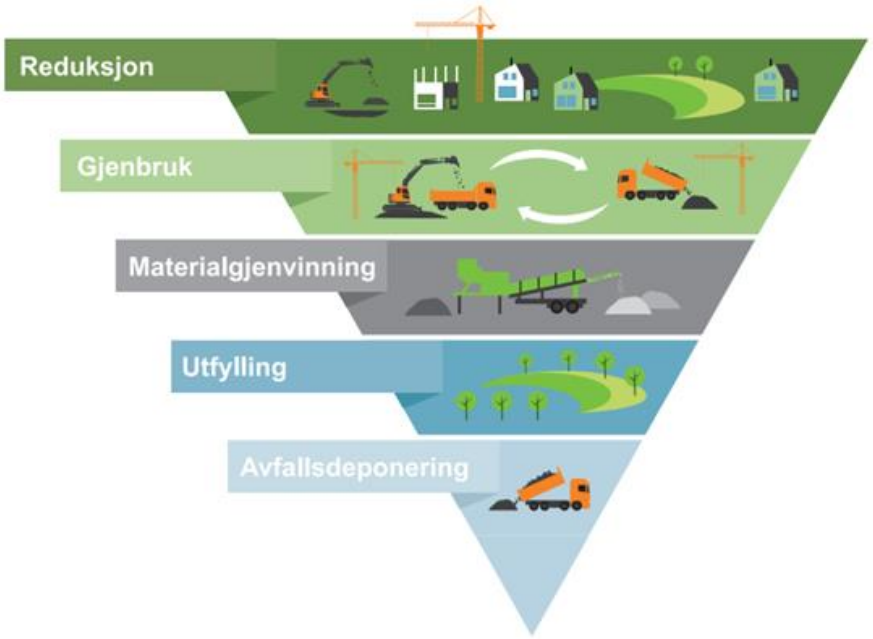
1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

1. Arealer for massehåndtering og mellomlagring skal vurderes ved nye planer og byggetiltak. Håndtering av masser skal skje med utgangspunkt i massehåndteringspyramiden, jf. figur under. Ved planlegging og prosjektering av tiltak skal det søkes å oppnå intern massebalanse.

2. For alle bygg, anlegg- og samferdselstiltak og infrastrukturtiltak som generer over 1 000 m^3 masse skal grunnforhold og disponering av masse vurderes og omtales i byggesøknad eller planbeskrivelse.

3. For prosjekter som genererer over 10 000 m^3, skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Det skal i tillegg søkes om godkjenning etter annet relevant lovverk, som jordlov, lov om forurensing og avfall, minerallov jf. pbl. § 11-9 nr. 8. m.m.



Figur 7: Ressurspyramiden (avfallspyramiden). Illustrerer prioriteringene i norsk og europeisk avfallspolitikk. Fra regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040.

1.25 Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 6)

Bestemmelser:

1. Ved lokalisering og regulering av større næringsetableringer og utbygginger skal kapasiteten i strømnettet og kommunikasjonsnettet inkl. fibernett vurderes. Ved behov for oppgraderinger skal det avsettes arealer til formålene i arealplan. Større anlegg for strøm og kommunikasjonsnett skal plassers i områder avsatt til formålet annen bebyggelse og anlegg.

2. Plassering av master og kommunikasjonsanlegg skal ikke etableres i vernede og naturbeskyttede områder, bevaringsverdige områder eller på verneverdige bygninger.

Retningslinjer:

1. *Anlegg for kommunikasjonsnett bør ikke plasseres i ubebygde friområder og i strandsonen.*

2. *Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål og andre operatører så langt det er mulig. Utskifting av eksisterende master bør være hovedregel fremfor anlegg av nye master.*

3. *Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger eller i tilknytning til mobilitetspunkt.*

4. *Plassering av mobilmaster på steder for langvarig opphold for barn og unge, som skoler, barnehager og idrettsanlegg, bør unngås.*

1.26 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser om søknadsplikt, utforming og plassering:

1. Bestemmelsene gjelder for alle skilt og reklameinnretninger, både frittstående og på bygninger. De gjelder også for skilt og reklamer på og i vinduer, plakater, maling og folie, og for skiftende digital reklame.

2. Skilt og reklameinnretninger skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bygningen, bakgrunnen og omgivelsene. Skilt skal utformes universelt og ha gode kontraster.

3. På byggverk skal skilt og reklame være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner og karakter. Det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende reklame tillates ikke.

4. Skilt skal ikke være, eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. De skal fortrinnsvis plasseres lavt på fasaden, normalt ikke over 1. etasje på småhus, og ikke over vinduer i

2. etasje på større bygg. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.

5. Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.

6. Skilt, reklameinnretninger o.l. på over 0,7 m^2 kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Uthengsskilt, lysreklame og digital reklame er alltid søknadspliktig.

7. Skilt, reklamer o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene. Plasseringen må ta hensyn til siktlinjer og fotgjengertrafikk. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 100 cm, og horisontal avstand til veikant må være minst 50 cm. Fri høyde over grunnen skal være minst 250 cm.

8. Midlertidige reklameinnretninger som tversoverreklame (over gate, plass mv.), løsfotreklame, transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger, mv. er tillatt for kortvarige perioder. Punkt 1, 2, 3, 4 og 9 gjelder også for kortvarig reklame.

9. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for arealkrevende virksomheter og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

10. I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal skilting så langt som mulig være samlet i felles presentasjon, fortrinnsvis på bygning.

11. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for boligmiljøet.

12. I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Bestemmelser for bevaringsverdige og særpregede miljøer

13. Innenfor særpregede, bevaringsverdige og historisk interessante miljøer er all skilting og reklame søknadspliktig. I slike områder skal det legges spesiell vekt på at størrelse, utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og reklameinnretninger.

14. I de bevaringsverdige områdene er det ikke tillatt med digital reklame. Det kan gjøres unntak for offentlig eide reklamepunkter etter nærmere vurdering.

2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1,5,6)

Ved søknader om reguleringsendring, dispensasjon (fra plan eller plankrav), deling og bygging i utbygde småhusområder med frittliggende ene- og/eller tomannsboliger gjelder følgende retningslinjer sammen med krav i gjeldende reguleringsplaner:

1. *Tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets karakter og bebyggelsesstruktur skal vurderes og vektlegges og dokumenteres når det fortettes i etablerte småhusområder.*

2. *For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².*

3. *Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30%. I områder uten høydebestemmelser bør byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse.*

4. *Der det er åpnet for tilleggsleilighet i reguleringsplan, kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² BRA. En slik leilighet utløser krav til parkering og uterom.*

5. *For hver boenhet bør det opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan. For boliger med tilstrekkelig tilgang til uteoppholds- og lekeareal på egen tomt frafaller krav om felles og offentlig uteoppholds-/lekeareal. For hver boenhet bør det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).*

2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Bestemmelsene gjelder for byggeområder for boliger med tilhørende anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Det skal utarbeides reguleringsplan for boligområder der utnyttingsgrad og byggehøyder m.m. fastsettes. Bestemmelsene gjelder også husklynger uten krav om reguleringsplan, og for boliger i LNF-spredt i den grad de passer.

2. Ved regulering av boligområder skal det reguleres for et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Levekårsundersøkelser og kommunens utbyggingspolitikk og boligpolitikk skal legges til grunn ved vurderinger av boligsammensetningen i hver enkelt plansak.

3. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40m^2 BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m2 og være tilpasset barnefamilier (min. 3 rom, fortrinnsvis direkte utgang til terreng). Minimum 50% av boligene skal være universelt utformet.

4. På eneboligtomter kan det etableres frittliggende garasjer. Det skal i tillegg settes av areal til biloppstillingsplass og muligheter for å snu på egen grunn.

5. Ved regulering for boligbygging nærmere enn 300 m til større næringsområder skal konsekvensene for videre næringsutvikling vurderes.

6. For boligområder/husklynger nevnt i tabellene under gjelder særlige bestemmelser. I områdene kan det bare oppføres frittliggende helårsboliger med tilhørende anlegg. I områder uten krav om reguleringsplan skal søknader om tiltak sendes kulturminnemyndighetene /byantikvar for uttale før nye tiltak eller inngrep. For krav om tilknytning til infrastruktur se pkt. 1.20 og pbl. kap 27.

Tabell 6: Særskilte bestemmelser til boligområder med krav om reguleringsplan

Områdenavn:	**Om plankrav m.m.**
B450 Skorpefjell	B450 Skorpefjell: Før utbygging av boliger innenfor området skal det utarbeides og vedtas reguleringsplan for hele området. I planen skal det tas særlig hensyn til automatisk freda kulturminner i tilknytning til vestre delen av området. Eksisterende tjern øst for feltet skal tas vare på og tilknyttes fellesarealene i B14.
B283 og B327 Gongstø	Ved utbygging av område B283 og B327 Gongstø, Talgje er det krav om reguleringsplan.
B290 Kinningstad	For område B290 Kinningstad Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Avstandskrav, forebyggende trafikksikringstiltak, støydempende tiltak avklares i planarbeidet.
B304, B409 Steinnesvåg	For område B304, B409 Steinnesvåg Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B312 Golhaug	For nordre del av område B312 Golhaug Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplan for området skal ta hensyn til kulturlandskap og naturverdier på Golhaug, og vise en klar grøntstruktur. NB. Flere hule eiker innen området.
B308 Kvelland	For boligområde B308 Kvelland Bjergøy skal det utarbeides reguleringsplan med ROS-analyse og konsekvensutredning for å avklare eventuell risiko ved ras, ustabile marine avsetninger m.m.
B310 Skartveit	For boligområde B310 på Skartveit Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B307 Nord Talgje	For boligområde B307 på Nord Talgje skal det utarbeides reguleringsplan der en tar hensyn til automatisk fredet kvernsteinsbrudd id. 129681. Omfang av kulturminneregistreringer skal avklares i reguleringsplan.
B309 Øksnes	For boligområde B309 Øksnes Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Ved plassering av boliger skal det legges vekt på landskapstilpasning. Båtplasser bør legges i tilknytning til framtidig næringsområde innenfor ferjekaien.

Tabell 7: Boligområder/husklynger uten krav om reguleringsplan

Flate id.	**Sted**	**Maks antall tomter**	**Status 2023**	**Vedtaksår**
B321	Område på Bokn	3 tomter	Deling er gjennomført, et hus er bygd	2003/2019
B296	Område på Nord-Hidle	2 tomter		2003
B281	Søravåg, Fogn	4 tomter (5)	Fem tomter fradelt, et hus bygd	2007

B275	Sæbø, Fogn	2 tomter (3)	Tre tomter fradelt, to hus bygd	2007
B280	Bjerga N, Bjergøy	3 tomter	Deling gjennomført, et hus bygd	2007
B279	Norheimsberget, Kyrkjøy	3 tomter (5)	Seks tomter, fem hus bygd.	2007
B429, B430, B428	Selvåg, Fogn (redusert i høringsforslag 2022)	3 tomter	Tre tomter fradelt i 2022. Plankart stemmer ikke med eiendomsgrenser	2023
B316	Vignes Finnøy, kan bygge husklynge med 5 boliger. Krav om felles lekeplass.	5 tomter	Fem tomter fradelt, fire hus bygd, liten felles lekeplass er etablert	2007
B310	Nord for Skartveit	2 tomter		2019
B276	Norheim, Kyrkjøy	3 tomter	Et hus under oppføring	2019
B277	Helgøy	2-3 tomter	Tre tomter fradelt	2019
B304	Husklynge Steinnes	2-3 tomter	to tomter og to hus	2019
B289	Nedre Eike Halsnøy	2-4 tomter	To eksisterende boliger fra før 2019	2019
B291	Vestre Fognaveien 55, Fogn	2 tomter	Et eksisterende hus, ei fradelt tomt	2019

Retningslinjer for boligområder:

1. *I private boligprosjekt bør det rettes henvendelse til kommunen om interesse for kjøp av inntil 10% av boligene.*

2. *Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofellesskap bør være minimum 55m².*

3. *Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.*

2.3 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder byggeområder for fritidsboliger med tilhørende tekniske anlegg, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.

2. Det skal utarbeides reguleringsplan for områder for fritidsboliger. Områder kan fradeles gardsbruk når det foreligger godkjent reguleringsplan.

3. Frittliggende fritidsboliger kan ha maks samlet 120 m2 BYA utenfor 100-metersbelte. I 100-metersbeltet kan fritidsboliger ha maks 90 m^2 BYA. Mønehøyde /øvre gesims skal ikke være over 5,5 meter og gesimshøyde skal ikke være over 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4. Uthus/utvendig bod skal ligge under same tak som hytten/leilighetsbygget. Frittliggende uthus, anneks og lignende er ikke tillat.
5. Særskilte bestemmelser for delområder er vist i tabellen under.

Tabell 8: Særskilte bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse

Områdenavn:	Bestemmelser, plankrav m.m.	Plankrav
FB11 Brimse FB66 Fjøløy FB24 Askje Vest	Innenfor fritidseiendommene FB11på Brimse, FB66 på Sørstrand-Fjøløy og FB24 Askje Vest gjelder følgende: I eksisterende utbygde områder for fritidsbolig som ikke omfattes av reguleringsplan tillates erstatningsbygg, tilbygg/påbygg, fasadeendring og mindre tiltak uten krav om reguleringsplan. Tiltak som nevnt tillates innenfor følgende rammer: - Maks BYA=110m2 inkl. innvendig bod - Maks gesimshøyde 3,5 m, maks mønehøyde 5 m - Det tillates kun en boenhet pr. tomt - Opparbeidelse av utearealer skal skje på terrengnivå. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen. - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse	NEI
FB56 og FB68 Byre	For område FB56 og FB68 Byre skal det utarbeides reguleringsplan. Byggegrense til sjø fastsatt i KPA gjelder ved fortetting. Ved fortetting på vestsiden av Byre må nye hytter plasseres i bakkant av de eksisterende, og neset ved Åsen må holdes fri for nye hytter. Nye hytter må ikke plasseres på markante høyder eller på en slik måte at de blir godt synlige i landskapet. På østsiden skal nye hytter plasseres 50 m fra sjøen, og Kuneset må skjermes mot utbygging. Hyttene må få en god plassering i landskapet og samles i mindre klynger. Rammene som har vært for de andre eiendommene på Byre (tidligere hytteplan) skal legges til grunn ved utbygging i området. Utforming av flere SH områder tilknyttet H1 Byre skal ha landskapsmessig og estetisk god utforming og være tilpasset behovet, dvs. tallet på hytter.	JA
Norheim-neset FB44, FB67 SH52	For område FB44 og FB67 Norheimneset Sjernarøyane skal det utarbeides reguleringsplan. Eksisterende hytter innenfor tidligere strandplanområde skal ha båtplass i SH52. Innenfor FB 44 kan det føres opp 4 hytter med båtplass i SH52 uten krav om reguleringsplan. FB 44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent plan for småbåthamn for nye hytter (ut over de 4 hyttene nevt over). Småbåthamn kan ikke plasseres på Nordheimsneset mellom Grønevik og indre del av Norevågen. Dersom ny båthavn ikke blir plassert i Grønevik, må veien mellom FB 44 og FB67 og ny båthavn oppgraderes vesentlig slik at økt trafikk ikke medfører trafikkfare for mennesker og dyr som ferdes på veien. Grense for byggeområde i reguleringsplan for FB 44 kan vurderest utvidet i nordøstlig retning mot eksisterende hytter, dersom tilfredsstillende løsning for småbåthamn foreligger.	JA

Rosså, Ombo	For område FB35, FB25 og FB 38 er det krav om reguleringsplan. Det kan bygges inntil 30 hytter innen områder. Det er det krav om tilkomst fra vest, samt felles plan og grunneiersamarbeid m.h.t. vei/avkjørsel og båthavn. Hyttene skal terreng tilpasses og det skal aktivt tilrettelegges for allmenn ferdsel. Innen hensynssone felles plan skal felles småbåthavn enten etableres innenfor regulert båt /naustområde i FB25 eller i regulert område ved Vestersjø kai FB38.	JA
FB37 Grunn-stølvatnet, Ombo	I område FB37 Gunnstølvatnet kan det bygges 3 hytter.	NEI
FB26 Vestersjø	I område FB26 Vestersjø, Ombo kan det bygges 5 ny hytter i tillegg til eksisterende hytter. Det er krav om felles plan for flere eiendommer. Planen skal inkludere eksisterende hytter i området. Dersom en skal ha båtplasser må disse knyttes til regulert/godkjent båthamn øst for Vestersjø kai.	JA

Retningslinjer:

1. *Det bør ikke skilles ut hyttetomter større enn 1000 m² i nye hyttefelt. Nausttomt tilknyttet samme matrikkelenhet kommer i tillegg.*

2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som handel, kontor, nærings- og servicevirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og boliger. Det kan ikke etableres plasskrevende varehandel, industri eller lager innenfor områdene.

2. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er vist i kommuneplankartet og innenfor rammene av m² BRA gitt i tabellen under. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Tabell 9: Arealrammer for senter

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommune-senter, kommunedelssenter for Eiganes-Våland, Storhaug	Fri etablering	
Vikevåg	Kommunedelsenter	10.000	
Judaberg	Kommunedelsenter	10.000	
Hundvågkrossen	Kommunedelssenter	10 500	Økte rammer vurderes i neste KPA
Tastarustå	Kommunedelssenter	10 000	
Madlakrossen	Kommunedelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kvernevik	Lokalsenter	4 500	

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	8000	
Hillevåg torg	Kommunedelssenter	40 000	
Mariero	Lokalsenter	15 500	Justert i tråd med områdereguleringsplan vedtatt 20.6.2022
Universitetet i Stavanger	«Lokalsenter»	3 000	
Jåttåvågen	Kommunedelssenter	10 000	
Forus Øst	Lokalsenter	10 000	
Tvedtsenteret (Forus Vest)	Kjøpesenter	47.000	Vedtak KMD 2020
Askjesenteret		3000	Gj. rammer KPA R

3. I bruksareal (m^2 BRA) for detaljhandel inngår summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal som er nødvendig for driften av butikkene. Areal til parkering, fellesarealer og varelevering regnes ikke med (jf. RP JSR).

4. Endringer i avgrensing eller dimensjonering av tillatt bruksareal til handel i senterområder gjøres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen av arealer for handel i lokalsentra kan justeres i områdereguleringsplan.

5. Bygningsarealer på gateplan i senterområder skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.

6. Langs fv. 44 på strekningen fra Hillevågstunnelen til Skjæringen kan det reguleres inntil 5000 m² BRA detaljhandelsareal på gateplan ut mot fylkesvegen med fordeling på felt i tråd med tabell 10 under.

Tabell 10: Feltfordeling i kommunedelplan for Hillevåg

	Feltangivelser i kommunedelplan for Paradis-Hillevåg – 116K							
Felt	H2	H19	H23	H24	H27	H29	H30	H40
Tillatt detaljhandels-areal m^2 BRA	500	500	500	500	1000	500	1000	500

7. Detaljhandel med plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA. (Jf. def. plasskrevende varer RP JSR)

8. Nærbutikker (med dagligvareprofil) og nærservice på inntil 1250 m2 bruksareal handel og inntil 500 m2 bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder utenfor definerte senterområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre.

9. Innenfor områder avsatt til forretningsformål kan det etableres handels- og servicevirksomhet. Nye tilbud skal dimensjoneres i forhold til innbyggere og handelsomland. Forretninger som forhandler plasskrevende

varegrupper kan tillates etablert i områdene (biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre).

10. For område NÆ70 Søravåg Fogn skal det utarbeides reguleringsplan. Risiko i forbindelse med eksisterende virksomhet og krav om konsekvensutredning skal vurderes.

Retningslinjer for områder avsatt til sentrumsformål og forretninger:

1. *Det bør legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser tilrettelagt for lek og aktiviteter.*

2. *Sentrene bør være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt. Senterområder bør planlegges med bymessig kvartalsstruktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.*

3. *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og syklister og opparbeides med høy standard. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering. Det bør sikres tilfredsstillende forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.*

2.5 Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting

(Pbl. § 11-10 pkt. 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan det etableres kommunale og private tjenestebygg, bygg for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og tilhørende arealer.

2. Offentlige tjenestebygg skal lokaliseres nær sentra, lokalsenter og kollektivknutepunkt. Flere tjenestebygg bør lokaliseres i tilknytning til hverandre slik at effektiv sambruk kan oppnås. Bygninger og ubebygde arealer skal utformes slik at det blir gode funksjonelle sammenhenger mellom byggene og med overordnet grøntstruktur/friområder.

3. Ved regulering av arealer til boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det foreligge en vurdering av behovet for arealer til barne- og ungdomsskole, barnehage og annen offentlig tjenesteyting.

4. Skole- og barnehagetomter skal lokaliseres i tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller marka-områder. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkårer eller fareområder. Ved nybygg og rehabilitering av skoler og barnehager skal den til enhver tid gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler og barnehager i Stavanger følges.

5. Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til sentra/lokalsentra. Universelle og tilrettelagte løsninger som sikrer eldre og funksjonshemmede sine behov skal ivaretas ved utbygging og rehabilitering.
6. For område T15 Talgje kirke skal en ved regulering og utbygging vurdere tilsig til brønn og om eksisterende anlegg bør tilkoples kommunalt vannforsyningsnett. Infiltrasjonskapasitet og dybde på jordsmonn må undersøkes, og nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.

7. Område T16 Reilstad kan brukes til barnehage eller andre offentlige formål.

Retningslinjer:

1. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barnehager skal følge anbefalingene gitt i* gjeldende areal- og kvalitetsnorm for barnehager.

2. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barne- og ungdomsskoler skal følge anbefalingene gitt i* gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler.

3. *Ved helse- og omsorgssenter og bofelleskap bør det settes av minimum 25-30 m2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

4. *Kravene i bestemmelser og retningslinjer 1.17 om utearealer gjelder også for utearealene ved barnehager, skoler og helse- og omsorgssentre.*

2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til fritids- og turistformål kan det etableres bygg og anlegg for kommersiell aktivitet rettet mot turister og reisende som overnattingstilbud, servering, kurslokaler, salg av varer og tjenester, opplevelse- og aktivitetstilbud, gards- og bygdeturisme.

2. Ved etablering av nye reiselivsanlegg og overnattingsvirksomhet skal det utarbeides regulerings-plan for områder med utleieenheter og andre tilknyttede tilbud.

3. Byggegrense mot sjø og vann fastsettes i reguleringsplan etter en konkret vurdering av hvilke funksjoner som bør ligge til sjø og strandsoneinteressene i området.
4. I byggeområder som er en del av landbrukseiendom, gjelder jordlovens § 9 om bruk av dyrket og dyrkbar mark, og § 12 om deling. Det tas stilling til hvordan jordlovens bestemmelser skal gjelde i forbindelse med godkjenning eller endring av reguleringsplan.

7. Særskilte bestemmelser gjelder for områdene vist i tabellen under.

Tabell 11: Bestemmelser for områder for fritids- og turistanlegg:

Områdenavn:	**Bestemmelser:**
FTU4 Sørstrand, Vestre Åmøy	FTU4 Sørstrand: I området tillates to nye utleiehytter i tillegg til eksisterende bebyggelse. Ved regulering av området skal det legges til rette for fri ferdsel forbi området. Bebyggelsen skal fargesettes i jordfarger slik at de går mest mulig i ett med omgivelsene. Området tillates ikke fradelt som egen eiendom.
FTU7 Låder	FTU7 Låder: I området tillates et reiselivsanlegg med utleieenheter samt fellesanlegg som er basert på naturkvalitetene i området. Området skal ikke bygges ut med enkeltstående hytter.
FTU9 Morkjå, Nord Hidle	FTU9 Morkjå, skal reguleringsplan omfatte tilgrensende og tidligere godkjent reiselivs-område FTU31. Ved regulering må tjern skjermes. Tjernet skal innlemmes i friluftsområde.

2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 6)

Bestemmelser:

1. I områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak ikke iverksettes før området inngår i reguleringsplan.

2. Uttak av over 500 m3 masse er meldepliktig i tråd med minerallovens §42. Melding skal sendes Direktoratet for mineralforvaltning senest 30 dager før oppstart av drift.

3. Uttak av masser over 10 000 m^3 og alle uttak av naturstein omfattes av konsesjonsplikt etter minerallovens § 43. Drift skal skje i samsvar med bestemmelsene i mineralloven med forskrifter, samt vilkår gitt i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.

8. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 12: Særskilte bestemmelser for råstoffområder

Områdenavn:	**Bestemmelse:**
RU2 Bjerga, Rennesøy	For område RU2 Bjerga skal det utarbeides reguleringsplan før området kan tas i bruk til steinbrudd. Konsekvenser for Førsvollvatnet naturreservat må utredes og naturverdier kartlegges som en del av reguleringsarbeidet. I reguleringsplanen skal det inngå plan for tilbakeføring av landskap. Innenfor området kan det tillates mellomlagring og deponering av rene masser. Området skal så langt mulig tilbakeføres til landbruksformål som fulldyrka areal umiddelbart etter at uttaket av stein er ferdig. Det skal settes tidsbegrensing for driften i reguleringsplanen.
RU7 Kjipaneset Helgøy	Det skal utarbeidet reguleringsplan for område RU7 Kjipaneset. Område og uttaksmengde av skifer skal avgrenses i reguleringsplan. Det skal sikres gode estetiske løsninger som tar hensyn til landskapsbilde.
RU8 I sjø sør for N.Talgje	I råstoffområde i sjø sør for Nord Talgje kan det tas ut skjellsand dersom konsesjon blir gitt.
Rosså, Ombo	Område RU6 Rosså Ombo er avsatt til uttak av stein (steinbrudd)

Retningslinjer:

1. *Ved regulering til uttak av råstoff må det tas hensyn til landskapsbilde og sikres estetisk gode løsninger. Randsoner og kantvegetasjon, spesielt inntil sjø og vassdrag, skal så lang som mulig tas vare på.*

2. *Ved regulering til råstoffutvinning må sikkerhetshensyn til nærmiljøet ivaretas og sikres.*

3. *Områder kan tas ut etappevis. Det bør utarbeides tilbakeføringsplan av uttaket til landbruksformål når uttaket opphører.*

4. *Ved regulering til råstoffutvinning skal framdrift av uttak, etterbehandling av terreng og etterbruk gå fram av planen.*

5. *Uttak av skjellsand i sjø er ikke tillatt utenfor områder avsatt til råstoffutvinning og uten godkjent tillatelse/konsesjon for uttak.*

2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder områder for næringsvirksomhet med tilhørende tekniske anlegg, veier, parkering og annet fellesareal.

2. Ny virksomheter skal ikke plasseres slik at den blir til vesentlig ulempe for omkringliggende boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsområder og uteområder med tanke på støy, forurensing eller andre negative konsekvenser for miljøet.

3. Det skal etableres buffersone, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser. Buffersone skal ligge innenfor areal som er avsatt til byggeformålet.

4. Særskilte bestemmelser for næringsområder er gitt i tabellen under.

Tabell 13: Særskilte bestemmelser for næringsområder

Områdenavn:	**Bestemmelse, plankrav m.m.**
NÆ107 Vaula, Askje	Det kan tillates salg av biler og landbruksmaskiner innenfor område
NÆ104 Vestre Åmøy	Området kan brukes som tilleggsareal til eksisterende næringsområde og småbåthavn. Ved regulering av arealet skal det tas særlig hensyn til de automatisk freda kulturminnene id. 44681 og id. 133233. Det skal ikke tillates bebyggelse eller andre tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på kulturminnene, jf. kulturminneloven § 3.
NÆ58 Fenes, Vikevåg	Næringsdriften på området skal ikke påføre boligene rundt vesentlig ulempe. Det tillates etablering av kai som en del av næringsdriften etter regulering.
FTU39 Halsnøy Ferjekai	Område FTU39 er ikke konsekvensvurdert for type næringsvirksomhet. Ved regulering må krav om konsekvensutredning vurderes.
NÆ117 Ladstein næringsområde	For NÆ117 må KU-krav vurderes. Det må tas hensyn til event påvirkning på hovedvann-forsyning. Dersom utbygging medfører ombygging av hovedvanninntak, skal ombyggings-løsning godkjennes av IVAR og kommunen. Fare for akutt forurensing og brudd på hoved-vannledning må vurderes særskilt. Utvidet område for utfylling i sjø (KPA 2023) avklares endelig gjennom revidert eller ny reguleringsplan.
NÆ74 Eidsneset	For næringsområde NÆ74 Eidsneset, Ombo skal det utarbeides reguleringsplan.
NÆ65 Vestersjø	Gbnr. 307/6 - Næring, lett industri. Område kan utvikles uten reguleringsplan.
NÆ66 Skår/ Aukland	Gbnr. 308/27 - Lager og utskipingsområde for framtidig råstoffutvinning på Aukland. Ved regulering av industriarealet skal det legges vekt på at fornminnet i området blir sikret. Fornminnet skal være en del av reguleringsplanen og industriarealet skal holde god avstand til fornminnet. Industriarealet skal opparbeides på en estetisk god måte, med minst mulig inngrep i strandsonen.
NÆ110 Saltøy, Rosså	Gbnr. 306/1 - Næring-og forskningstasjon, hummer. Ved etablering av kaien skal det tas hensyn til tareskogen.

Retningslinjer:

1. *Nærings- og industriområder til sjø bør forbeholdes sjørettet næringsvirksomhet.*

2. *I framtidige og etablerte næringsområder bør det tilrettelegges for alternative energikilder og energireduserende tiltak. Utnytting av lokale avfallsressurser og områdets samlede og langsiktige behov for energi bør vurderes.*

3. *Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner bør næringsområdets fortettingspotensiale, profil og visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame vurderes.*

2.9 Bestemmelser for idrettsanlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til idrettsformål kan det etableres idrettsanlegg med tilhørende anlegg og bebyggelse som idrettshaller og klubbhus.

2. Det skal etableres turveier og turforbindelser gjennom områdene som binder friområder og overordnet grøntstruktur sammen. Turdrag skal ha en korridorbredde på minimum 10 meter.

3. I område for idrettsanlegg på o_T29 Leikvoll (offentlig og privat tjenesteyting) kan det etableres fotballbane/idrettsanlegg med tilhørende anlegg.

4. I områder for idrettsanlegg IDR20 på Finnøy og IDR19 Ombo kan det etableres skytteranlegg med tilhørende bygg og anlegg. Oppdatert støykart for anlegget på Finnøy skal tas hensyn til ved ny bebyggelse i rød og gul støysone.

2.10 Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor arealer avsatt til andre typer bygg og anlegg ABA121 Judaberg er det tillatt med formålene bolig, tjenesteyting og næring. Det kan plasseres skoler, idrettshall, svømmehall, kulturhus og forsamlingshus innenfor byggeområde, i tråd med arealbruk vist i gjeldende reguleringsplaner.

2. Innenfor areal avsatt til bygg og anlegg BA2 Nord Hidle er det tillatt med bolig, fritidsbolig, tjenesteyting/næring. Det skal utarbeides reguleringsplan før bygging av flere bygg på eiendommen.

2.11 Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder

(Pbl. § 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor formålet andre typer bygg og anlegg - brygge- og naustområder, kan det bygges naust, landfaste flytebrygger m/landgang, uteliggere og kaier dersom dette er tilstrekkelig avklart i plan, jf. pbl. 1.8. Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

2. Naust er lagerbygg og tillates ikke innredet eller brukt til annet formål og varig opphold. Naust og brygger skal som hovedregel legges til eksisterende naustmiljø, eller lokaliseres til områder der det ligger til rette for fellesanlegg.

3. Landskapstilpasning: Ved bygging av naust eller brygger skal det som hovedregel ikke graves, sprenges eller fylles opp slik at opprinnelig terreng endres vesentlig. Enkeltbrygger skal være i tre eller naturstein og i dimensjon tilpasset omgivelsene. Der det er mulig, skal nødvendige fundamenteringer finne sted ved peling eller punktfundament.

4. Plassering og størrelse: Naust skal ikke ha grunnflate større enn 30 m² BYA. Naust skal ha sadeltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Maksimal mønehøyde er fem meter målt fra topp ferdig gulv. Naust skal oppføres med en enkel bygningskropp, enkeltvis eller i grupper, og kan legges i eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge. Det kan gjøres unntak for kravet om maks. grunnflate ved behov tilknyttet stedbunden næring som gardsdrift eller fiske.

5. Utforming og materialbruk: Naust skal utføres i tre eller naturstein, og med tegl eller skifer som taktekkingsmaterial. Overgang mellom tak og vegg skal utformes med vannbord og vindskie. Naust skal ha treporter i enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke, heller ikke bak treport/skodder. Naust kan ha maksimalt tre stk. vinduer med inntil 0,75 m² karmmål. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk. Brygger skal være i tre eller naturstein, og i dimensjon tilpasset omgivelsene.

6. Alle naustområder anses som fullt utbygd i kommunedelene i tidligere Stavanger kommune med unntak av der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.

7. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 14: Særskilte bestemmelser for brygge- og naustområder

Områdenavn:	**Bestemmelser:**
Naustområder uten krav om reguleringsplan i kommunedel Finnøy	Følgende naustområder er unntatt krav om reguleringsplan dersom øvrige krav i bestemmelser og retningslinjer er oppfylt: ABA158 - Fogn ABA90, ABA85, ABA156, ABA155– Nord Hidle

	ABA115, ABA116 Finnøy, sør for Judaberg SH114 Østbø, Talgje Andre mindre naustområde med lite utviklingspotensiale og der det ikke er særlige kulturverninteresser kan vurderes unntatt fra plankrav.
SH70 Sørvåg, Fogn	For område SH70 Sørvåg skal det utarbeides reguleringsplan. Ny småbåthamn skal lokaliseres til vestsiden av vågen, i område fra kaien og nordover. Nærmere avklaring av arealbruken vil framgå av reguleringsplan, der hensynet til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel i strandsonen, naustmiljøet i området, friluftsinteressene og parkeringsforhold må ivaretas.
SH67 Aubø, Sjernarøyane	For område SH67 Aubø skal det utarbeides reguleringsplan. Arealbruken skal avklares nærmere gjennom reguleringsplan i LNF-område som ivaretar naturvern- og friluftsinteressene, ferdsels- og naustretter i området, og videreutvikling av eksisterende molo.
SH114 Østbø, Talgje	For område SH114 Østebø skal det utarbeides reguleringsplan. I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
ABA158 Bøvågen, Fogn	For område ABA158 Bøvågen skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan oppføres inntil 5 naust i område for bruk i forbindelse med yrkesfiske. Maksimal tillat størrelse på naust er 40m^2 BRA. Ved større behov kan det åpnes for flere enheter som henger sammen. Brygger skal være tilpasset næringsbehovet. Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m^2 og naust skal ha saltak med vinkel 30-45°. Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i området. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
SH112 Nedre Eike, Halsnøy	For område SH112 Nedre Eike skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan reguleres for småbåthavn i forbindsele med husklynge B407.
ABA90, ABA85, ABA156, ABA155 Hidlesundet	Område ABA90, ABA85, ABA156, ABA155 Hidlesundet er unntatt krav om regulering innenfor følgende rammer: Det kan oppføres inntil 5 naust og brygger i området. Størrelse naust maks 30m2 BRA, brygger maks 5 x 1,8 m. Større naust (over 30 m2) knyttet til servicetjenester for båtturister (ikke overnatting) kan vurderest innenfor byggeområde. Naust skal primært være rekonstruksjon på grunnlag av eksisterende murer. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Det skal ikke bygges på areal med naturlig sandstrand.
SH107 Steinnesvåg	For område SH107 Steinnesvåg skal det utarbeides reguleringsplan.
ABA112 og ABA113 Vignes, Finnøy	I område ABA112 og ABA113 Vignes Finnøy kan det oppføres inntil 5 naust i de to naust-områdene i Skarabergsvågen. Maksimal størrelse på naust er 30m^2 *BRA.* Brygger maks 5 x 1,*8* m. *Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m$^{2.}$ Naust skal ha saltak med vinkel 30-45°.* Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i område. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. *Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.*

SH52 Norheimneset	Område SH52 Norheimneset bør reguleres til småbåthamn. Hytteområdet FB44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent reguleringsplan for småbåthavn til nye hytter i SH52
SH50 Saltøyna, Rosså	På gbnr. 306/1 SH50 Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon (hummerstasjon).
ABA81 Aukland, Skipavik, Ombo	På gbnr. 8/6 ABA81 Aukland, Ombo, kan det bygges 1 båtgarasje, maks 45 m2

Retningslinjer:

1. *Naust, brygger, fortøyninger, moloer og lignende skal plasseres slik at hensynet til allmenheten sin ferdselsrett i strandsonen ivaretas. Landskapshensyn skal tillegges stor vekt.*

2. *Større båthavner/naustområder bør reguleres til småbåthavn (i sjø) og samferdselsanlegg, havn eller molo (på land). Områder med båtplasser som skal knyttes til bolig- eller hytteeiendommer bør reguleres til felles småbåthavn. Det skal fremgå av reguleringsplan hvilke eiendommer småbåthavnen er felles for.*

3. *Ved tilrettelegging for bygging av naust og båtplasser i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal det stilles krav til opparbeiding av parkeringsplasser for bil tilsvarende 1/3 plass pr naust/ båtplass. Kravet kan frafalles dersom naustet ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.*

4. *Ved søknad om dispensasjon fra plankrav og/eller § 1-8 skal det vektlegges om hensynet til allmennhetens ferdselsrett, natur og landskap er tilstrekkelig ivaretatt. Det samme gjelder om naustet/bryggen passer inn i et samlet naustmiljø. Utforming bør være i tråd med bestemmelser om utforming m.m. som gitt over.*

2.12 Bestemmelser for grav- og urnelunder

(Pbl. § 11-10, pkt 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor områder avsatt til grav- og urnelund gjelder gravplassloven med forskrifter. Områder til grav- og urnelund skal avsettes i tråd med gjeldende gravlundplan utarbeidet av Stavanger kirkelige fellesråd som gravlundmyndighet, og reguleres og utbygges etter samme plan. Innenfor områdene kan det settes opp nødvendige bygg og anlegg for virksomheten.

2. For grav- og urnelunder som er underlagt hensynssone båndlegging av kulturmiljø (H730) gjelder kulturminneloven. For grav- og urnelunder i nærhet til andre (ikke freda) kirker vises det til bestemmelse 1.23 punkt 3 og 4.

2.13 Bestemmelser for kombinerte formål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Arealbruk innenfor områder avsatt til kombinert formål i gjennomføringsområder skal avklares i reguleringsplan, se bestemmelse 1.1 om plankrav.

2. Innenfor gjennomføringsområde GF10 på Revheim tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse. Ved behov skal det innpasses arealer til skole, idrettshall og svømmehall innenfor byggeområdene.

3. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål merket KBA41på Austre Åmøy tillates formålene bolig og tjenesteyting. Det skal planlegges for varierte boligtyper og boligstørrelser for alle aldersgrupper.

4. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål KBA42 Kyrkjøy kan det etableres næring, forretning, kontor, bolig, fritidsbolig eller en kombinasjon av disse formålene. Det skal utarbeides reguleringsplan for område før nye byggetiltak igangsettes.

5. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål i Bangarvågen, Buøy KBA63 tillates ikke etablering av boliger, detaljhandel eller publikumsrettet tjenesteyting.

2.14 Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Generelle bestemmelser for samferdselsanlegg:

1. Innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det etableres veinett, ferjekaier, broer, moloer, underjordiske tuneller og annen infrastruktur etter gjeldende veinormaler.

2. Temakart for transport og mobilitet og mobilitetspyramiden i arealstrategien og transport og mobilitetsstrategien der gående prioriteres først skal legges til grunn ved regulering og utbygging.

3. For boligbebyggelse tillates én avkjørsel per eiendom. Avkjørsel skal legges til underordnet vei der det er mulig, og utformes i tråd med gjeldende kommunaltekniske normer.

4. Framtidig veg- og broforbindelse Øyfast er vist med hensynsone båndlegging i plankartet. Vegtraseer kan bli justert i forbindelse med videre detaljplanlegging. Se pkt. 1.1 om plankrav og pkt. 3.13 bestemmelser til hensynssone båndlegging.

Bestemmelser for gangnett:

5. Innenfor byggesonen skal gangforbindelser reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.

6. Det skal etableres snarveier. Eksisterende snarveier skal tas vare på. Snarveier kan fritas krav om universell utforming.

7. Gangforbindelser skal være logiske, sammenhengende, trygge og attraktive. De skal reguleres og etableres med kortest mulig forbindelse mot viktige målpunkt.

8. Hovedgangnettet og lokalgangnettet skal ha høy estetisk kvalitet og materialbruk. Aktiviteter, møblering eller grønne områder skal plasseres langs gangforbindelser.

Se temakart gange i kartportalen Planer i Stavanger (kommunekart.com)

Bestemmelser for sykkelnett:

9. Ved regulering av hovednett for sykkel og prioriterte lokalnettforbindelser for sykkel gjelder følgende:

   - Syklister skal som hovedregel separeres fra øvrige trafikantgrupper og prioriteres i kryss
   - Sykkelløsningen skal være tilpasset gaten/veiens funksjon, trafikkmengde og fartsnivå.
   - Sykkelnettet skal være sammenhengende, lesbart, effektivt, logisk og med få systemskifter.
   - Det skal ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker sykling.

10. Ved regulering av lokalnett for sykkel gjøres pkt 11 gjeldende ved trafikkmengde over 4000 ÅDT for bil eller ved høy sykkeltrafikk

11. Sykkelnett skal være tydelig oppmerket og skiltet.

12. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelnettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere, og naturmangfold, landskap og friluftslivsinteresser.
    Se temakart hovedsykkelnett i kartportalen Planer i Stavanger (kommunekart.com)

Bestemmelser for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkt:

13. I hovedtraseene for kollektivtrafikk skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet. Det skal settes av areal til separate kjørefelt og/eller tiltak for kollektivprioritering.

14. Bussveien skal ha egne felt for kollektivtransport og sykkelløsning adskilt fra gående og kjørende.

15. Holdeplasser og stasjoner for kollektivtrafikk skal være universelt utformet og ivareta tilgjengelighet for alle brukergrupper.

16. På alle holdeplasser skal det avsettes plass for leskur. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp skal det settes av areal for doble leskur, sanntidsinformasjon og sykkelparkering.

17. Gangforbindelser til holdeplasser og stasjoner skal utformes slik at de er attraktive og brukervennlige. Det skal sikres korte avstander og gode krysninger fortrinnsvis i plan i sentrum, kommunedels- og lokalsentre, knutepunkt, på stasjoner og viktige holdeplasser.

18. Knutepunkt og viktige holdeplasser og stasjoner skal etableres slik at bytting mellom ulike linjer og transportmidler er enkelt.

    Se temakart hovedkollektivnett i kartportalen Planer i Stavanger (kommunekart.com) og 1.13 pkt. 5 om mobilitetspunkt.

2.15 Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Overordnet grønnstruktur skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert. Disse grunnprinsippene skal ivaretas ved forvaltning og videreutvikling av overordnet grønnstruktur og legges til grunn for alle planer og prosjekter som berører grønnstrukturen.
2. Grønnstrukturen skal ivaretas og videreutvikles som bruks- og rekreasjonsområde for mennesker, økosystemer for naturmangfold, kulturminner, og for å bidra til klimatilpasning. Sammenhenger innenfor og imellom blågrønne områder skal sikres og tilpasses både menneskenes og naturens behov. Friområder og overordnet grøntstruktur skal utvikles og gjøres tilgjengelige med tanke på opplevelser og aktiviteter for allmennheten. Samtidig skal naturmangfoldet bevares og styrkes. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold og kulturlandskap søkes bevart.
3. Minste bredde på grønnkorridorer skal være 40 meter. Unntaksvis kan bredde på grønnkorridor på 20 meter tillates på kortere strekninger der bebyggelse eller annet ikke gjør 40m bredde mulig. Grønnkorridor bør da suppleres med vegetasjon og grønne strukturer på tilgrensende private eiendommer.
4. Militær øvingsaktivitet, inkludert øvelseskyting på eksisterende baner, kan finne sted ved Madlatuå.
5. For Stokkavatnet er det ikke tillatt med motorisert ferdsel. Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi er ikke tillatt.
6. Innenfor arealformål friluftsområde vann skal tiltak og aktivitet ikke skade naturverdiene.
7. Innenfor arealformål natur skal tiltak og aktiviteter ikke skade naturverdiene.
8. Ved regulering og utbygging på Reilstad skal det sikres at grønnstruktur og turveier som vist i kommuneplankartet og reguleringsplan, og tursti langs strandsone opparbeides.
9. Innenfor bestemmelsesområde for golfbane på Gimle, kan kommunen tillate opparbeidelse av golfanlegg når det foreligger tinglyst avtale med grunneier. Opparbeidelsen skal ta hensyn til natur- og friluftshensyn i område, og kommunen kan i tillatelsen stille nødvendige vilkår for å ivareta disse hensynene.
10. Innenfor friområdet ved Fjøløy fyr er det tillatt med nyetablering og endring av navigasjons-veiledningen i området.

Retningslinjer for grønnstruktur og friområder:

1. *Det bør lages skjøtselsplaner for alle større kommunalt eide grønnstrukturarealer.*

2. *Anlegg og installasjoner i de grønne områdene bør ha lavest mulige livsløpskostnader. Kommunen bør investere med sikte på lavest mulig driftskostnader ved at anlegg og installasjoner bør være vakre og robuste, og med lite behov for vedlikehold.*

3. *Uønskede, fremmede arter (svartlistede arter) skal unngås i Stavangers grønnstruktur. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene.*

4. *Naturmangfold og kulturminner skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.*

2.16 Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett)

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Bestemmelser:

1. For videreutvikling av turnettet i byområdet skal temakart tur legges til grunn. I plan- og byggesaker skal turveier, turstier, turforbindelser og grønne spaserdrag ivaretas, jf. plankart og temakart tur.

2. Manglende lenker i turnettet skal etableres som turveier i by- og tettstedsområder. I strandsonen, på byøyene og i naturområder kan turstier få en enklere tilrettelegging. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn for plassering og utforming

3. Turveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg. Sideareal inngår som del av turveiene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Det skal tilstrebes at turveier tilfredsstiller prinsippet om universell utforming.

4. Turforbindelser i gaterommet skal ivaretas og styrkes. Trygge gangforbindelser skal tilrettelegges, og vegetasjon/trær langs forbindelsene skal søkes bevart og nyetablert.

5. Grønne spaserdrag skal sikres og videreutvikles som attraktive grønne forbindelser. Eksisterende trær/vegetasjon og blågrønne elementer i gaterommet skal bevares. Det skal legges vekt på å styrke grønne kvaliteter og skape gode og trygge gangforbindelser og oppholdssoner.

6. Turløyper i natur- og kulturlandskapet i Rennesøy og Finnøy kommunedeler skal tilrettelegges som merkede turstier. For enkelte områder som Rennesøyhodnet kan økt tilretteleggingsgrad vurderes basert på brukerfrekvens og behov for styring av ferdsel ift. landskaps- og naturkvaliteter. På Fjøløy, Kalhagnes, Austbøstemmen, Hegraberg, Prestvågen og Line skal opparbeidet turvei videreføres.

Retningslinjer:

1. *Langs grønne spaserdrag bør eksisterende vegetasjon på tilgrensende eiendommer bevares og utvikles.*

2.17 Bestemmelser for forsvarsområder

(Pbl. § 11-10 pkt. 4 og 11-9 pkt 1,8)

1. Områder avsatt til forsvarsformål er forbehold militær virksomhet. Ved regulering og utbygging nær forsvarsområder skal Forsvarets behov for skjerming og redusert innsyn vektlegges. arealplanveileder.pdf (forsvarsbygg.no)

2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder

(Pbl. § 11-11 og 11-9 pkt 5,6)

Generelle bestemmelser:

1. I LNF-områdene innenfor 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med nye bygg og vesentlige terrenginngrep. Langs de samme vassdragene skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m.

2. Ved søknader om tiltak innenfor LNF-områder skal søknaden sendes kulturminnemyndighetene til uttale.

3. Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Fogn, Fisterøyene, Halsnøy, Sjernarøyane og Ombo. Se retningslinjer til bruk i dispensasjonsvurderinger for bolig og næring under.

Bestemmelser for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

4. I LNF-a områdene er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som er nødvendige tiltak for drift av landbruk og gårdsdrifttilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder H401, Garden som ressurs.

5. Ved bygging på landbrukseiendommer skal en ved plassering og utforming ta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Nye bygg og anlegg skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Riving av eldre driftsbygninger skal vurderes før en tar i bruk ubebygd areal til nye driftsbygninger.

6. Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen dersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende tun, jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8. Unntaket fra § 1-8 omfatter også nødvendige naust for landbruksdriften.

7. Bolighus nr. 1 på gårdsbruk kan ha inntil 250 m2 BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Dersom det er driftsgrunnlag på garden kan det tillates bolig nr. 2 på inntil 200 m2 BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Bolighus nr. 3 tillates ikke. Det tillates kun en boenhet pr bolighus.

Retningslinjer for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

1. *Ved søknader om dispensasjon for bruksendring av eksisterende landbruksbygg skal det legges særlig vekt på mulig konflikt med landbruksnæringen. Bruksendring skal ikke medføre vesentlig trafikkøkning.*

2. *Ved søknad om dispensasjon for fradeling av tun ved salg av tilleggsjord til nærliggende bruk skal følgende legges til grunn:*
    - *Det skal oppnås god bruksrasjonalisering.*
    - *Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebes å holde arealet på under 1 dekar.*
    - *For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, bør riving inngå i dispensasjonsvurderingen.*
    - *Rammene for bebyggelse på fradelte tun er tilsvarende som for eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-områdene.*

3. *På jordbruksarealer som grenser til vassdrag bør det utvikles en flersjiktet kantsonevegetasjon (jf. 1.18 retningslinje 1). Kantsonevegetasjon bør bevares/utvikles med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantsonevegetasjon er tillatt, forutsatt at det ikke endrer sonens økologiske funksjon.*

Retningslinjer for eksisterende bebyggelse i LNF-b områder (LNF-spredt):

4. *For eksisterende lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:*
    - *For tomter opptil 1100 m² maks BYA =25%. For tomter over 1100 m² maks BYA=275 m²*
    - *Maks mønehøyde for bolighus 8,5m, maks gesimshøyde for bolighus 6 m.*
    - *Maks mønehøyde for garasje/uthus 5,0 m, maks gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 m.*
    - *BYA for bolighuset skal ikke overstige 200 m2. BYA for garasje skal ikke overstige 60 m²*
    - *Nye boliger eller boenheter tillates ikke.*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*
    - *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

5. *For eksisterende lovlig fradelte og bebygde fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:*
    - *Maks BYA=120 m2 for fritidsboliger inkl. bod.*
    - *Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.*
    - *Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m*
    - *Nye enheter tillates ikke.*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*
    - *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

Retningslinjer for søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebyggelse i 100-metersbelte:

6. *Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:*
    - *Maks BYA= 160 m² (eventuelt eks. naust kommer i tillegg)*
    - *Maks mønehøyde for bolighus 7,0 m og maks gesims høyde 4,0 m. Maks mønehøyde for garasje 4,5 m og maks gesims høyde 3,0 m.*
    - *Bebyggelse skal ha saltak*
    - *BYA for garasje skal ikke overstige 50 m2*
    - *Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
    - *Det tillates ikke nye boenheter*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*

- *Terrasser skal ikke være større enn maks 50 m2 pr. boenhet.*
- *Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.*
- *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

7. *Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:*
    - *Maks BYA=90 m2 for fritidsbolig inkl. bod.*
    - *Maks mønehøyde fritidsbolig 5,0 m og maks gesims høyde 3,5 m.*
    - *Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.*
    - *Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen*
    - *Det tillates ikke nye boenheter*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*
    - *Terrasser skal ikke være større enn 50% av bebygd areal og maks 50 m2 pr. boenhet.*
    - *Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.*
    - *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

8. *Ved søknader om dispensasjon for erstatningsnaust kan kulturhistoriske interesser vektlegges i tillegg til føringer gitt i bestemmelser og retningslinje for brygge/naust område.*

Retningslinjer for fradeling av tomt og oppføring av bolig i områder med bosettingshensyn:

9. *Dersom omsøkt tiltak ligger i området med bosettingshensyn skal det i dispensasjonsvurderingene legges vekt på følgende:*

    - *At boligtomt ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift og ligger mer enn 100 meter fra aktive driftssentre/gardstun*
    - *At boligtomt og tilkomstveg ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord*
    - *At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur, bygninger og terreng, at boligen vil ligge i tilknytning til andre boliger*
    - *At boligen ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold*
    - *At boligtomt ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold og at trafikksikkerheten er tilfredsstillende*
    - *I 100-metersbelte langs sjøen er det byggeforbud. Dispensasjon for oppføring av boliger her kan vurderes dersom de ligger i tilknytning til eksisterende boliger/ fritidsboliger og teknisk infrastruktur.*
    - *Det skal legges vekt på om fradelingen gjelder eksisterende bolig som det ikke er behov for i driften av landbrukseiendom.*

10. *Tillatelse til oppføring av bolig i LNF områdene krever avkjøringstillatelse etter vegloven, samt tillatelse etter plan- og bygningslovens § 27-1 (drikkevatn) og § 27-2 (utslipp av avløpsvann).*

11. *Deling av boligtomt fra landbrukseiendom krever tillatelse etter jordloven.*

12. *Retningslinjer og praksis for spredd boligbygging gjennom dispensasjon gjelder så lenge områdene ikke har fastlandsforbindelse.*

Retningslinjer for spredt næringsbebyggelse/annen type bebyggelse i områder med bosettingshensyn:

13. *I dispensasjonsvurderinger og søknader om næring/tilleggsnæring skal det legges vekt på følgende:*

- *At etablering av næring ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift*
- *At tiltak og tilkomstvei ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord*
- *At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur og bygninger*
- *At tiltak ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold*
- *At tiltak ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold, og at trafikksikkerheten er tilfredsstillende*
- *I 100-metersbelte langs sjø er det byggeforbud. Dispensasjon for etablering av næring her kan vurderes dersom det ligger i tilknytning til eksisterende næring og/eller teknisk infrastruktur.*

2.19 Bestemmelser for LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

(Pbl. § 11-11 pkt. 1,2 og 11-9 pkt. 5,6)

1. Innenfor områder vist som spredt bebyggelse tillates spredt utbygging i samsvar med bestemmelsene under. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder i områdene.

2. Innenfor områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse kan det etableres følgende antall boliger:
   Område LSB1 Skår, Ombo, 4 nye bolighus
   Område LSB2 Haustavik, Ombo 1 nytt bolighus
   Område LSB3 Vestersjø, Ombo 3 nye bolighus
   Det skal ikke fradeles boligtomter som er større enn 1 daa.

3. Innenfor områder avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende:

   Område LSF2, Kalvøy:
   Hytter vist i disposisjonsplan for Kalvøy inngår i planen. Eksisterende hytter kan erstattes, og mindre tilbygg/uthus kan tillates innenfor en total ramme på BRA 125 m^2 for hver eiendom, uten krav om ny regulering. Erstatningshytter/tilbygg skal ikke plasseres nærmere sjø enn det som er vist i disposisjonsplanen, og avstandskrav til nabogrense skal overholdes. Eventuelle erstatningshytter kan være 20 cm høyere enn eksisterende hytte, dersom dette er nødvendig ut fra tekniske krav.

   Område LSF1 Flådene, Ombo – det kan bygges 1 ny fritidsbolig
   Tomt for fritidsbolig skal ikke være større enn 1 daa.

2.20 Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder

(Pbl § 11-11 pkt. 3,6 og 11-9 punkt 5,6)

1. For sjøareal vist med kombinasjonsformål BSV bruk og vern av sjøareal gjelder underformålene natur-, friluftsliv, fiske og ferdsel/ankring. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til disse formålene uten særskilt planavklaring.

2. Ved behandling av søknader innenfor området skal alle arealformålene (ferdsel/ankring, farled, fiske, natur og friluftsliv) vurderes opp mot tiltaket.

3. Viktige farleder, bileder og lokalleder er vist i arealplankartet. All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder er prioritert for sjøverts ferdsel. Ferjesamband er viktige farleder i sjø og skal holdes åpne for fri ferdsel for rutegående trafikk og transport.

4. Innenfor ankrings- og ferdselsområder merket AKV i Byfjorden, Åmøyfjorden, ved Steinsøy, Mastrafjorden, nord for Finnøy og øst for Bjergøy tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring som kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for sikker ankring.

5. Innenfor havneområder i sjø skal havnevirksomhet prioriteres.

6. Etablering av lyssektorer, sjømerker og navigasjonsanlegg: I sjøarealer med tilhørende strandsone er det tillatt med vedlikehold og nyetablering av sjømerker og navigasjonsanlegg for sjøtrafikken, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.

7. Etablering av akvakulturanlegg skal skje i områder avsatt til akvakultur eller i flerbruksområder der akvakultur er tillat. Etablering utenfor disse områdene er i strid med planen og krever dispensasjon fra kommuneplanen i tillegg til tillatelse etter akvakulturloven.

8. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø skal behandles etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven i tillegg til plan og bygnings-loven, og er ikke tillat uten kommunen og havnemyndighetene sin godkjenning, jf. pbl. § 20-1.

9. Naturområde i sjø: I område avsatt til naturområde i Torsteinsvika og nord for Åmøy er det ikke tillatt med motorisert ferdsel i tidsrommet 1. november til 15. april.

10. Sjøområder vist med båndleggingssone H740 er forsvarets forbudsområder i sjø. Innenfor områdene gjelder forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret av 20.12.2018 nr. 2058 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet («Sikkerhetsloven») LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019.

2.21 Bestemmelser for fiskeområder

(Pbl § 11-11 punkt 3, 6)

1. Områdene omfatter arealbruksformålene fiske og ferdsel. Sjøveis ferdsel og fiske er likestilte interesser. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områder avsatt til fiske og ferdsel merket FI/FE i plankartet.

2. Viktige fiskeområder og kaste- og låssettingsplasser merket FI i plankartet skal prioriteres framfor konkurrerende interesser når dette ikke er til hinder for sikkerheten og framkommeligheten i sjø.

3. Tiltak i strandsonen ved registrerte kaste- og låssettingsplasser skal skje i samråd med Fiskeridirektoratet.

4. Det skal tas hensyn til tradisjonelt fiske innenfor områdene, og ikke tillates tiltak som er til ulempe for fiskerinæringen.

2.22 Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur

(pbl § 11-11 pkt. 3,6,7)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til akvakultur skal havbruksrelatert næring ha prioritet, herunder fiskeoppdrett og annen produksjon av akvatiske organismer (jf akvakulturloven). For etablering av nye anlegg innenfor områdene er det krav om konsekvensutredning til konsesjonssøknad etter akvakulturloven.

2. Akvakulturanlegg skal plasseres i samsvar med tillatelse gitt etter akvakulturloven og andre lover og forskrifter. Arealer avsatt til akvakultur i plankartet AKV (enbruksområder) viser avgrensingen områdene har på vannoverflaten. Fortøyningsdelen av anlegg kan plasseres utenfor avsatt areal i kommuneplanen eller i areal for kombinert formål i sjø og vassdrag VK (flerbruksområde). Se avsatte områder og godkjente lokaliteter i tabell 16 under.

3. Flerbruksområder der akvakultur er tillatt er vist som område med kombinert formål i sjø og vassdrag og inkluderer fiske, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene for akvakulturanlegg kan inngå i flerbruksområde, men skal ikke være i konflikt med sjøveis transport, friluftsliv og naturverdier. Se tabell 16 under.

4. I områder for akvakultur AKV5, 6, 7, 21 og VK52 kan det etableres anlegg for tunikater, evertebrater og makroalger jf. pbl § 11-11 nr.7. Konsekvenser og naturmangfold og annen aktivitet avklares nærmere i forbindelse med søknad om tillatelse etter akvakulturloven. I områdene er det ikke tillatt med anlegg for anadrome fiskearter.

5. Innenfor områdene merket AKV4, AKV25, VK11 og VK22 kan det tillates akvakulturanlegg. Ved plassering av anlegget skal hensyn til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk vurderes.

Retningslinjer for akvakulturområder (enbruksområder og flerbruksområder):

1. *Alle anlegg for oppdrett skal utformes med minst mulig inngrep i urørt natur, og på en måte som sikrer hensynet til viktige naturtyper og estetiske hensyn.*

2. *Anlegg for akvakultur skal ikke etableres i områder som er vernet med hjemmel i naturvernloven, eller i områder som er foreslått vernet i verneplan eller i fylkesplan, dersom tiltaket er i strid med verneformålet.*

3. *Det skal tas hensyn til viktige ferdselsleder ved planlegging og plassering av oppdrettsanlegg.*

4. *Ved vurdering av nye akvakulturanlegg eller andre tiltak i sjø skal hensynet til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk legges til grunn. Avstand fra akvakultur-*

anlegg til viktige friluftsområder bør være minst 100 meter, og avstand til land bør være minst 50 m. Anlegg bør etableres slik at det er mulig med fri ferdsel med småbåt langs med land.

5. *Nye akvakulturanlegg skal ikke lokaliseres innenfor områder vist med hensynsone friluftsliv. Her skal det tas særlig hensyn til fiskeri-, friluftsliv og naturverdier samt bosetting. Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon for justert lokalisering av eksisterende anlegg med godkjent tillatelse innenfor områdene.*

6. *Flytende oppdrettsanlegg i sjø er unntatt fra byggesaksreglene og øvrige byggeregler så sant anlegget har vært underlagt konsesjonsbehandling etter akvakulturloven. Bygninger som inngår i slike anlegg er likevel ikke unntatt. For bygninger gjelder byggesaksreglene og regelverket for utslipp fullt ut.*

7. *Ved etablering av oppdrettsanlegg skal estetisk god utforming vektlegges. I anlegg for skjell skal blåsene gis en mest mulig ensartet utforming som er godt synlig for sjøfarende.*

8. *Oppdrettsanlegg bør være utslippsfrie (lus, forrester, kjemikalier, mikroplast, smittestoffer, avføring) samt rømningsfrie.*

Tabell 16: Akvakulturområder og lokaliteter

FlateID	Lokalitetsnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid.	Virksomhet, andre merknader
AKV1/VK14	Dale II	matfisk	12007	Grieg Seafood AS, full drift
AKV2/VK7	Rennaren	matfisk	17357	Grieg Seafood AS, full drift
AKV3/VK13	Rossholmen N	matfisk	12003	Rogaland Fjordbruk
AKV4	Voll II	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	23895	Kvitsøy Edelskjell, ikke i drift
AKV5	Ombo øst 1			Ledig område, tidl. A8 i HK. Bruarvika, Ombofjorden. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV6	Ombo sør			Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV7	Ombo øst 2			Ledig område tidl. A9 i HK. Nord for Skipavik, tidl. Tjuneset. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV8/VK26	Kjeringå	matfisk	18275	Eidesvik Laks
AKV9/VK34	Hesbygrunnen	matfisk	22596	Bremnes Seashore AS
AKV10/VK30	Kjeahola	matfisk	11913	Mowi AS
AKV11/VK21	Lyregrunnen	matfisk	45024	Bremnes Seashore AS
AKV12/VK39	Norheimsøyna	matfisk	14494	Grieg Seafood AS
AKV13/VK29	Prestholmane	matfisk	11972	Bremnes Seashore AS
AKV14/VK25	Kobbavika	matfisk	10113	Mowi AS, full drift
AKV15/VK27	Nautvik	matfisk	13221	Eidesvik Laks, full drift
AKV16/ VK39	Dyrholmen	matfisk	21415	Grieg Seafood AS, full drift
AKV17/VK36	Kunes	matfisk	13222	Eidesvik Laks, full drift
AKV18/VK36	Smalskar	matfisk	11939	Eidesvik Laks, full drift
AKV19/VK40	Jørstadskjera	matfisk	30036	Bremnes Seashore, full drift
AKV20/VK28	Helgøy	slakteri	11969	Grieg Seafood AS

AKV21	Ombo nord			Ledig område, tidl. A11 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV22	Talgje	Andre arter	37777	Ryfylke Rensefisk
AVK23/VK41	Låva	matfisk	19353	Bremnes Seashore, full drift
AKV24/VK32	Djupevik	matfisk	10119	
AKV25/VK42	Talgje sør			Område for erstatningslokalitet
VK52	Ombo vest			Ledig område, tidl. A9 i FK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV26/VK50	Langavika (sør f. Ombo)	matfisk	11928	Mowi AS
VK22	Vest for Kyrkjøy			Ledig område
VK11	Sør for Brimse			Ledig område
	Judaberg	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	17736	Landanlegg, Rogaland havbrukspark
	Ådnaholmen		33437	Grieg Seafood AS. Varsel tilbaketrekking, ikke i bruk.

2.23 Bestemmelser for småbåthavner

(Pbl. § 11-11 pkt. 3,6)

1. Formålet gjelder områder der det kan legges til rette for småbåtanlegg og småbåthavn. Det kan legges ut flytebrygger i områdene. Fellesområder på land skal være allment tilgjengelige. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye småbåtanlegg og småbåthavner (inkl. flytebrygger). For størrelse og utforming av naust gjelder bestemmelsene for brygge-/naustområder i 2.11.

2. Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og naturmangfold. Inngrep i strandsonen skal begrenses mest mulig.

3. Det skal etableres en biloppstillingsplass for hver tredje båtplass i kommunedelene Rennesøy og Finnøy. Kravet kan frafalles eller reduseres dersom anlegget ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.

4. Det kan anlegges molo og fellesbygning på land for å dekke behovet for toalett/dusjrom og/eller felleslokale jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

5. Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at en unngår unødig forurensing i sjø.

6. For kommunedelene i tidligere Stavanger gjelder egen kommunedelplan for småbåthavner.

7. For områdene i tabellen under gjelder særskilte bestemmelser.

Tabell 17: Særskilte bestemmelser for områder for småbåthavner

Navn, kartref.	Bestemmelser og plankrav
SH40 Eltarvåg	I område SH40 skal utbygging av småbåthavna baseres på flytebrygger og ikke ytterligere utfylling i sjø. Det skal ikke tillates nye bygninger på land utover eksisterende naustretter. Ålegrasforekomst bør i størst mulig grad ivaretas.
SH44	I område SH44 kan det tillates fire naust etter godkjent reguleringsplan.

Haugvaldstad	
SH39 Brimse	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH93 Brimse «lekterhavna»	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Småbåthavna skal dekke behov for fastboende, fritidseiendommer og båtturister. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH70 Sørvåg, Fogn	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal hensyn til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel langs sjøen, naustmiljøet i området og friluftsinteressene skal ivaretas.
SH114 Østebø, Talgje	I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
SH50 Saltøyna Rosså, Ombo	På Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon

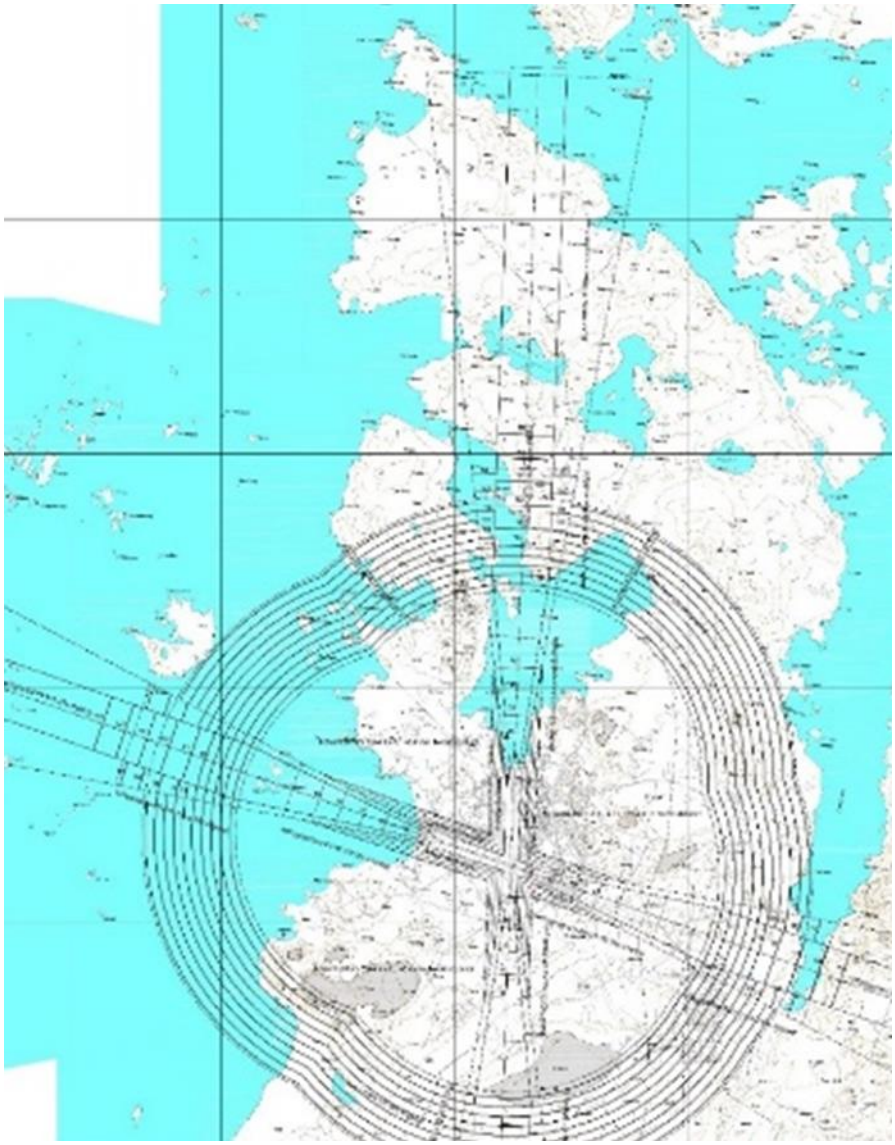
3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

3.1 Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA

(Pbl. § 11-8)

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

1. Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 8: ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

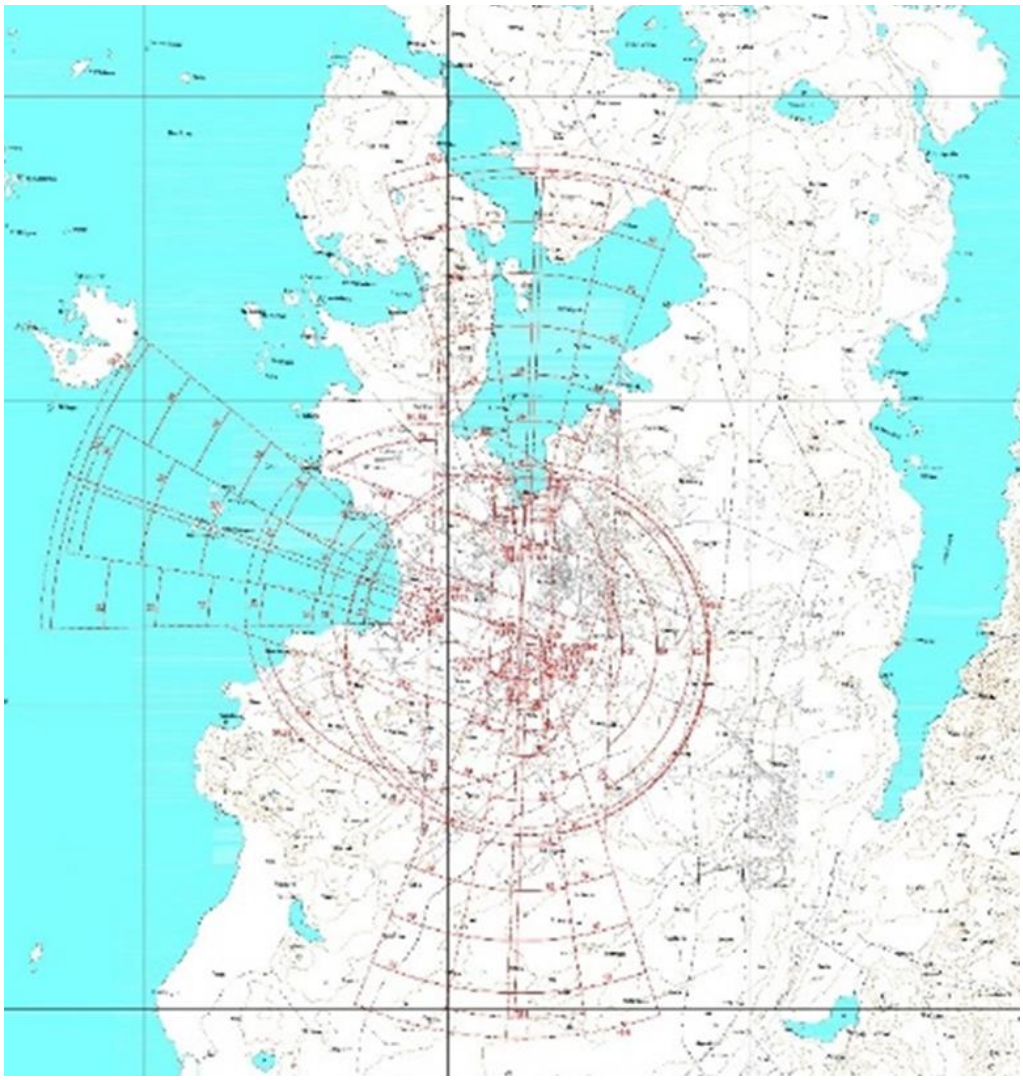


FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015

2. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal Avinor høres.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

3. Innenfor hensynssone H190_BRA gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.

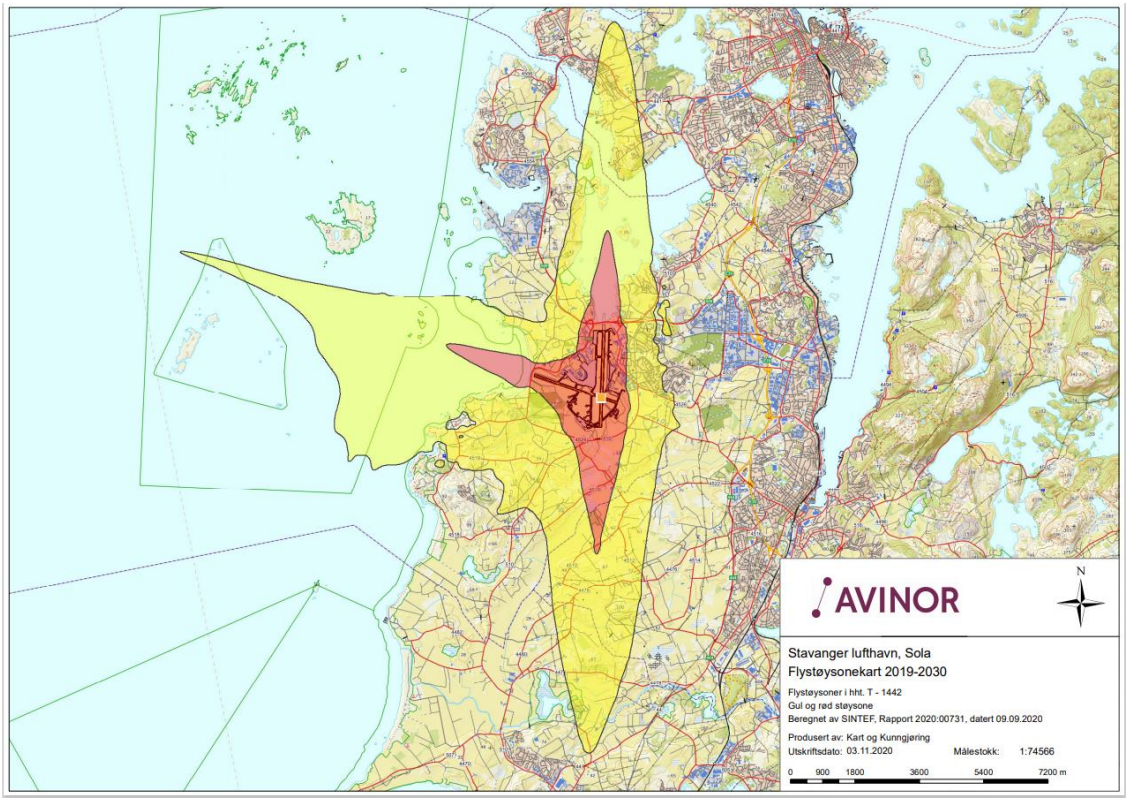


FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

4. Innenfor gul støysone (H220) og Figur 6 Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2014-2025 kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442-2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.

5. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



Figur 10: Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2019-2030, datert 9.9.2020

3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret.

2. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.

3. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med gjeldende forskrift forskrift-for-skyte-og-ovingsfelt-i-sjo.pdf (regjeringen.no) (revideres)

3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor områder med hensynsone støy skal gjeldende støyregistreringer tas hensyn til ved plan og byggetiltak, jf. Rundskriv T-1442-2021 og bestemmelse 1.15.

2. Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Eventuelle avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden. Støyskjermingstiltaket skal være tilpasset områdets landskap, natur- og kulturomgivelser og oppføres med robuste materialer. Støyskjerming skal være mest mulig absorberende.

3. Støyskjermingstiltak bør utføres med terrengbearbeiding og naturmaterialer med lang levetid.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370

(Pbl. § 11-8)

Bestemmelser til faresone ras og skred:

1. Innenfor hensynssone H310_1 faresone for ras, skred og steinsprang og H310_2 aktsomhetssone for ras, skred og steinsprang skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan – og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geologisk/geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.

2. Innenfor områder merket med hensynsone H310_1 eller H310_2 skredfare nær eksisterende bebyggelse eller der det gjennom plan er åpnet for utbygging skal det settes vilkår som ivaretar sikkerheten for eksisterende og ny utbygging i byggesaksbehandlingen.

Bestemmelser til faresone for uavklarte grunnforhold/marine avsetninger:

3. Innenfor hensynssone skredfare/uavklart grunnforhold (H310-3) innen GF10 på Revheim skal grunnforholdene avklares nærmere gjennom ROS-analyse på reguleringsplannivå. Hensynssonen med bestemmelse gjelder inntil reguleringsplan for området er vedtatt.

4. Innenfor aktsomhetsområde for marin leire (H310-1) i Judaberg skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner.

5. Innenfor andre områder under marin grense vist i temalag mulig fare for kvikkleire eller under marin grense skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere.

Bestemmelser for områder med fare for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo, bølgepåslag:

6. Innenfor områder vist med hensynsone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetssone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veiledere.

7. Innenfor andre områder med mulig flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak.

Bestemmelser hensynssone fare brann, storulykke H350 (jf. PBL § 11-8 a):

8. Innenfor særskilte fareområder med risiko for brann og storulykke, er det ved utarbeidelse av reguleringsplan krav om fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer hvordan sikkerhetskrav kan oppfylles.

9. Ved Dreyersholmane i Storhaug kommunedel er det vist faresone H350 for eksisterende tankanlegg med sikkerhetssone. Faresone kan utgå dersom virksomheten opphører eller flyttes.

Bestemmelser faresone høyspenningsanlegg:

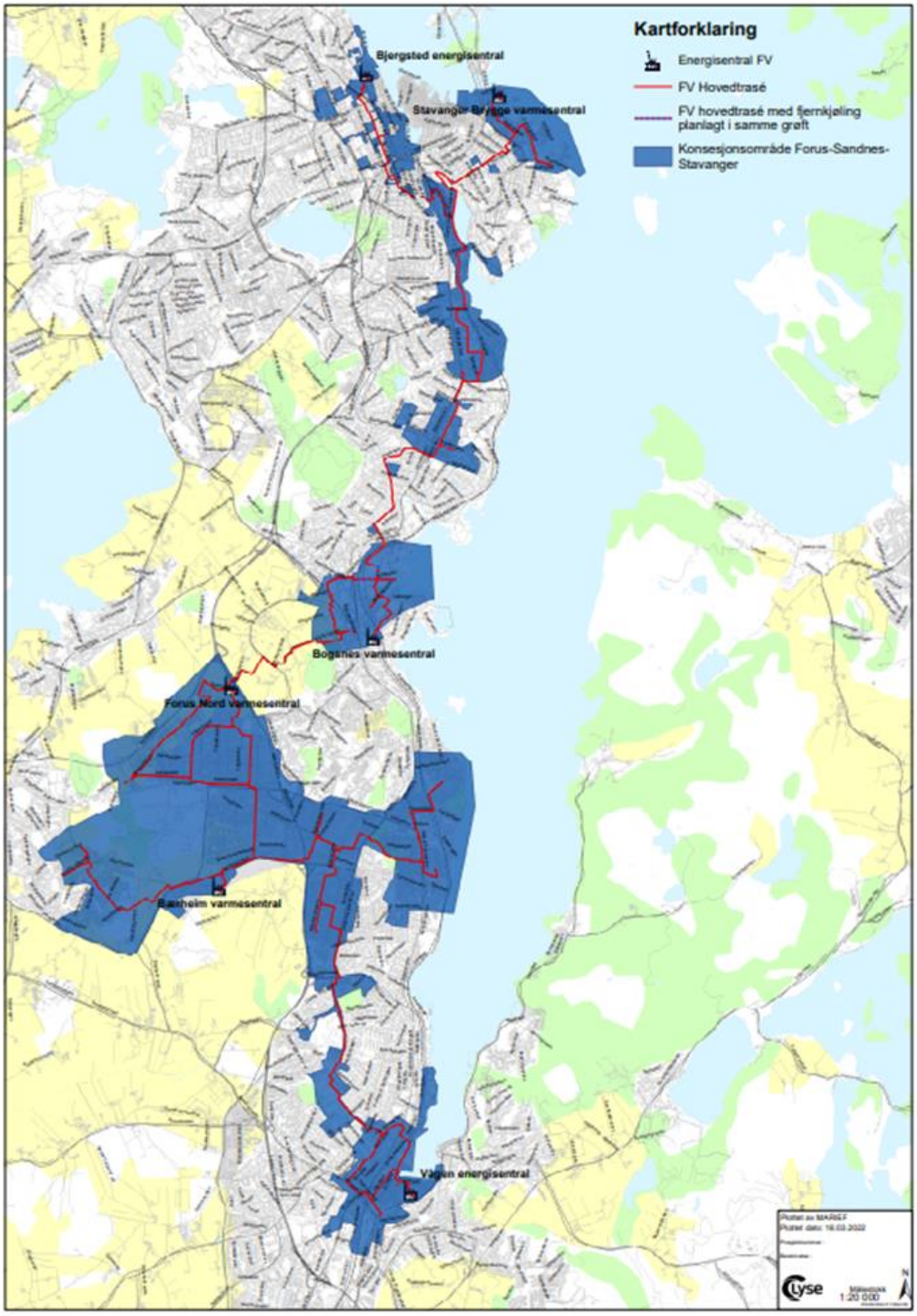
10. Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling.

11. Bygge og anleggstiltak innenfor hensynsone H370 skal avklares med netteier (Statnett, Lyse)

3.6 Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav

(Pbl §§ 11-8 b og 11-9 pkt 3, pbl. § 27-5)

1. For hensynssone H410 infrastrukturkrav er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m² BRA. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for tiltak i konsesjonsområder for fjernvarme.



Kartet viser fastsatt konsesjonsområde pr. juni 2023, se [Konsesjonssak - NVE]

3.7 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur

(Pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv på land (H530):

1. *Områdets verdi for friluftsliv bør bevares og videreutvikles. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskap og natur som grunnleggende verdier for friluftsliv. Aktiv landbruksdrift og beitende dyr skal bidra til å bevare verdier, gi opplevelser og forståelse for skjøtsel. Allmennhetens tilgang og opplevelse bør vektlegges.*

2. *Eksisterende gangforbindelser (stier, driftsveier) bør ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Tilrettelegging for friluftsliv bør balanseres med bevaring av natur- og kulturlandskapsverdier. Ved opparbeiding av turveier og turstier skal landskap, naturverdier, landbruk og forholdet til kulturminner legges til grunn for plassering. Ved badeplasser og viktige innfallsporter til turområder bør tilrettelegging av parkeringsmulighet vurderes.*

3. *Hensynssonen legger ikke begrensninger for regulering av vann eller stem.*

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv i strandsonen H530:

4. *Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områdene. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som hindrer ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.*

5. *Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.*

Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (sjø:)

6. *Områdets verdi for friluftsliv, rekreasjon og opplevelser bør bevares og videreutvikles. Bruk av området bør balanseres med hensyn til ulike brukergrupper, trygg ferdsel og miljøvennlig bruk. Det bør fremmes mulighet for tilgang fra sjø til land. Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.*

7. *Tekniske innretninger som kan medføre begrensninger for friluftslivet (f.eks. stenger ferdsels-muligheter eller støy) bør ikke tillates. Etablering av nye akvakulturanlegg tillates ikke.*

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur (H540):

8. *Innenfor hensynssone grønnstruktur bør allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene vektlegges, også som del av regionens samlede grønnstruktur. Sammenhenger i grønnstrukturen må ivaretas både for mennesker og naturverdier.*

9. *Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak. Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.*

10. *<u>Hensynssone grønnstruktur ved sjøen</u> Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områder med naustbebyggelse. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som er hindrer for ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.*

11. *<u>Hillevåg Bersagelveien: H</u>ensynssonen skal ha en gjennomgående gang-/sykkelvei. Uteareal utløst av boliger i tilgrensende felt skal plasseres i eller i tilknytning til hensynssonen.*

12. *<u>Eiganes gravlund, Lagård gravlund og Hetlands kirkegård:</u> Funksjonen som gamle kirkegårder har i byens grønnstruktur for både rekreasjon og bynatur må ivaretas.*

13. *Grønnstrukturen bør ivareta forbindelser internt i utbyggingsområdene og til omkringliggende områder, samt naturmangfold, funksjoner for håndtering av overvann og lokalklima.*

14. *I område avsatt til næringsutvikling med hensynsone H540_93 1 i sørøstre del av Forus (Nortura-tomten) skal bredden på hensynsonen tilpasses eksisterende næringsaktivitet og næringsbebyggelse ved regulering.*

3.8 Retningslinjer for hensynssone landskap H550

(Pbl. § 11-8)

1. *I områdene som er vist med hensynssone landskap og som inngår i nasjonalt utvalgte kulturlandskap (UKL-landskap) og verdifulle kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA-landskap) må de store landskapstrekkene, de viktige strukturene og den dominerende arealbruken opprettholdes. Vilkårene for landbruksdrift og beite samt tradisjonell skjøtsel ønskes opprettholdt.*

2. *Ny bebyggelse i natur- og kulturlandskapet må sees i sammenheng med bebyggelsesstruktur i eksisterende utbygde områder.*

3. *Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende kulturmiljø og byggeskikk.*

4. *Innenfor UKL-områdene skal arealene drives i henhold til godkjente skjøtselsplaner og grunneier-avtaler.*

5. *550_1 Jåttå: Et småskala og helhetlig høydedrag med stor betydning som et av de større og åpne kulturlandskap som fortsatt er bevart på Nord-Jæren. Jåttånuten med vidt utsyn er et viktige referansepunkt for hele Nord-Jæren. Den karakteristiske bruksstrukturen som stråler ut fra Jåttånuten i form av steinsatte gårdsveier og geiler samt sammenhengende vegetasjonsbryn gir området historisk verdi. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

6. *H550_2 Hafrsfjord: Hafrsfjord er en av fjordene som deler Nord-Jæren i halvøyer. Den åpne og vide vannflaten gir en opplevelse som veksler mellom spenning og harmoni. Omkringliggende kystlinje og bølgende jordbrukslandskap virker romdannende og gir en sterk opplevelse av et beskyttet fjordlandskap. Slaget i Hafrsfjord er sentralt for den nasjonale identitetsbyggingen. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

7. *H550_3 Stokkavannene og Hålandsvatnet med omgivelser: Vannene er av de få gjenværende store innlandsvatn på Låg-Jæren, og utgjør et svært viktig element innenfor storskalalandskapet på Nord-Jæren, hvor store landbruks- og utbyggingsområder dominerer. Landskapsområdet har en særpreget og variert terrengform med fine vekslinger mellom tett vegetasjon og åpne jordbruksarealer som gir flere gode landskapsrom med natur- og driftsmiljø rike på kontraster og varierte opplevelser. Helhetlig bruksmiljø med kulturmark, eldre gårdsbruk, steingjerder, bakkemurer og gamle geiler, gir historisk identitet. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

8. *H550_4 Lindøy: Et lavtliggende og småkupert øylandskap. Bygningsmiljø omgitt av et kulturlandskap med blant annet terrassert hage, steingjerder, oppmurte veier og stier, bakkemurer og alleer gir Lindøy et landskapsmessig særpreg. Lindøy sin lange historie som barnevernsinstitusjon gir området en særegen historisk identitet.*

9. *H550_6 Lundsneset m/øygruppe: Et landskapsområde bestående av en rekke større og mindre øyer som varierer mellom flate og kuperte områder, enkeltstående trær og tett vegetasjon. Særlig på Lundsneset er det et variert og mosaikkpreget kulturlandskap, med mindre skogholt og vegetasjonsrike randsoner. Kontrasten mellom land og sjø er stor, og panoramautsikt mot øyene i Ryfylke og fjellene i bakgrunnen gir et mektig og storslagent landskap. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

10. *H550_7 Austre Åmøy: Er et åpent, flatt og helhetlig kulturlandskap i et småkupert øy- og fjordlandskap. Svært mange fornminner med god sammenheng til landskapet, samt eldre tun og en lett synlig eiendomsstruktur med steingjerder gir et relativt intakt kulturlandskap med stor tidsdybde.*

11. *H550_8 Brimse: Et småkupert beiteprega kulturlandskap som i liten grad er preget av intensivt, industrialisert landbruk er særegent for Brimse. Landskapet er lett lesbart, og smale veier, små teiger, steingarder, jordkjellere og beskjedne driftsbygninger gir stor tidsdybde.*

12. *H550_9 Hodne-Vikefjell-Austbøheia: Et åpent storskalalandskap med stor opplevelsesverdi og utsikt til fjordlandskapet. Brattskrenten danner stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».*

13. *H550_10 Fjøløy-Klosterøy: En avrundet og myk terrengform gir området særpreg. Tre karakteristiske høydepunkt og landemerker åpner for en vid utsikt over fjordlandskapet. Et karakteristisk kulturlandskap preget av beiting. Sjøen har en spesiell innvirkning til romopplevelsen i Klostervågen. Utstein kulturmiljø er båndlagt etter Lov om kulturminner. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

14. *H550_11 Helland-Bø: Et storskala åpent og helhetlig landskap preget av store kontraster. Brattkanten gir stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Fra platået er det et vidt og storslagent utsyn over fjordlandskapet. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i*

kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».

15. *H550_12 Sørbø-Galta-Eltarvåg: En av de mest karakteristiske strandsonene i Boknafjorden hvor de myke linjene i topografien i stor grad er ivaretatt. En særegen lysvirkning som oppstår i møtet mellom den åpne strandflaten og Boknafjorden gir området høy intensitet. Vekslingen mellom småkupert, blokkrik beitemark, grassletter, buskskog og lauvtrevegetasjon rundt Sørbøvågen gir, sammen med et rikt innslag av kulturminner et mangfoldig kulturlandskap. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

16. *H550_13 Fisterøyene og Fogn øst: En øygruppe hvor det store antallet øyer og holmer skaper trange og idylliske sund, med god veksling mellom åpne og lukkede rom. Vegetasjonen er frodig og variert, og flere områder inneholder tradisjonelt gammelt kulturlandskap som gir de enkelte områdene god historisk kontinuitet og særpreg. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

17. *H550_14 Sjernarøyane: Et sammenhengende, helhetlig og småskala øylandskap hvor skjærgård og kulturlandskap gir stor grad av variasjon og særpreg med flere markerte høydetopper. Godt synlige fornminner og bevarte kulturmiljø (kaianlegg, ferjeleier og handelssteder, tun og naustmiljø) tilpasset landskapet gir historisk identitet. Stor artsrikdom i vegetasjonen og markerte enkeltstående trær forsterker verdien av kulturlandskapet. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

18. *H550_15 Bandåsen: En sammenhengende og bratt fjellside hvor markert terrengform skaper kontrastrik overgang mellom øy- og fjordlandskapet og Ombos fjellplatå. Det høye, markerte fjellet Bandåsen forsterker intensiteten i landskapsbildet. Kulturlandskapet ned mot fjorden har preg av jordbruk i liten skala og ligger i fin kontrast til den ellers skogkledde fjellsiden. Vekslende vegetasjon gir området botanisk variasjon. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

(Pbl. § 11-8)

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (H560):

1. *Naturverdier innenfor hensynssonen bør ivaretas. I og inntil området bør hensynet til naturmangfold være førende for all arealbruk og tiltak. Det bør ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold.*

2. *Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates dersom det ikke virker negativt på natur- og landskapsverdier samtidig som områdets økologiske funksjoner blir ivaretatt. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares.*

3. *Følgende områder er viktige buffersoner til tilgrensende naturreservater (båndleggingsområde) og må derfor betraktes særskilt:*

   H560_39 Store Marøy: Skjøtsel med beiting opprettholdes iht. skjøtselsplanen.

   H560_54 og H560_55 Gauselskogen

4. *H560_50 Revheimsvågen: Gruntvannsområde og viktig beite- og rasteområde for fugl på trekk og overvintring. Inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene bør ikke tillates. Gruntvannsområdet bør utvides/restaureres.*

5. *H560_46 Store Stokkavatn – Madlaforen: Viktig våtmarksområde og del av anadromt vassdrag, bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Området bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel.*

6. *H560_45 Litle Stokkavatn med tilgrensende områder: Rik kulturlandsjø med stort artsmangfold. Tilgrensende områder til vannet har store naturverdier og inngår i helheten. Bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Åpne områder bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel og fuglelivet bør vises særlig hensyn.*

7. *H560_30 Øygruppen Langøy/Sandøy: Ivareta områdets naturverdier, egenart og kvalitet som kulturlandskap. Kystlynghei bør opprettholdes gjennom skjøtsel. Funksjonsområde for sjøfugl og marine organismer bør ivaretas.*

8. *H560_29 Brimse: Verdifulle områder kartfestet i NIN-kartlegging bør tas særlig hensyn til.*

9. *Myrområder generelt: Hensynet til naturmangfoldet og opprettholdelse av områdets evne til karbonlagring bør være førende for arealbruken og alle typer tiltak. Restaurering bør vurderes.*

10. *H560_47 Madlaforen myrområdet: Naturverdier langs Møllebekken og i de tilgrensende våtmarksområdene bør styrkes og vurderes restaurert. Karbonlageret i myrområdene i Madlaforen bør ivaretas. Forsvarets disposisjonsmulighet for arealet ivaretas.*

11. *H560_41, _40, _43, _32, _35, _34, _57, _56, _60, _71, _7, _8, _36*
Sjøfuglholmer: Majoren, Plentingen, Tjuvholmen, (Siriskjær- ikke nummer på denne), Svartaskjær, Ormøyholmen, Skeie-Grasholmen, Boganesholmane, Gauselholmen, Bru-Kjeøy, Ertensøy, Longholmen og Storholmen, Raudsteinskjæra:
Hekkeplass eller oppvekstområder for sjøfugl. Ferdsel bør unngås i hekketiden (15. april - 1 august). Støyende tiltak i nærområdet unngås i denne perioden.

12. *H560_42 Bjergstedparken: Naturverdiene i parken med eksisterende trær og skog bør bevares.*

13. *H560_49 Kvernevik friområde: Natur- og landskapsverdier bør ivaretas i sin helhet. Kystlynghei bør ivaretas ved skjøtsel. Nye arealinngrep bør ikke tillates.*

14. *H560_18 Fjøløy vest – sjøområdet, Boknafjorden/ H560_71 Ertensøya: Viktig marin naturtype. Naturtypen og naturmangfoldet tilknyttet tareskogen bør ivaretas ved alle typer tiltak. Den sammenhengende tareskogen bør opprettholdes*

15. *H560_11 Boknafjorden, Reianes øst: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fisking eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*

16. *H560_37 og _38 Lindøysundet og Revingen, marin naturtype: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fisking eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*

17. *H560_28 Åmøy nord: Torsteinsvika og østover: Marin naturtype og viktig raste- og overvintringsområde for sjøfugl. Tiltak og aktivitet som kan forringe forholdene for marin naturtype og fugleliv bør unngås.*

18. *H560_6 Fogn, Hovda: Hule eiker og seminaturlig engvegetasjon og mangfold av naturtyper skal ivaretas.*

19. *H560_5 Fogn, Fjellberg: Inngrepsfritt gammelt kystlyngheiområde. Nye arealinngrep og tiltak bør unngås.*

20. *Ombo, H560_2 Bandåsen og H560_1 Kalltveitfjellet-Hagen: Boreonemoral regnskog med rikt artsmangfold bør ivaretas og skjermes mot inngrep.*

21. *Hensynsone H560_40, _41, _43 ved Tjuvholmen, Majoren og Plentingen skal ikke hindre sjøtrafikkens ferdsel og trafikksikkerhetstiltak knyttet til farled, snuområder og full utnyttelse av eksisterende og nye kaier i kommunedelplan for Stavanger sentrum. (vedtak bystyret 9.12.2019)*

3.10 Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven

(Pbl § 11-8 d)

1. Områdene er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldsloven av 2009, jf. §§77. Bestemmelser i verneforskriftene må følges.

2. For Mosvatnet og Klostervågen er det startet opp verneprosess. Områdene skal forvaltes som om det var vernet. På Mosvatnet er all ferdsel på vannflaten forbudt, unntatt når det er islagt. Ferdsel i sammenheng med skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570

(Pbl. 11-8 og 11-9 pkt. 7)

Bevaring av kulturmiljø:

1. *Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø.*

   Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Retningslinjer for Trehusbyen:

2. *Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.*
   a. *Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.*
   b. *Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.*
   c. *Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.*
   d. *Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.*

e. *Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.*
f. *Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.*
g. *Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.*
h. *Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.*
i. *Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.*

Kulturhistorisk havnelandskap omkring Engøyholmen-Natvigs minne og Knudaskjeret:

3. *Innenfor hensynssonen bør minnene etter sjørelaterte næringer framstå som et sammenhengende lesbart historisk kulturmiljø. Nye planer og tiltak innenfor området bør utformes slik at de viderefører tradisjonelle byggemetoder i bygg og anlegg tilknyttet det maritime miljøet, og sikrer sammenhengen mellom de ulike elementene i det kulturhistoriske havnelandskapet.*

Andre kulturmiljø:

4. *Brygge- og naustmiljø. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*

5. *Tettstedene Vikevåg, Judaberg, Østhusvik. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*

3.12 Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven

(Pbl § 11-8 d)

Bestemmelser for automatisk freda kulturminner:

1. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.

2. Områdene i hensynssonene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4, og omfatter kulturminner fra før 1537. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

3. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Middelalderbyen er et automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminner § 4. For alle tiltak som nevnt i Kulturminnelovens § 3 skal det søkes om dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om dispensasjon må sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet skal settes i gang.

4. Ved tiltak i eller ved Middelalderbyen hvor det er fare for påvirkning av grunnvannsstanden, kreves avbøtende tiltak og/eller oppfølging ved miljøovervåking og/eller arkeologisk utgravning. Riksantikvaren avgjør når og hvordan dette gjennomføres.

5. Middelalderkirkesteder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet

Bestemmelser for vedtaks- og forskriftsfreda kulturminner:

6. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.

7. Bygninger og anlegg i hensynssonene er fredet ved enkeltvedtak, jf. lov om kulturminner §§ 15, 19 og 22a. Egne fredningsvedtak eller fredningsforskrifter gjelder. Alle inngrep i bygningene/anleggene som går ut over vanlig vedlikehold, krever søknad om dispensasjon fra fredningen til rette myndighet, jf. kulturminnelovens §§ 15a, 19 og 22a. Dette gjelder også mindre tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

8. Søknader innenfor Utstein kulturmiljø, skal behandles etter Forskrift om freding av Utstein kulturmiljø, FOR-1999-12-17-1452

9. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Bedehuset Bethel Judaberg er fredet. Alle inngrep må avklares med rette myndighet; dette gjelder også inngrep som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.13 Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover

(Pbl. § 11-8, d)

1. Område innenfor hensynssone H710 på Rennesøy kan utredes for ny vegtrasé fra Sørbøveien til dagens E39. Ved planlegging av ny veg må det vurderes om det som følge av den nye veien er behov for omlegging av dagens kryss ved Sørbø kirke. I planarbeidet skal det tas særlig hensyn til landbruket. Ny vei kan ikke gjennomføres før E39 Rogfast er åpnet og vegen er nedklassifisert til fylkesveg.

2. Hensynsone for Øyfast: Det er krav om konsekvensutredning og reguleringsplan for områder vist med hensynsone H710. Det kan ikke gjøres inngrep av noen form innenfor båndleggingssonen, eller tiltak som kan gjøre formålet med båndlegging vanskelig. Alle søknader om tiltak som kan virke inn på formålet med båndleggingen, skal legges fram for aktuelle regionale og kommunale myndigheter, inkl. regional kulturminneforvaltning, til vurdering før vedtak. Framtidig veganlegg skal ta tilbørlige hensyn til automatisk freda kulturminne id 44212 og 159114 på Byre, id 159537 og id 159538 på Halsnøy, id 43124 på Helgøy, samt id 14534 og id 4728 på Nord-Hidle, jf. kulturminnelovens § 3. Det er kulturminnemyndighetene som avgjør hva som kan regnes som «tilbørlige hensyn». God landskapstilpasning og estetikk skal vektlegges ved bygging nær automatisk freda kulturminner og kulturmiljø med nasjonal verdi for å unngå utilbørlig skjemmende virkninger for kulturminne/ kulturmiljø, jf. kulturminnelovens § 3.

3. Innenfor hensynssone H710 ved Madlaforen kan det etableres transformatorstasjon for energiforsyning. Plassering av tiltak avklares etter energiloven.

3.14 Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø

(pbl § 11-8)

1. I sjøområder vist med hensynsone H740 gjelder forskrift om militære forbudsområder innen sjøforsvaret av 20.desember 2018 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet (Sikkerhetsloven) LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019. (revideres)

3.15 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming

(Pbl § 11-8 e)

Bestemmelser til hensynssone felles plan:

1. Arealer innenfor hensynssoner H810 felles plan må reguleres samlet. For områder nevnt i pkt. gjelder krav om områderegulering før detaljregulering eller krav om felles detaljreguleringsplan.

2. Tastamyra: Innenfor hensynsone H810 felles plan skal det utarbeides reguleringsplan. Det skal tas hensyn til verdiene i myrområde for både naturrestaurering og karbonlagring. Gravlundformål kan event. lokaliseres på egnet areal. I tillegg skal innplassering av miljøstasjon, trafostasjon og omlegging av Eskelandsveien vurderes.

Bestemmelser til hensynsone omforming:

3. Innenfor hensynssoner H820 omforming skal det i reguleringsplaner fortrinnsvis legges til rette for blandede utbyggingsformål.

4. Innen H820 v/ Essotomten på Tjensvoll avgjøres det i reguleringsplan hvorvidt boligformål kan tillates.

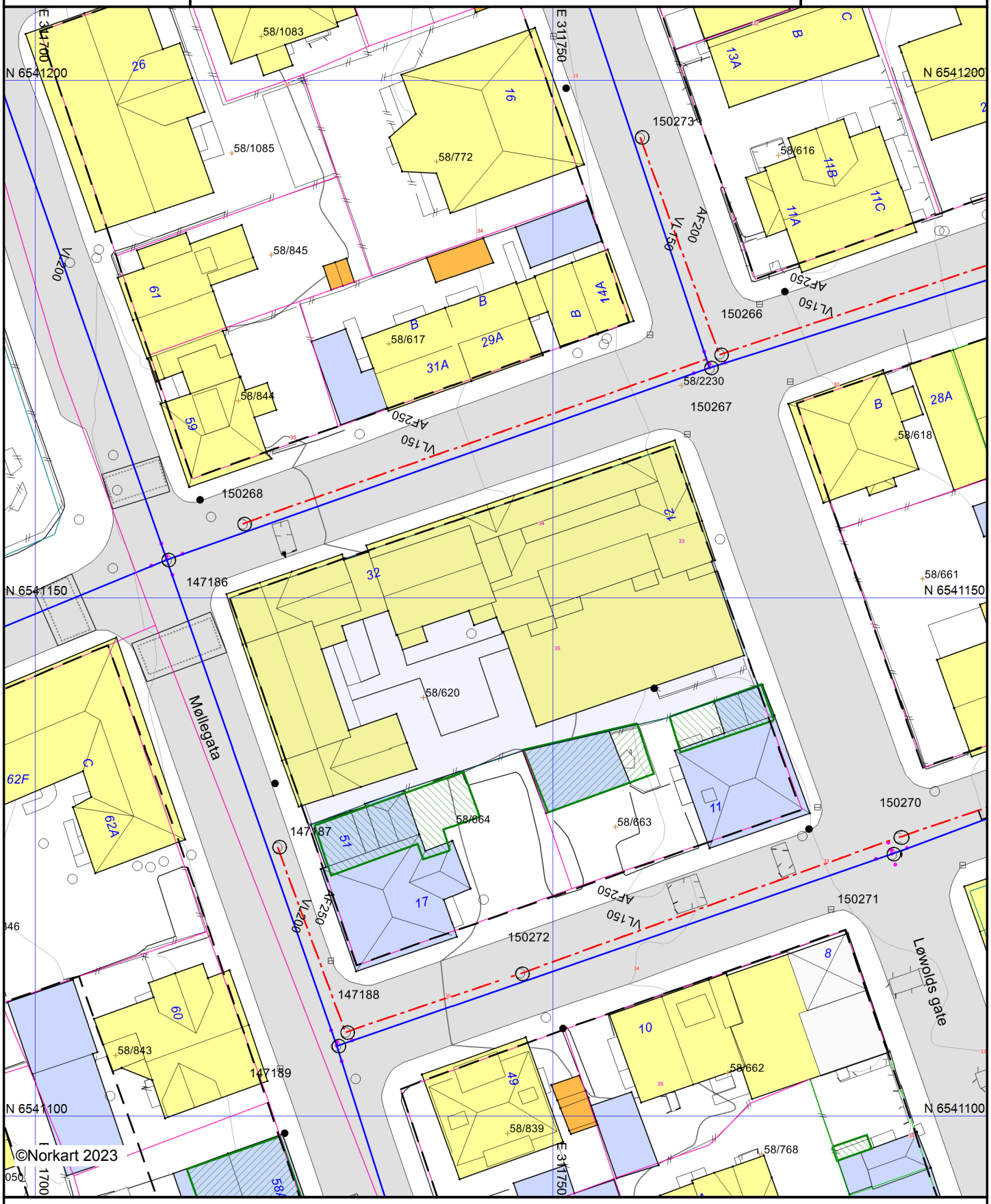
Stavanger kommune

Situasjonskart

Eiendom: 58/620
Adresse: Løwolds gate 12
Dato: 22.09.2023
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Tegnforklaring

Stedsnavn og andre tekster

Abc Navn på samferdsel

Abc Annen opplysende tekst

Matrikkelkart

Grunneiendom

Grense <= 10 cm

Grense <= 30 cm

Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

Godkj. Bygningsendring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Byggegrense

Frisiktslinje

VEG

Annet vegareal

Vegdekkekant

Gangfeltavgrensing

FartsdemperAvgrensning

Veg

Ledningsnett

Mast

Sluk

Kumlokk

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon

Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takplatå

Takriss

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Bygningsmessige anlegg

Annet gjerde

Lodrett forstøtningsmur

Ledningsnett Vann og avløp

Avløp felles

Vannledning

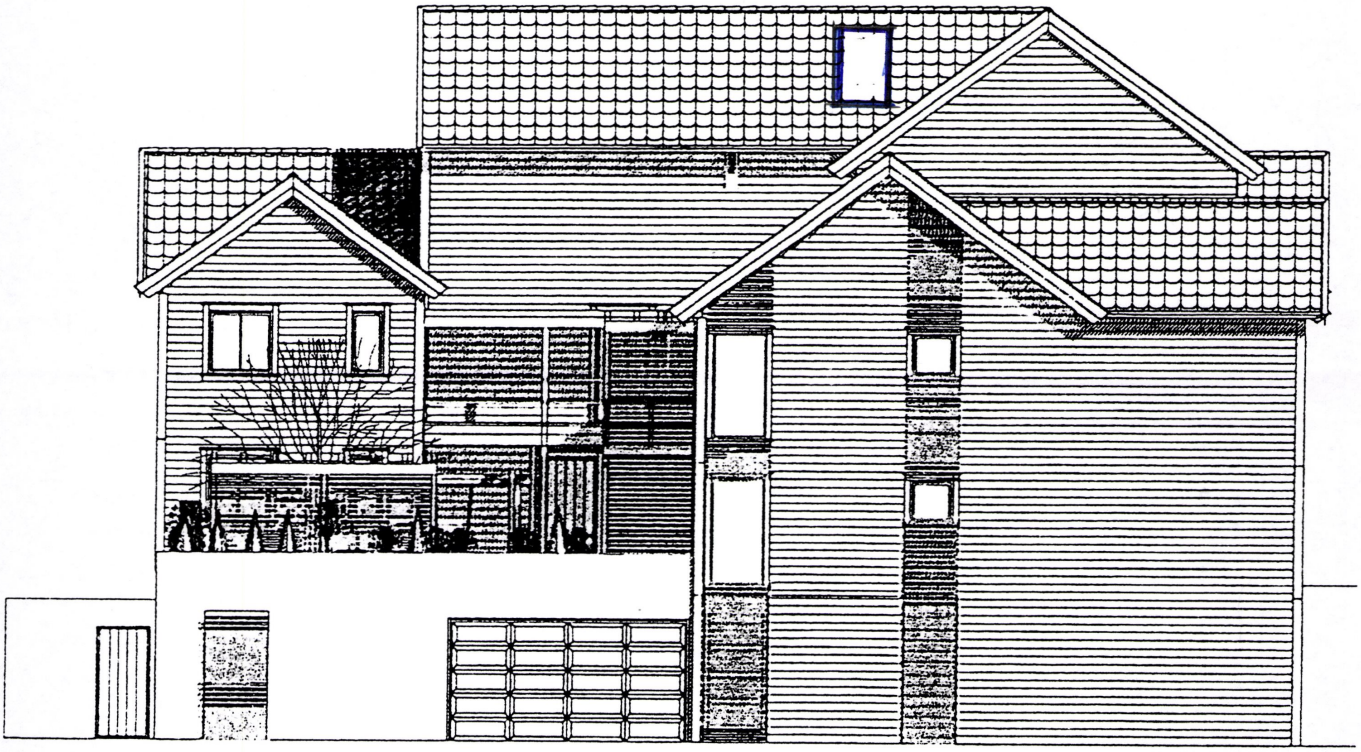
Kum

Ledningnett andre typer

Koplingsobjekt diverse

Koplingspunkt (generelt)

Vedlegg E-5



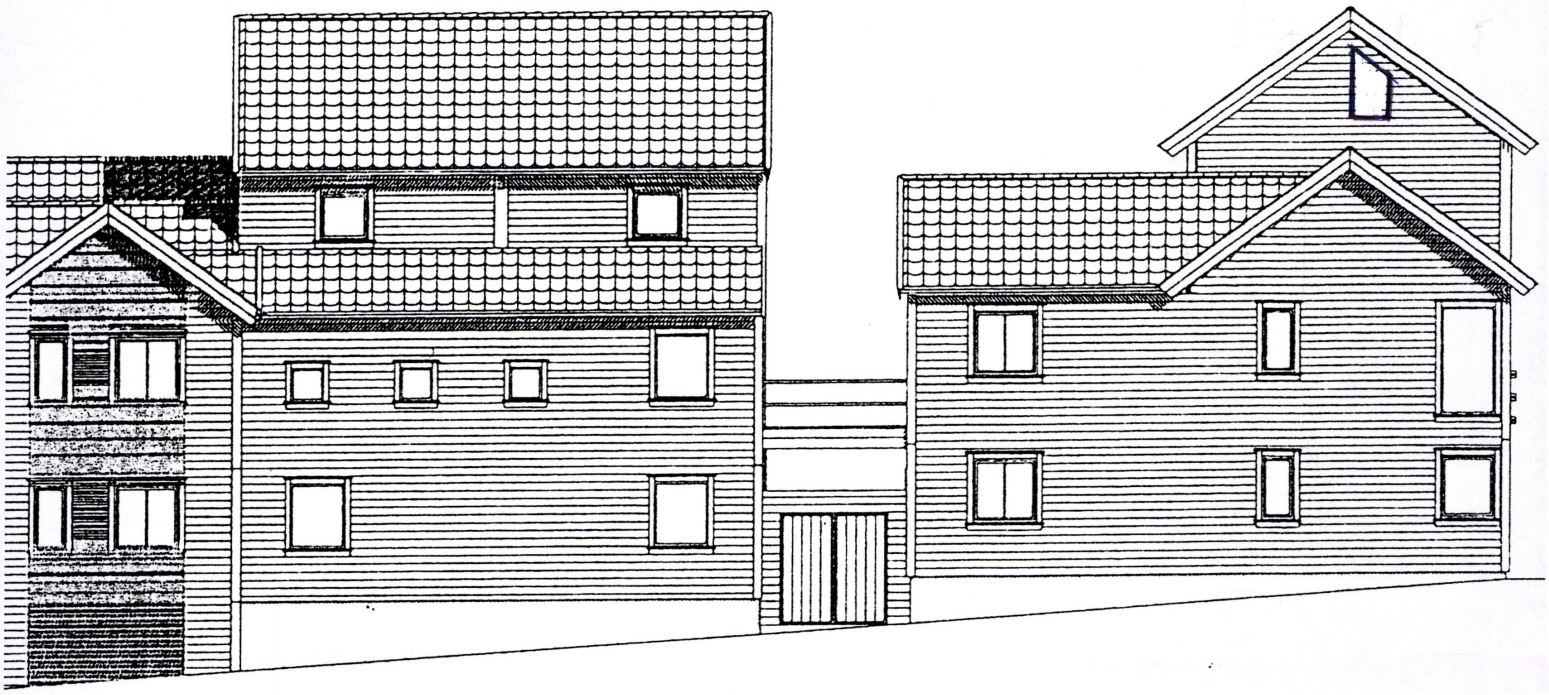
FASADE MOT NORD ØST

FASADE MOT LØWOLOSGATE

Takvindu 94x140

1:100

Vedlegg E-4



FASADE MOT NORD VEST

FASADE MOT KLINKENBERGGATA

Vindu i gavlvegg 60 x 130/85
Samme størrelse som i gavlvegg mot Løwoldsgt.

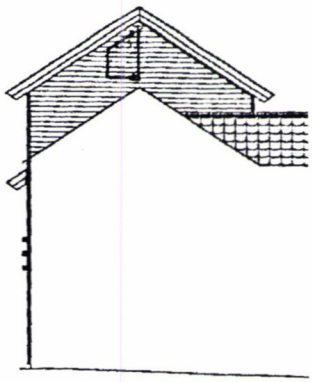
C	Rev balkong, snitt	19.01.200
B	Rev tak, fasader	18.12.200
A	Byggemelding	19.09.20(

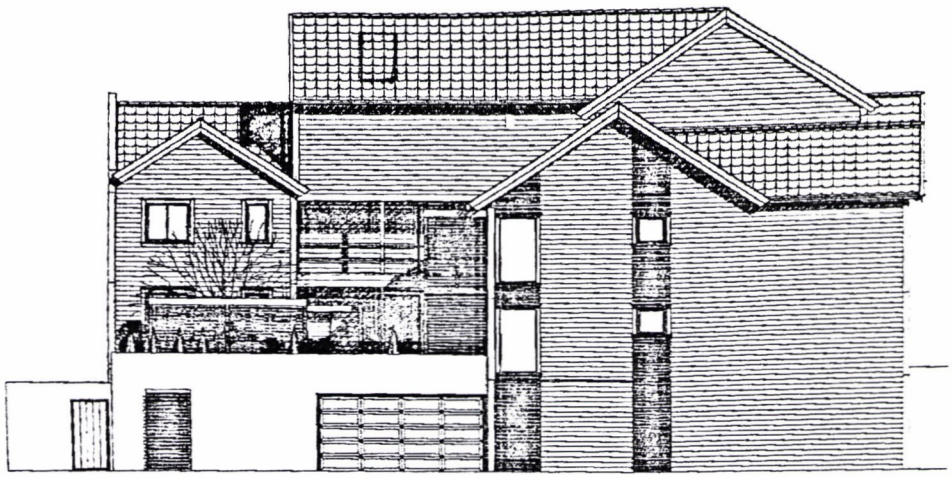
Tiltakshaver: Vestre Platå as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 22
Byggeplass : Klinkenberggt, Vestre Platå	1:100	Trac	Dato
Kommune : Stavanger Gnr 58 Bnr 620/770,841	Disk Vplatå	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphav

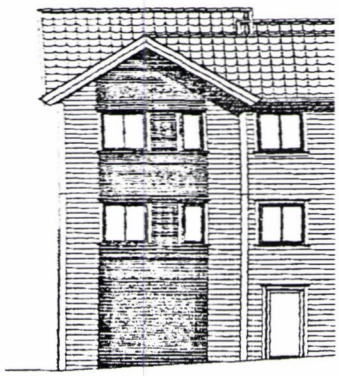
Arkiv

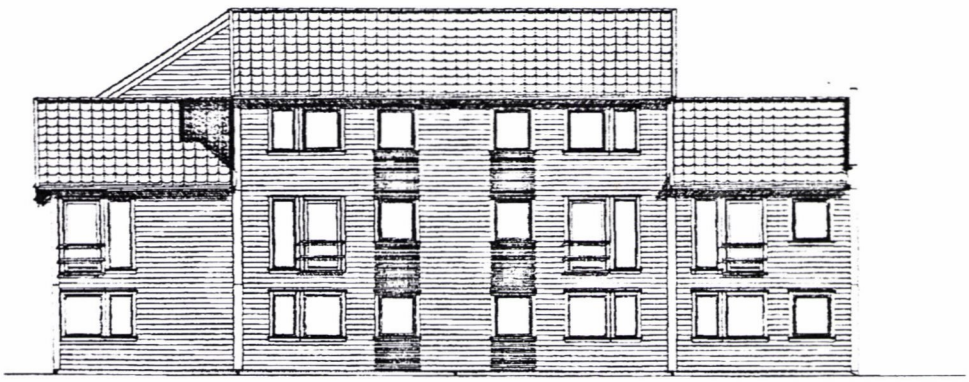
1





FASADE MOT NORD ØST

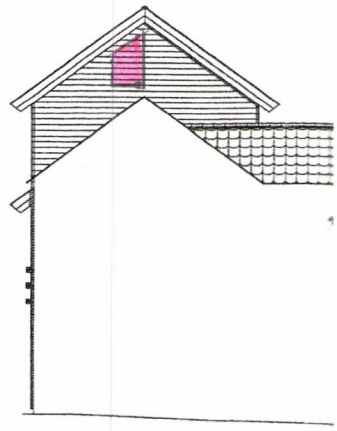


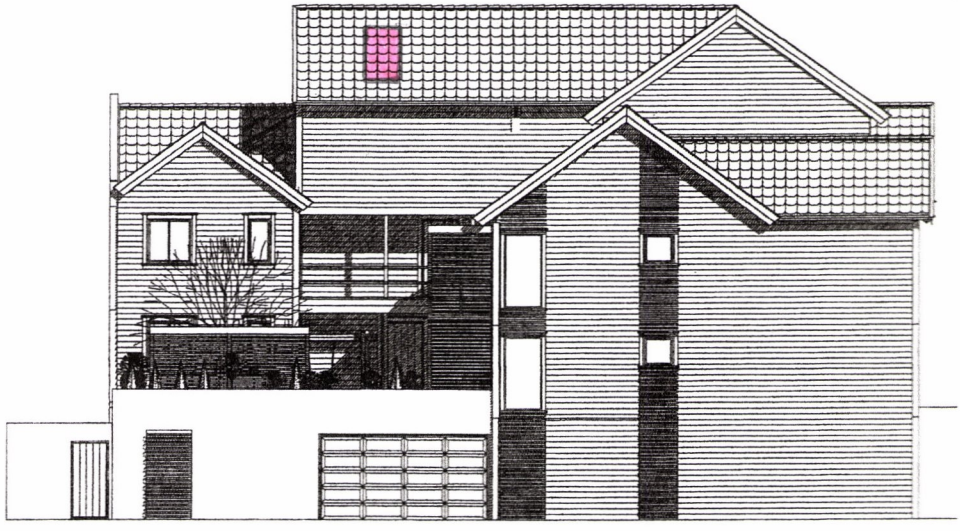


FASADE MOT SØR VEST

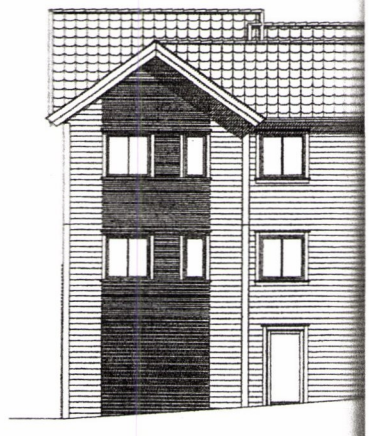
Arthur

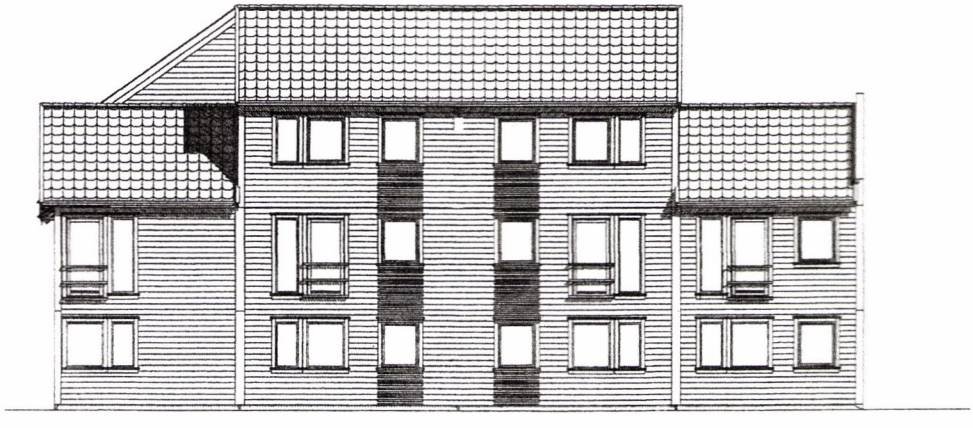
1





FASADE MOT NORD ØST





FASADE MOT SØR VEST

Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
Veg
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gatetun
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Sykkelanlegg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Bane (nærmere angitt baneformål)
Trasé for jernbane
Trase for sporveg/forstadsbane
Trase for taubane
Stasjons-/terminalbygg
Holdeplass/plattform
Leskur/plattformtak
Tekniske bygg/konstruksjoner
Annen banegrunn - tekniske anlegg
Annen banegrunn - grøntareal
Lufthavn
Lufthavn - landings-/taxebane
Lufthavn - terminalbygg
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
Landingsplass for helikopter o.a.
Havn
Kai
Havneterminaler
Havnelager
Molo
Navigasjonsinstallasjon
Hovednett for sykkel
Kollektivnett
Trase for nærmere angitt kollektivtransport
Kollektivknutepunkt
Kollektivanlegg
Kollektivterminal
Kollektivholdeplass
Pendler- /innfartsparkering
Parkering
Rasteplass
Parkeringsplasser
Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur
Energinett
Fjernvarmenett
Vann- og avløpsnett
Vannforsyningsnett
Avløpsnett
Overvannsnett
Avfallssug
Telekommunikasjonsnett
Sikringsanlegg
Andre teknisk infrastrukturtraseer
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur
Blågrønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Turveg
Friområde
Badeplass/ -område
Park
Vegetasjonsskjerm
Vannspeil
Overvannstiltak
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
Kombinerte grønnstrukturformål
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret
Forsvaret
Ulike typer militære formål
Skytefelt/øvingsområde
Forlegning/leir
Kombinerte militærformål
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.