Bretlandsgata 35, 4009 STAVANGER



PROPR.NO

Selger
Carl Fredrik Sandvik Terøy
41467563

Prisantydning
6 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1103 Gnr. 58 Bnr. 2219 Snr. 49

Spektakulær toppleilighet med takterrasse, balkonger og parkering i lukket anlegg.

PRISANTYDNING
kr 6 490 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 350 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 436 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
105kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
6 361kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2009



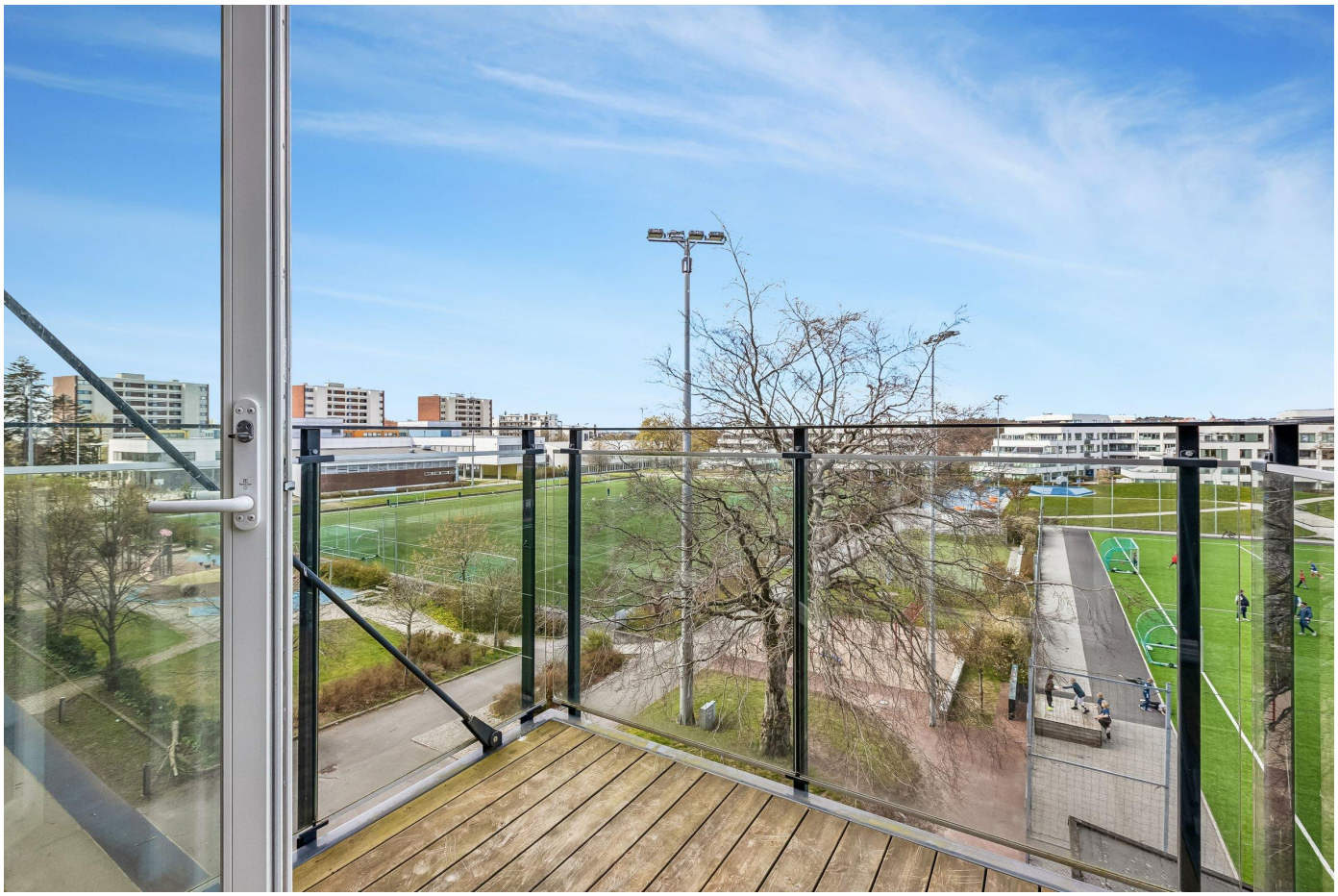



























legrand
CAP
PUC
CINO





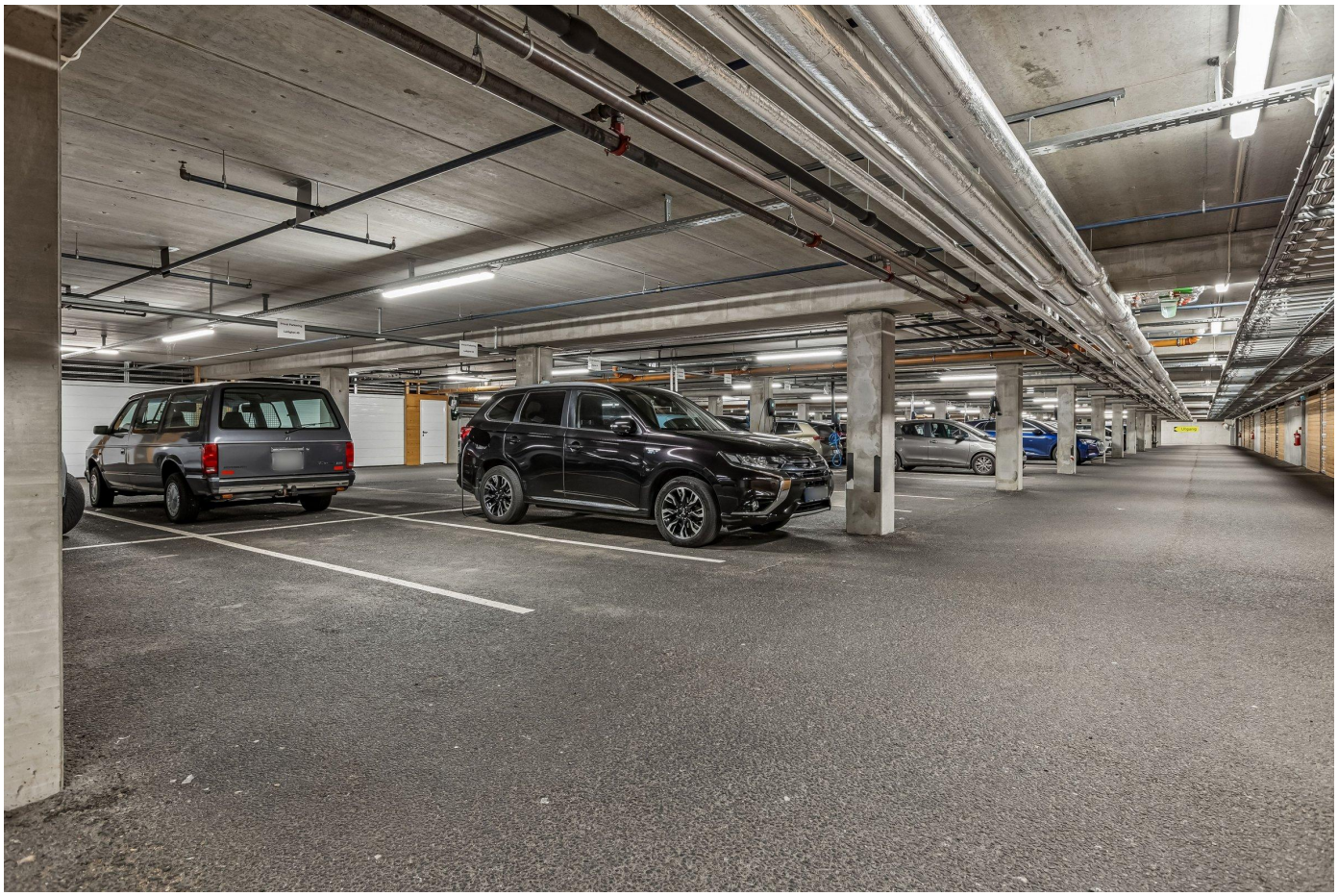






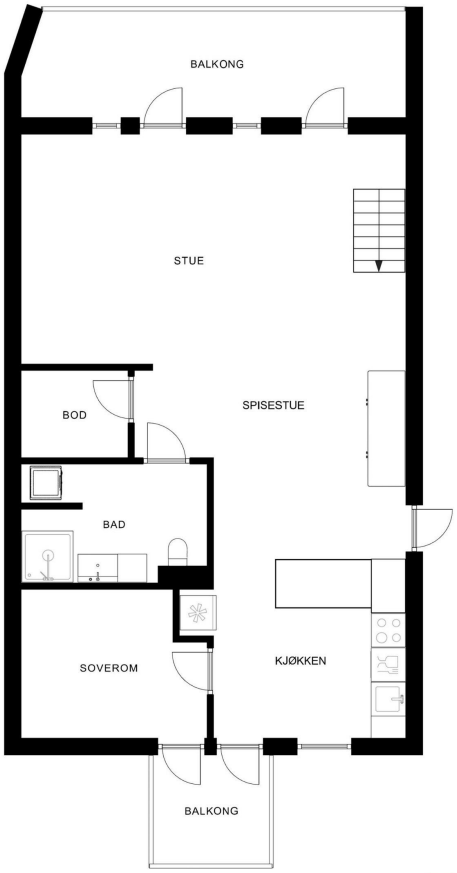




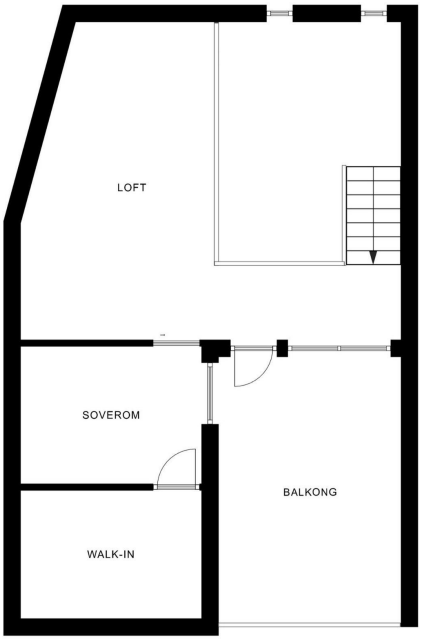






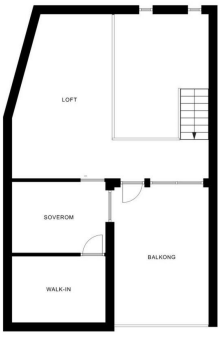


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

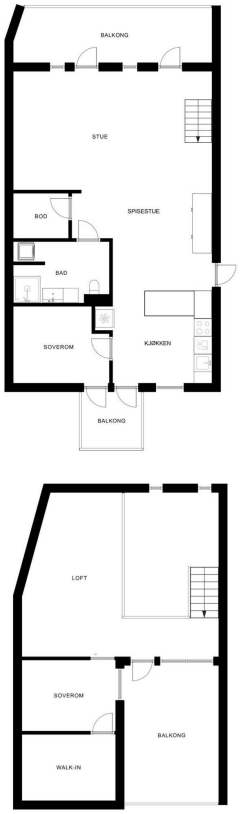


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





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.



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.

Om boligen

Bretlandsgata 35 – en spektakulær toppleilighet over to plan med takterrasse, to balkonger og parkering i lukket anlegg.

6 Meter takhøyde i deler av stuen!
Søkere som bor i Egenes Park får prioritet i Egenes Idrettsbarnehage
Beboere i Egnes Park kan kjøpe flere parkeringsplasser i garasjeanlegget.
Mulighet for betydelig utvidelse ettersom selger eier tilstøtende leilighet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Eiganes, preget av rolige omgivelser og god bokvalitet. Området tilbyr et velfungerende nærmiljø med blant annet barnehager og Eiganes barneskole i gangavstand.
Fra boligen er det enkel adkomst til populære turområder og rekreasjonsarealer, samtidig som Stavanger bys servicetilbud, butikker, kultur- og kollektivtilbud er lett tilgjengelig.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.
Om du ikke har mulighet til å komme på visning, ta gjerne kontakt for privatvisning.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
162 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

174 840 kr (Omkostninger totalt)

---

6 664 840 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:

6 725 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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bretlandsgata 35, 4009 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 2219, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1158 **Eiendomsverdi ref nr:** HD5024

Foretak: STAVANGERTAKST AS **Takstingeniør:** Henning Bergevik **Vår ref:** Henning Bergevik

BOLIGTAKSERING StavangerTakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Uavhengig Takstingeniør

henning@stavangertakst.no

458 69 406

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 4. etasje med åpen mesanin i 5. etasje. Bygningen er i vesentlig grad oppført med konstruksjoner i massivtre. Yttervegger er utført med stående bordkledning og yttertak som saltak med bratte, asymmetriske takflater og markerte gavlformer.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Balkong opphengt på fasade med utgang fra kjøkken i stål. Terrasse ut fra stue med terrassbord, og terrasse med utgang fra messanin med terrassebord. Rekkverk i glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater og synlige heltrekonstruksjoner. Innvendig tak består av synlige heltrekonstruksjoner i kombinasjon med malte, glatte overflater.
Etasjeskiller er utført med elementer i massivtre.
Tretrapp med eiketrinn og laminerte vanger i furu. Rekkverk med stålspiler og topprekke i eik.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon skjer via sentralt anlegg i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Sentralt ventilasjonsanlegg for bygget med tilluft i oppholdsrom og soverom, samt avtrekk fra våtrom.
Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer via vannbårent system til gulvvarme. Teknisk utstyr er plassert i fordelerskap.
Tappevannet oppvarmes via varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten.
Oppvarming skjer via vannbåren varme, med gulvvarme i våtrom, stue/kjøkken og messanin.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

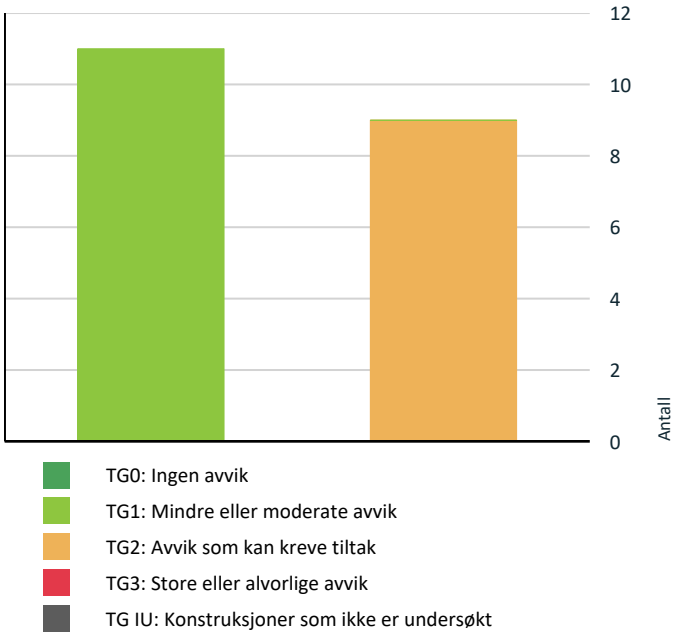
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom på hovedplan er tatt inn som en del av stue. Trapp til messanin er flyttet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene har overflateslitasje og trenger vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er avvik:

Høyt fuktinnhold på balkongdører i fasade mot nordvest.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er avvik:

Det er råteskade i skillevegg mot nabo på terrassen med utgang fra messanin.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Parketten har noe slitasje, og det er knirk i gulvene. Årsaken til knirk er ikke nærmere undersøkt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Det er gjennom hele rommet i stue/kjøkken målt ca. 20 mm høydeforskjell. På kjøkken er det målt ca. 15 mm høydeforskjell innenfor 2 meter.

På mesanin er det målt ca. 20 mm høydeforskjell gjennom rommet, samt ca. 13 mm innenfor 2 meter. Det er også registrert generelle buler og svanker i gulvoverflatene.

Målingene overskrider anbefalte grenseverdier i NS 3600 og danner grunnlag for tilstandsgrad 2.

Bygget er oppført med konstruksjoner i laminerte heltreelementer/massivtre, hvor mindre bevegelser og toleranseavvik kan forekomme som følge av materialegenskaper og uttørking over tid. Årsaken til de registrerte skjevhetene er imidlertid ikke nærmere verifisert.

Målingene er utført som stikkprøver med laser og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er en åpning mellom bakkant av benkeplaten og veggen.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekk i nederste flis i dusjsonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Svertesopp er registrert

Det er synlig fall mot sluk i dusjsonen, som i tillegg er nedsenket. Utenfor dusjsonen er det også fall mot sluk, men dette er mindre enn anbefalt.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling og skader i nedre del av skroget på innredningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene har overflateslitasje og trenger vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Karmene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.
Manglende vedlikehold kan redusere levetid og medføre følgeskader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Høyt fuktinnhold på balkongdører i fasade mot nordvest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er målt stedvis høy fukt i treverket i balkongdør. Forholdet kan medføre misfarging og råte. Tiltak i form av tørking og overflatebehandling anbefales.
Manglende vedlikehold kan gi redusert levetid og skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong opphengt på fasade med utgang fra kjøkken i stål. Terrasse ut fra stue med terrassbord, og terrasse med utgang fra messanin med terrassebord. Rekkverk i glass og metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

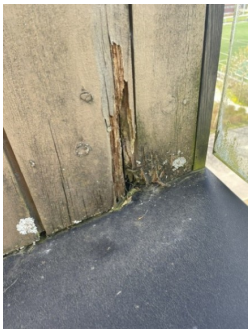
Det er råteskade i skillevegg mot nabo på terrassen med utgang fra messanin.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Tiltak:

Overflaten bør vedlikeholdes, og råteskade i treverk i skillevegg må skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjon.

Membranens tilstand er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og bør følges opp jevnlig, da over halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på bygget.

Tilstandsrapport



Råteskade i skillevegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater og synlige heltrekonstruksjoner. Innvendig tak består av synlige heltrekonstruksjoner i kombinasjon med malte, glatte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parketten har noe slitasje, og det er knirk i gulvene.
Årsaken til knirk er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte ujevnheter og knirk i gulvene kan medføre redusert brukskvalitet. Utbedringer kan være aktuelt ved fremtidig oppgradering av gulvkonstruksjonene.
Overflateslitasje og merker på parketten er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan på sikt føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.



Merker i parkett.



Vedmangel i parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med elementer i massivtre.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er gjennom hele rommet i stue/kjøkken målt ca. 20 mm høydeforskjell. På kjøkken er det målt ca. 15 mm høydeforskjell innenfor 2 meter.

På mesanin er det målt ca. 20 mm høydeforskjell gjennom rommet, samt ca. 13 mm innenfor 2 meter. Det er også registrert generelle buler og svanker i gulvoverflatene.

Målingene overskrider anbefalte grenseverdier i NS 3600 og danner grunnlag for tilstandsgrad 2.

Bygget er oppført med konstruksjoner i laminerte heltreelementer/massivtre, hvor mindre bevegelser og toleranseavvik kan forekomme som følge av materialegenskaper og uttørking over tid. Årsaken til de registrerte skjevhetene er imidlertid ikke nærmere verifisert.

Målingene er utført som stikkprøver med laser og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det registreres høydeforskjeller, ujevnheter og stedvis knirk i gulvene. Forholdet påvirker gulvenes planhet og opplevde brukskvalitet. Utbedring må påregnes dersom det ønskes jevnere gulvflater og redusert knirk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med eiketrinn og laminerte vanger i furu. Rekkverk med stålspiler og topprekke i eik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekk i nederste flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Flisen med sprekk i dusjsonen bør skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene og forårsaker fuktskader i underliggende konstruksjoner. Sprekker i fliser og fuger kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vannskader over tid.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis..

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Det er synlig fall mot sluk i dusjsonen, som i tillegg er nedsenket. Utenfor dusjsonen er det også fall mot sluk, men dette er mindre enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overflater må rengjøres.

Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller følgeskader ved befaringstidspunktet.
Det er ikke behov for tiltak, men forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig oppussing.



Svertesopp i fuger

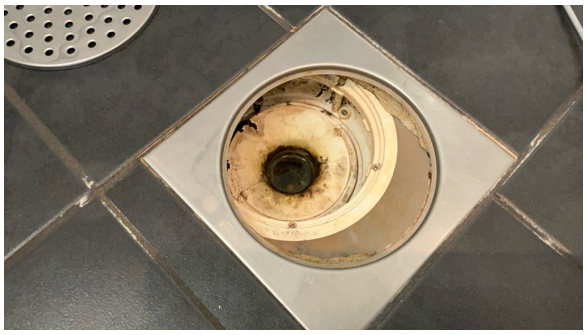
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport



Sluk med synlig membran ført ned under klemring.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling og skader i nedre del av skroget på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innredning med skade bør vurderes skiftet i neste vedlikeholdsperiode for å unngå videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.
Manglende lekkasjeindikasjon kan medføre at lekkasjer oppdages sent.

Det anbefales å etablere lekkasjevarsling eller annen løsning for å raskt kunne oppdage eventuelle lekkasjer.



Svelling på innredning.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon skjer via sentralt anlegg i bygget.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved hulltaking er det registrert stålkonstruksjon i vegg, og der derfor ikke foretatt måling i treverk. Visuell inspeksjon sammen med fuktindikative målinger

er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i soverom.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en åpning mellom bakkant av benkeplaten og veggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Åpningen bør tettes for å hindre at vann trenger inn og forårsaker fuktskader i benkeplate og tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til oppsvelling og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

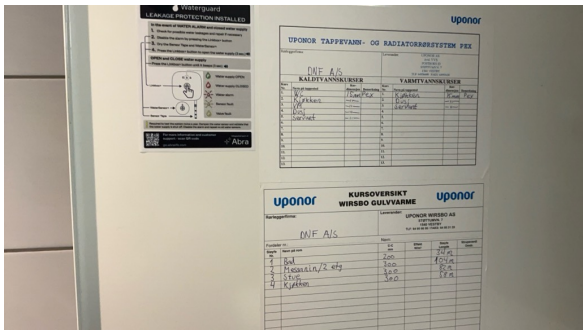
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Fordeleskap rør i rør.



Kursfortegnelse.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt ventilasjonsanlegg for bygget med tilluft i oppholdsrom og soverom, samt avtrekk fra våtrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer via vannbåret system til gulvvarme. Teknisk utstyr er plassert i fordelerskap.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tappevannet oppvarmes via varmeveksler tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming skjer via vannbåren varme, med gulvvarme i våtrom, stue/kjøkken og messanin.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

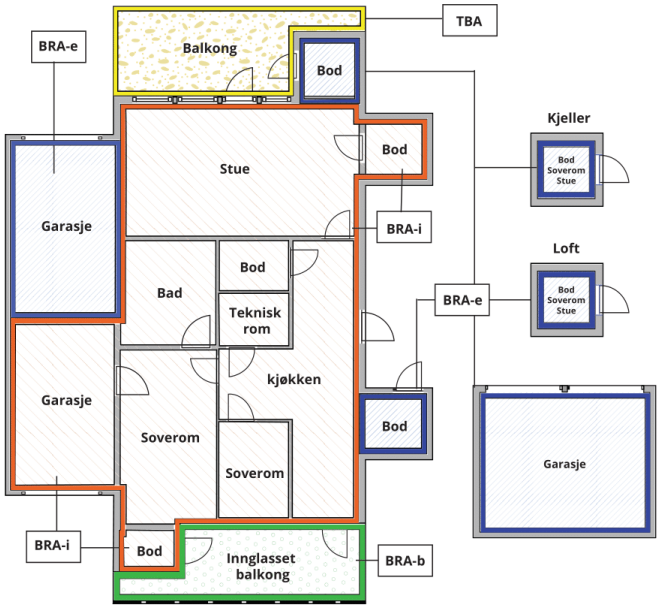
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. etasje	70	5		75	16		75
Mesanin	35			35	14	6	41
SUM	**105**	**5**			**30**	**6**	**116**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Kjøkken, stue, bod, bad/vaskerom, soverom	Bod 2	
Mesanin	Bod, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom på hovedplan er tatt inn som en del av stue. Trapp til messanin er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Balkong på nordre fasade er skiftet i 2024.
Etablert nytt vindu på messanin ut mot terrasse i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på mesanin fremstår uten tilfredsstillende alternativ rømningsvei. Rømning via terrasse gir ikke videre sikker rømningsmulighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at løsningen er omsøkt eller godkjent. Forholdet bør avklares nærmere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør
	Carl Fredrik Sandvik Terøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	2219		49	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bretlandsgata 35

Hjemmelshaver
Terøy Carl Fredrik Sandvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Eiganes i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

3. Bruk av rapporten
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.

Egenerklæring

Bretlandsgata 35, 4009 STAVANGER

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bretlandsgata 35	Bretlandsgata 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

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.

Ca 5 år - Har bod her hele perioden

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, 94641046

Informasjon om selger

Selger

Terøy, Carl Fredrik Sandvik

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

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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vindu montert inn i 5etg ut mot terasse (2022)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DAV Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet kledning/fasade mot Nord. Også byttet terasse.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Obos

4.2.6 **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

Det er målt noe høye fukt-nivåer i garasjeanlegg, det er også tidligere kommet vann inn i garasje. Ikke noe som har skjedd her i min tid.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sameiet har oppgradert Varmeanlegget for blokken.. Dette er felles for alle leiligheter. 2 Er nye varmepumper og en fortsatt original.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EP&D

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Via tilstandsrapport er det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekk i nederste flis i dusjsonen.
Dette er beskrevet i tilstandarapport og påvirker ikke bruken.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Det er beskrevet i tilstandsrapport Svertesopp er registrert.
Det er også påvist fukt/råte i ytre vekk - dette er ett pågående prosjekt for sameie å skifte kledning/ytre vegg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er også påvist fukt/råte i ytre vekk - dette er ett pågående prosjekt for sameie å skifte kledning/ytre vegg.
Samt høye fukt-nivåer i garasje/bod området.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lettvegg fjernet i 4etg for å åpne stue. Lettvegg i 5etg etablert for å ha soverom oppe. Som beskrevet i tilstandsrapport

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Leilighet er i 4/5etg og ingen måling gjort i selve leilighet.
Barnehage ligger delvis under grunn og har kontinuerlig målinger.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Renvovering av fasade er planlagt for 2026/2027.
Fasade mot nord ble gjort 2024, nå ventes resterende.
Dette er drevet av sameiet/obos

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 72258558

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Carl Fredrik Sandvik Terøy	**2026-05-11**

Identification

Carl Fredrik Sandvik Terøy

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Carl Fredrik Sandvik Terøy	11/05-2026 19:14:37	BankID OIDC High

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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Es Egenes Park

Møtedato: 16.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: kjelleren til barnehage

Til stede: Det møtte 4522 kvm av totalt 6429 kvm

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Maarja Risa.

Møtet ble åpnet av styreleder Christian Christiansen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Ståle Johan Knutsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Maarja Risa fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble

   Dag Saatvedt foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Sak fra eier

Saksframstilling: Vi foreslår at årsmøtet for 2024 tar en grundig gjennomgang av alle utgifter og leverandører for å identifisere muligheter for å redusere sameiets kostnader. En åpen gjennomgang av utgiftene vil bidra til økt transparens og muliggjøre potensielle besparelser for sameiet. Foreslått av Eli Nessa

Forslag til vedtak: Oppnevne en arbeidsgruppe bestående av sameiets medlemmer, gjerne med kompetanse innen økonomi eller innkjøp, til å gjennomgå utgiftene og leverandørene.

Vedtak: Ikke godkjent

---

8. Utbedring av fasade

Saksfremstilling: Estimat for budsjett for skifte av kledning - maling.
Tre alternativer:
1. Sør fasade overflatebehandles og vaskes senest 2026, deretter hvert 5 år
Rekkehus, øst og vest gavl skifte kledning tidligst i 2028(5) (justert etter forslag fra eier)
2. Fasadene males og vaskes senest 2026, deretter hvert 5 år
3 Skifte kledning, tidligst i 2028
4. **Benkeforslag fra eier** Skifte kledning, tidligst i 2026

Vedtak: Godkjent alternativ 4

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Siri Jakobsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ståle Johan Knutsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Hans Mikalsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Carl Fredrik Terøy foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Eli Nessa
Dag Saatvedt
Pauline Veen

Vedtak: Godkjent

Det nye styret har fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Styreperiode
Styreleder	Christian Christiansen	2023 - 2025
Styremedlem	Asle Aase	2023 - 2025
Styremedlem	Ståle Johan Knutsen	2024 – 2026
Styremedlem	Siri Jakobsen	2024 – 2026
Styremedlem	Liv Torunn Vika	2023 - 2025
Varamedlem	Hans Mikalsen	2024 - 2025
Varamedlem	Carl Fredrik Terøy	2024 - 2025
Valgkomite 2024 - 2025	Eli Nessa Dag Saatvedt Pauline Veen	

Møtet ble hevet kl.: 19.36. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Ståle Johan Knutsen /s/

Protokollvitne
Navn: Dag Saatvedt /s/

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK

Fastsatt i mai 2017 av sameiermøtet i Sameiet Egenes Park for eiendommen gnr. 58 bnr. 2219 i Stavanger kommune. Sist endret i årsmøte den **17.10.2023**

1. Eiendommen

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 58 bnr. 2219 i Stavanger kommune.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

4. Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdører, samt innvendig del av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

5. Vedlikehold av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og store deler av utearealet.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikehold av tomten og fellesarealene besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

5.1 Sameiere med enerett til bruk av fellesareal.

Eierne av seksjoner i 1. etasje med utgang til plattinger har eksklusiv bruksrett over disse.

Sameier som er gitt enerett til bruk av fellesareal, plikter selv å besørge og bekoste vedlikeholdet av det aktuelle areal.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, dog med følgende presiseringer:

a. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som kun kommer boligseksjonene til gode, fordeles alene mellom boligseksjonene. Dette gjelder blant annet utgifter til renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, samt drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg for boligseksjonene.

b. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som kun kommer næringsseksjonene til gode, fordeles alene mellom næringsseksjonene. Dette gjelder blant annet utgifter til renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer som kun tjener til næringsseksjonenes bruk, samt drift og vedlikehold av egne ventilasjonsanlegg.

c. Utgifter som påløper per seksjon med et bestemt beløp uavhengig av seksjonens størrelse, belastes seksjonen uten fordeling etter sameiebrøken.

d. Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for sameiets huseierforsikring enn boligbruk, betaler denne forhøyede forsikringspremie.

e. Næringsseksjonen som skal benyttes til barnehage, har selvstendig ansvar for å besørge og bekoste ethvert innvendig og utvendig vedlikehold av den del av bygget som omslutter seksjonen. Dette omfatter ytterkledning, vinduer, dører, mv. samt den del av taket som alene dekker seksjonen. Barnehagen har også ansvar for vedlikehold av gjerde rundt barnehagen.

   Utgifter til drift og vedlikehold av den øvrige del av sameiet, skal ikke belastes barnehagen. Seksjonen skal således ikke belastes for utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, bygningskropp, tak mv. for den øvrige del av bygget. Unntak kan

gjøres dersom det gjelder en utgift som klart kommer seksjonen til gode, og som det er rimelig at seksjonen bærer sin del av.

7. Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny eier av seksjonen er meldt inn til forretningsfører.

8. Administrasjonsavtale

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning ASog hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

9. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Særskilte bestemmelser for enkelte næringsseksjoner

10.1 Parkeringsanlegg og boder for utleie

En næringsseksjon i kjeller inneholder parkeringsanlegg og boder for utleie. Ved opprettelsen av sameiet plikter seksjonseier å tilby utleie av 1 stk. parkeringsplass og 1 stk. bod til hver av de øvrige seksjonene i sameiet. Eventuell avtale om leie inngås på de vilkår partene måtte bli enige om.

Etter nevnte tidspunkt står seksjonseier fritt til å leie ut parkeringsplassene og bodene til hvem som helst. Ved ledig kapasitet i anlegget skal sameiere som ikke allerede leier parkeringsplass og bodplass, gis fortrinnsrett til leie, begrenset til 1 stk. parkeringsplass og 1 stk. bod per seksjon.

10.2 Fasilitetsanlegg
En næringsseksjon i kjeller inneholder møterom, garderobe, svømmebasseng mv. for utleie. Seksjonseier har rett til, men ikke plikt til, å leie ut lokalene til de øvrige sameierne. Eventuell avtale om leie inngås på de vilkår partene måtte bli enige om.

10.3 Næringsseksjon – kontor
Næringsseksjonen i 1. etasje som grenser til barnehagens uteareal, skal kunne omgjøres til boligseksjon. De øvrige seksjonseiere plikter å gi sitt samtykke til slik reseksjonering.

11. Sameiermøtet

11.1 Sameiermøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet
Hver seksjon avgir stemme i sameiermøtet regnet etter sameiebrøk basert på seksjoneringsbegjæringen. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Så lenge Egenes Leilighetshotell eier mer enn to eierseksjoner, skal Egenes Leilighetshotell stemme blankt (eller la være å stemme) for de overskytende seksjonene. Næringsseksjonen som eier parkeringsplasser, skal også stemme blankt eller la være å stemme i sameiermøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, se dog punkt 9.3,
f. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
h. endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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 sameiere.

11.3 Møte
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til møte
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a. behandle styrets årsberetning,

b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

c. velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a til c, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

12.Styret

12.1 Valg av styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

12.2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver
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 sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. Forretningsfører
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det 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 å 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 sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

14. Inhabilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det

samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 17.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er

valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

19. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

20. Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så lagt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller bruker).

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

* * *

Husordensregler for Eierseksjonssameiet Egenes Park



Eierseksjonssameiet Egenes Park (heretter Egenes Park) er et sameie og bofellesskap der alle seksjonseiere skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre. Egenes Park består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde husordensreglene som er et tillegg til gjeldende vedtekter.

Innholdsfortegnelse

1. FORMÅL 2
2. RO 2
3. BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER 2
4. GARASJE/PARKERING 3
5. DYREHOLD 3
6. UTVENDIGE INSTALLASJONER 3
7. SØPPEL 3
8. FELLESAREALER 3
9. SIKKERHET 4
10. POSTKASSE OG SKILT VED PORTTELEFON 4
11. HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON 4
12. ARBEID PÅ ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/AVLØP 4
13. LADING AV EL-BIL 5
14. VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET 5
15. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET 5
16. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE 5
17. SKADER OG ERSTATNINGSANSVAR 5

1. FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Egenes Park til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

Disse husordensreglene gjelder for alle boligseksjoner i eierseksjonssameiet. For næringsseksjonene med tilhørende uteareal gjelder bestemmelsene i vedtektene og eierseksjonsloven.

2. RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Rullebrett, sparkesykkel, ballspill osv bør unngås på alle utendørs treplantinger. Særlig på de terrassene som har beboelsesrom under. Da lyden her forplanter seg i byggets konstruksjon og skaper unødig mye støy for de som har beboelsesrom under disse. Siden bygget er et trebygg må det også vises hensyn når det gjelder særlig støyende adferd i de leilighetene som har boenheter under seg. Med særlig støyende adferd menes ikke normal beboelse og daglige rutiner, men forhold som virker plagende for med beboere.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 07:00 og 21:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

3. BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Unntak fra dette er uteområde for beboere på bakkeplan og eksklusivt uteareal for næringsseksjonene (barnehage). På bakkeplan er det eksklusiv bruksrett til terrasseområde som ligger på motsatt side av inngangspartiet for rekkehusene. Under særskilte forhold og etter søknad til styret kan beboere på bakkeplan også få mulighet til å disponere et gitt oppmålt areal på inngangssiden. Dette må stå i stil med resten av bygget og skal være utført så likt som mulig for alle beboere. Se også pkt 6. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og større reparasjoner av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Rekkverk skal ikke brukes til dette formål.

Det må ikke forekomme arbeid, risting av tepper eller annen aktivitet som medfører at beboere som bor i etasjene under kan få støv og eller gjenstander inn på sin balkong.

Den enkelte plikter å holde generell orden og renhold på egen balkong/terrasse/uteområde.

Før store gjenstander som f.eks. trampoliner tas i bruk skal det søkes styret om tillatelse til bruk.

Det er kun tillat med gass- og elektrisk grill.

4. GARASJE/PARKERING

Garasjeanlegget eies og driftes av Egenes Parkering og Drift AS, alle seksjoner har mulighet til å kjøpe/leie faste parkeringsplasser.

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.

Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. All annen parkering skjer på merkede plasser mot avgift som betales i parkeringsautomaten.

5. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

6. UTVENDIGE INSTALLASJONER

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, som eksempel kan nevnes markiser, utvendige persienner, innglassing, vind/solavskjerming, fargevalg, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Søknad skal sendes til styret og arbeid kan ikke igangsettes før styret har gitt tillatelse.

Ved bruk av blomsterurner/kasser er seksjonseier ansvarlig for skader som oppstår på underliggende membran og eller konstruksjon, treverk og lignende.

7. SØPPEL

Avfallsbeholderne er merket og alt avfall skal kildesorteres.

Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt.

8. FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodene skal aldri forlates ulåst.

Utsmykking i korridorene, garderobeskap, en enkel skohylle og en stol kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Dette må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne eller besøkende i sameiet skal settes på anviste plasser.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene i kjelleren.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder, sneiper og snus må ikke kastes i fellesområdet.

Røyking eller grilling må unngås i nærheten av inntak til ventilasjonsanleggene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

9. SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Nye nøkler kan bestilles av den enkelte på hjemmesiden til Bate.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til sameiet eller garasje-anlegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten eller hovedinngangsdører plikter man straks å melde dette til vakttelefonen.

10. POSTKASSE OG SKILT VED PORTTELEFON

Postkasser må merkes med navn på beboere og leilighetsnummer, og skal plasseres i feltet på postkassen som er beregnet for dette bruk. (skilt lages av styret)

11. HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside, se www.egenespark.no.

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på oppslagstavlene i oppgangene.

Informasjon fra styret sendes ut på mail og legges ut på hjemmesiden. Det er en derfor viktig at seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekt mailadresse.

12. ARBEID PÅ ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

13. LADING AV EL-BIL

Parkeringsanlegget er dimensjonert til å lade inntil 50 biler samtidig.

Ta kontakt med styret som besørger nødvendig bestilling og oppkobling til systemet.

14. VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

Eiganes park er bygd med et balansert ventilasjonsanlegg. Ved bytte av kjøkkenvifte må styret kontaktes for å gi råd om hvilke modeller som kan benyttes. Dette for å opprettholde byggets balanserte ventilasjon.

15. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røkdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Stavanger Brannvesen.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det er hver seksjonseier sitt ansvar å påse at brannslukningsapparat er lett tilgjengelig i hver seksjon og at apparatet er operativt og godkjent.

Ved selvforskyldt alarmutløsning er seksjonseier selv ansvarlig for påløpte kostnader.

Det henvises til branninstruks som er opphengt på oppslagstavlene i hver trappeoppgang.

16. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan i ytterste konsekvens medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse basert på reglene i eierseksjonsloven. Dersom bruddet på reglene er foretatt av en leietaker, skal eier av seksjonen varsles. Styret kan i tilfelle pålegge eieren å avslutte leieforholdet.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

17. SKADER OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret og registreres på Bates hjemmesider. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Stavanger 28.06.2018

Styret

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1793

EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 09:19, Møterom barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Informasjon og plan for varmeanlegget
8. Insekter og sprøyting
9. Bygge opp egenkapital i boligdel av sameiet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ståle Johan Knutsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ole Kristian Dahle og Sophie Marie Louise Selstad er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1793 avdelingsregnskap.pdf
2. 1793 Årsregnskap 2025.pdf
3. 1793 Eierseksjonssameiet Egenes Park - Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000.

Styrets innstilling

Styrehonorar regulert tilnærmet lik økning av felleskostnader for 2026 med 5%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115.000

Sak 7

Informasjon og plan for varmeanlegget

Forslag fremmet av:
Bing Wang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ber styret om å redegjøre nærmere for hvordan varmeanlegget i sameiet er bygget opp og drives. Konkret ønskes følgende avklart og lagt frem for sameiermøtet:
1. En kort forklaring på hvordan varmeanlegget fungerer i dag:
om det er et geovarmeanlegg (bergvarme/jordvarme), lufttilvannvarmepumpe, direkte elektrisk oppvarming eller en kombinasjon.
2. Oversikt over årlige kostnader knyttet til varmeanlegget de siste årene, inkludert:
energiforbruk, strøm-/energiutgifter og vedlikehold/servicerkostnader.
3. Dersom anlegget er basert på geovarme/varmepumpe:
• Styrets vurdering av forventet levetid for anlegget (innedel og eventuelle borehull/sløyfer).
• Opplysninger om når dagens anlegg ble installert.
4. En vurdering av behov for større utskifting eller oppgradering av varmeanlegget på sikt, og forslag til hvordan dette kan håndteres:
• om det finnes en plan for utskifting/oppgradering,
• hvordan dette er eller bør bli innarbeidet i langsiktig vedlikeholdsplan og budsjett.

Styrets innstilling
Det vil bli utarbeidet en redegjørelse som legges frem for årsmøtet.

Forslag til vedtak
Styret bes utarbeide og legge frem en skriftlig redegjørelse om varmeanleggets oppbygging, energikilde, årlige kostnader, forventet levetid og plan for fremtidig utskifting/oppgradering, og presentere denne for sameierne senest på neste ordinære sameiermøte.

Sak 8

Insekter og sprøyting

Forslag fremmet av:
Anna Marie Braaten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ble noe forundret da jeg oppdaget systematisk sprøyting mot ugress på uteområdene. Det forklarer mangel på insekter rundt på uteområdet til Sameiet.
Vi står fram som et miljøbygg, bærekraftig osv. Det er ikke forenelig med sprøyting av gift på eiendommen

Styrets innstilling

Forsikrer oss om at ny vaktmester ikke bruker alternativ til gift hvis/når det sprøytes mot ugress.

Forslag til vedtak

Vi bør sette ned forbud mot bruk av gift på eiendommen. Insektene er i en krise, og det viktig at alle hageeiere, sameier deltar for å bevare insektene. Det finnes alternativer til bruk av gift.

Sak 9

Bygge opp egenkapital i boligdel av sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hver leilighet innbetaler kr. 1 pr. kvm pr. måned. Det er totalt 4770 kvm leiligheter, innbetaling over 12 måneder vil gi kr. 57.240 på sparekonto .

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes og midlene skal kun brukes til nødvendig og uforutsett vedlikehold.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret godkjenner innstilling fra valgkomite uten kommentarer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Røkke
  Fornying av styret
- Ståle Johan Knutsen
  Sikre kontinuitet ifm stort byggeprosjekt 2026

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Fredrik Sandvik Terøy
- Hans Mikalsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Herabakke
- Dag Saatvedt
- Eli Nessa

Vedlegg

1. Valgkomiteinnstilling Egenes Park 2026.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Christian Christiansen

Styremedlem: Asle Aase

Styremedlem: Siri Jakobsen

Styremedlem: Ståle Johan Knutsen

Styremedlem: Liv Torunn Vika

Varamedlem: Hans S Mikalsen

Varamedlem: Carl Fredrik Sandvik Terøy

Valgkomiteen

Dag Saatvedt

Paulien Veen

Eli Nessa

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post egenespark@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Egenes Park

Sameiet består av 58 seksjoner.

Es Egenes Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997586883, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer: 58/2219

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

ES Egenes Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Thomas Walter Kvam Olsen.

Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

· Administrasjon
Siden årsmøtet i fjor er det avhold 7 styremøter, totalt er det behandlet 77 saker.
Styret har utover styremøtene hatt kommunikasjon ved behov.
Styret fungerer godt og med god arbeidsfordeling.

· Kommunikasjon
Styret kommuniserer med eierne med mail og Vibbo.
Det hender at kommunikasjonen kun går tll enkelte oppganger når saken ikke har almen interesse.

· Vedlikeholdsarbeid
Etter årlig kontroll er det skiftet en god del sprinklerhoder og utført nødvendig arbeid på sprinkleranlegget.
Utbedring av lekkasje til parkering i kjeller.

· WaterGuard installert i alle leiligheter og næringsdeler.
Ferdigstilling bytte til LED lys i oppganger og parkeringsanlegg.
Montering av utstyr til Unloc Doorbell.
Utover dette er det utført vanlig vedlikehold, der det ikke er behov for autoriserte fagfolk har vår vaktmester utført de løpende oppgavene.

· Leverandører og tjenestetilbud
PÅ grunn av dødsfall er det etter anbudsrunde byttet vaktmester fra Kolnes til Flotte Randaberg.
Skiftet fra IF til Gjensidige som forsikringsleverandør.

· Spesielle uforutsette hendelser
Det har vært tyveri av el-sykler ved flere anledninger.

· Beboeraktiviteter
Det har ikke vært avholdt arrangementer for eierne i løpet av det året som er gått.

Fremtidige planer:

· Planene med utskifting av panel på sør-, øst- og vestvegg i 2026. Vi samarbeider med OBOS prosjekt om oppsett av anbudspapirer etc. Arbeidet med anbudspapirer forventes avsluttet i løpet av våren 2026 og papirene sendt ut til entrepenører.
Styret vil holde eierne orientert om fremdriften, slik som forventede kostnader, låneopptak etc.

· Unloc Doorbell ble valgt som leverandør av hustelefon, systemet har ikke fungert som forventet og er sagt opp.
Nytt system, Defigo, skal være på plass i løpet av mai 2026.

· Vask av sameiet det blir også i år kun vask av nordsiden.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styreleder i sameiet, sommelder skaden til forsikringsselskapet. Gjensidige bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen, kr. 30.000, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

For vårt sameie, Egenes Park, er det mulig å innfri sin andel fellesgjeld 2 ganger årlig, hhv 20.02 og 20.08. Eiere må kontakte OBOS minst 6 uker før.

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2025

Es Egenes Park

	NÆ1793	BO1793	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	306 240	3 708 475	4 014 715
LADEPUNKT	0	12 381	12 381
ANDRE INNTEKTER	0	5 139	5 139
SUM DRIFTSINNTEKTER	**306 240**	**3 725 995**	**4 032 235**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-4 011	-11 499	-15 510
STYREHONORAR	-28 446	-81 554	-110 000
AVSKRIVNINGER	0	-33 272	-33 272
REVISJONSHONORAR	-2 320	-6 650	-8 970
FORR.FØRERHONORAR	-30 082	-86 245	-116 328
KONSULENTHONORAR	-8 278	-28 699	-36 977
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 339	-1 361 827	-1 574 166
FORSIKRINGER	-64 074	-217 050	-281 124
KOMMUNALE AVGIFTER	-68 993	-197 804	-266 797
ENERGI / FYRING	-17 172	-700 398	-717 570
KABEL- / TV-ANLEGG	-6 222	-330 100	-336 322
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-54 837	-330 512	-385 349
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-496 775**	**-3 385 610**	**-3 882 384**
DRIFTSRESULTAT:	**-190 535**	**340 385**	**149 851**
INNBET.ANDEL FELLESGJ.		409 429	409 429
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	1 766	5 062	6 827
FINANSKOSTNADER	0	-345 756	-345 756
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**1 766**	**-340 694**	**-338 929**
RESULTAT	**-188 769**	**409 120**	**220 350**

ES EGENES PARK
ORG.NR. 997586883, KLIENTNR. 1793

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 014 715	3 823 668	3 928 000	4 180 000
Ladeinntekter elbil		12 381	40 142	90 000	0
Andre inntekter	3	5 139	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 032 235**	**3 863 880**	**4 018 000**	**4 180 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-21 150	-15 510	-22 560
Styrehonorar	5	-110 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	13	-33 272	-33 270	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 970	-8 625	-11 440	-11 783
Forretningsførerhonorar		-116 328	-111 015	-117 600	-122 892
Konsulenthonorar		-36 977	-9 686	-60 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-1 574 166	-1 147 948	-788 000	-1 105 316
Forsikringer		-281 124	-255 208	-306 250	-343 000
Kommunale avgifter	8	-266 797	-194 384	-223 600	-233 662
Energi/fyring	9	-717 570	-753 629	-625 000	-625 000
TV-anlegg/bredbånd		-336 322	-334 152	-335 248	-345 306
Andre driftskostnader	10	-385 349	-325 736	-294 000	-298 440
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 882 384**	**-3 344 803**	**-2 926 648**	**-3 337 959**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**149 851**	**519 077**	**1 091 352**	**842 041**
Innbetalt andel fellesgjeld		409 429	635 809	0	0
DRIFTSRESULTAT		**559 279**	**1 154 886**	**1 091 352**	**842 041**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 827	10 925	0	0
Finanskostnader	12	-345 756	-415 240	-373 000	-306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-338 929**	**-404 315**	**-373 000**	**-306 000**
ÅRSRESULTAT		**220 350**	**750 571**	**718 352**	**536 041**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		220 350	750 571		

Document ID 09222115557575159868

ES EGENES PARK
ORG.NR. 997586883, KLIENTNR. 1793

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	43 686	76 958
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 686**	**76 958**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 334	6 353
Forskuddsbetalte kostnader		0	7 220
Andre kortsiktige fordringer	14	12 381	8 030
Driftskonto OBOS-banken		174 671	294 373
Innestående i andre banker		109	109
Sparekonto OBOS-banken		5 203	537 416
SUM OMLØPSMIDLER		**205 698**	**853 500**
SUM EIENDELER		**249 384**	**930 458**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16, 19	-4 746 262	-4 966 612
SUM EGENKAPITAL		**-4 746 262**	**-4 966 612**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 715 104	5 523 799
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 715 104**	**5 523 799**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 452	27 318
Leverandørgjeld		221 260	270 222
Påløpte renter		3 333	35 870
Påløpte avdrag		0	34 011
Annen kortsiktig gjeld	18	13 496	5 851
SUM KORTSIKTIG GJELD		**280 542**	**373 272**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**249 384**	**930 458**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 19.03.2026

Document ID 09222115557575159868

Styret i Es Egenes Park

Christian Christiansen	Asle Aase	Liv Torunn Vika
Ståle Johan Knutsen	Siri Jakobsen	

Document ID 09222115557575159868

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	9 000
Waterguard abonnement	32 130
A-konto ladestrøm	129 514
Felleskostnader	2 464 956
Felleskostnader - Næring	300 012
TV-pakke	336 312
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 232
Lånekostnad I	489 904
Lånekostnad II	247 920

Document ID 09222115557575159868

Regulering Lånekostnad I	-1 438
Regulering Lånekostnad II	8 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 014 715**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilkoblingsavgift el-bil	5 130
Andre inntekter	9
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 139**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-110 000
SUM STYREHONORAR	**-110 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-13 168

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 970
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 970**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-38 774
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-38 774**
Drift/vedlikehold bygninger	-212 289
Drift/vedlikehold VVS	-406 233
Drift/vedlikehold elektro	-307 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 345
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 742
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 179
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 412
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 574 166**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-266 797
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-266 797**

Document ID 09222115557575159868

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-717 570
SUM ENERGI / FYRING	**-717 570**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 665
Vaktmestertjenester	-110 000
Vakthold	-48 390
Renhold ved firmaer	-166 688
Snørydding	-6 800
Andre driftskostnader	-34 640
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 168
Bank- og kortgebyr	-2 987
Øreavrunding	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-385 349**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	745
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 203
Andre renteinntekter	879
SUM FINANSINNTEKTER	**6 827**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-196 073
Pantegjeldsrenter	-149 683
SUM FINANSKOSTNADER	**-345 756**

NOTE 13
ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2023	57 475	
Avskrevet tidligere	-28 737	
Avskrevet i år	-19 159	
		9 579
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	141 125	
Avskrevet tidligere	-92 906	
Avskrevet i år	-14 113	
		34 106
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**110 228**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-23 691**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Document ID 09222115557575159868

Andre kortsiktige fordringer	12 381
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 381**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 764 202
Egenkapital fra IN tidligere år	3 406 825
Egenkapital fra IN 2025	409 431
Reduksjon EK fra IN	-798 316
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-4 746 262**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Renter 31.12.2025: 6,45%, løpetid 10 år		
Opprinnelig, 2023	-6 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	595 789	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	292 391	
Nedbetalt tidligere, IN	2 452 853	
Nedbetalt i år, IN	177 977	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-2 680 990

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

DNB	
Renter 31.12.2025: 6,45%, løpetid 15 år	
Opprinnelig, 2023	-3 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	173 587

Document ID 09222115557575159868

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	106 873	
Nedbetalt tidligere, IN	953 972	
Nedbetalt i år, IN	231 454	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-2 034 114
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 715 104**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-13 496
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 496**

NOTE: 19
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	1.1.	Endring	31.12.
Andel bolig	- 5 233 018	409 120	- 4 823 898
Andel næring	266 406	- 188 769	77 637
SUM EGENKAPITAL	**- 4 966 612**	**220 350**	**- 4 746 262**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Document ID 09222115557575159868

Verification

Document ID 09222115557575159868

Signatories

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Click **here** to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Egenes Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Egenes Park som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 ansvarlig 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.

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 for MKE, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 15. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Valgkomitéens innstilling til sameiermøte i Sameiet Egenes Park 2026.

Valgkomiteen kommet frem til følgende innstilling:

Christian Christiansen, leder	(ikke på valg)	
Asle Aase, styremedlem (representerer næringsdel)	(ikke på valg)	
Liv Torunn Vika, styremedlem	(ikke på valg)	
Ståle Johan Knutsen, styremedlem	(på valg)	Velges for 2 år
Espen Røkke, styremedlem	(nytt styremedlem)	Velges for 2 år
Hans Mikalsen, 1. varamedlem	(på valg)	Velges for 1 år
Carl Fredrik Sandvik Terøy, 2.varamedlem	(på valg)	Velges for 1 år

Forslag til valgkomite:

Eli Nessa
Anne Herabakke
Dag Saatvedt

Stavanger, 23. Mars 2026

Dag Saatvedt Eli Ness Paulien Veen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 1793 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET EGENES PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: bretlandsgata 35, 4009 stavanger (h0401) #326652 . Vår ref.: 1793-1-49 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Es Egenes Park
Organisasjonsnr:	997586883
Seksjonseier:	Terøy, Carl Fredrik Sandvik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Bretlandsgata 35, 4009 STAVANGER
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	58
Bnr.	2219

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 0000000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har noen ekstra boder som leies ut. Kontakt styret for mer informasjon om pris og tilgjengelighet.
Sameiet har en kollektiv avtale med Altibox, betales via felleskostnadene.
Kostnader til oppvarming og varmt vann er inkludert i felleskostnadene. (Gjelder ikke "vanlig strøm").
Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Styret har vedtatt økning av felleskostnader med 5 % for både næring og bolig avdeling fra 01.01.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16366650923
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	2 405 228,17
Innfrielsesdato:	28.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16367144428
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	1 818 904,41
Innfrielsesdato:	28.04.2038

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 249,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1636714442; Adm. lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 1636714442; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 1636665092; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 1636665092; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Waterguard abonnement	119,00	
TV-pakke	519,00	
Felleskostnader	4 611,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	130,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	359,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16366650923
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16367144428
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Maarja Riiga Risa pr. e-post: maarja.risa@obos.no eller telefon: 22 85 08 22.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Christiansen, e-post: egenespark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 2219, Seksjonsnummer 49 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.04.2026 kl. 10.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.04.2026 kl. 10.39

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/896531-1/200 20.07.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 896 644
Omsetningstype: Fritt salg
TERØY CARL FREDRIK SANDVIK
FØDT: 22.09.1981

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:

2021/897005-1/200 20.07.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 100 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2009/132184-1/200 24.02.2009 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/9645

2022/1459532-1/200 23.12.2022 21:00 **RESEKSJONERING**

SNR: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/9659
VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet
Endring av fellesareal
Sammenslåing av seksjoner
Endring av sameiebrøk

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.

Reguleringsbestemmelser for plan 1640: Stadionområdet, Eiganes og Våland bydel, 02.09.02, revidert 16.05.03 og 27.08.04.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 20.09.2004 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Tilføyd § 4.2 iht. byplansjefens vedtak av 29.06.2012 i medhold av pbl 2008 § 12-14.

§ 1. **Formål**
Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og friområde (idrett og sport).
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1):
-boliger med tilhørende anlegg
Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3):
-gang-/sykkelvei
gangvei
kjørevei
Friområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4):
-anlegg for idrett og sport
Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6):
frisiktsone ved vei

§ 2. **Plankrav**
For hvert byggeområde skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal vise planlagt bebyggelse, adkomstforhold, gang- og sykkelveg, lekeplasser, parkering samt opparbeidelse av utendørsområder inklusive lekeplasser og gang- og sykkelveger.

Sol- og skyggeforhold skal også dokumenteres.

Maksimal kotehøyde på planlagt bebyggelse skal dokumenteres i form av snitt og fasadeoppriss i bebyggelsesplanene.

Bebyggelse og uteområder skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86. Støyrapport skal utarbeides og følge bebyggelsesplan for området.

Det skal utarbeides et kvalitetsprogram som skal gjelde hele planområdet, og som skal innarbeides som utbyggingsbestemmelser i bebyggelsesplanene.

§ 2.1 **Estetikk og miljø**
Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Lokale materialer skal foretrekkes for å redusere transportutslipp.

§ 2.2 **Ny bebyggelse**
Byggehøyder kan være opptil 4 etasjer i alle byggeområder. I område B2 kan en inntrukket femte etasje vurderes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området.
Øverste etasje kan bebygges med maksimum 50% av brutto grunnflate.
Det skal tilrettelegges for bruk av vannbåren varme.
Søppelhåndtering og kildesortering skal integreres i bygg eller som nedgravde beholdere. Plan for avfallshåndtering i byggefase og for renovasjon skal utarbeides i bebyggelsesplanene.

Leiligheter i 1. etasje skal tilrettelegges med livsløpsstandard.
Tiltak for å sikre tilfredsstillende radonnivå skal utredes i bebyggelsesplanene.

§ 2.3 **Tekniske anlegg**
Tekniske anlegg som nettstasjon o.l. skal i størst mulig grad integreres i bygg. Aktuell plassering skal avklares med Lyse nett i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan.

§ 2.4 **Lek og opphold**
Lekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold og ligge innenfor friområdet.
Sandlekeplasser skal inngå i hvert byggeområde.
Stavanger kommunes lekeplassnorm skal følges.

§ 2.5 **Parkering**
Stavanger kommunes parkeringsnorm skal følges. For alle byggeområder skal det være felles parkeringsanlegg under bakken. Gjesteparkering tillates på bakkeplan.
10 % av parkeringsplassene skal være handicap-plasser, minimum 5 plasser.
Gjesteparkering på gateplan skal ha minimum 2 handicap-plasser.

§ 3. **BOLIGER**
Byggeområde B1, B2, B3, B4
For de enkelte delfelt gjelder:

felt	**areal (daa)**	**Min og max tomteutnyttelse**	**Max antall boenheter**	**type bebyggelse**
B1	2,9 daa	75 % / 85 %	27	blokker
B2	9,5 daa	100 % / 130 %	154	blokker
B3	8,2 daa	100 %/130 %	131	blokker /allmennyttig
B4	6,3 daa	80 % / 100 %	78	Blokker/byvilla
sum	26,9 daa		390	

I byggeområde B3 vil det tillates allmennyttig formål i tillegg til boligformål.

Trerekker mot Bretlandsgata, Holbergs gate og Steingata skal bevares. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
Steingarder mot Holbergs gate og Steingata skal bevares. Eksisterende steingarder internt i planområdet skal søkes bevart.
Det skal være minimum 25 m^2 uteareal per boenhet.
Innhegning av private uteareal mot friområde eller nabo skal utføres som vegetasjon, ikke gjerde.
Ny beplantning skal ikke være astma- og allergifremkallende.
Gang- og sykkelveier i byggeområdene skal opparbeides med fast dekke.

FRIOMRÅDE
§ 4.1 Friområdet skal kunne benyttes til anlegg for lek, idrett og sport.

§ 4.2 Det tillates oppført bygg med tilknytning til områdets funksjon (garderobebygg og klubbhus), og mindre tekniske bygg. Det tillates også opparbeidelse av maksimalt 12 parkeringsplasser innenfor området med adkomst som vist på planen. Av disse skal det være 2 handicap-plasser.

Ny nettstasjon på Stavanger stadion skal ha direkte adkomst fra bakkenivå og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Det skal legges vekt på god estetisk utforming av bygningen med god tilpasning til omgivelser, terreng og fundament for eksisterende lysmast.

Nettstasjonen er søknadspliktig iht. plan- og bygningsloven § 20-1. Før byggesaken kan godkjennes skal det foreligge uttalelse fra Stavanger kommune ved Park og vei.

§ 4.3 Gjennom området skal det opparbeides gang- og sykkelveg som skal være del av overordnet grøntstruktur. Denne skal opparbeides med fast dekke.

§ 4.4 Friområdet mellom fotballbane og turvegen som ligger mot Bretlandsgata skal ha parkmessig opparbeidelse.

§5 **SPESIALOMRÅDE**
Innen området skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

§6 **REKKEFØLGE AV TILTAK**
§ 6.1 Gang- og sykkelveier, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytning.
§ 6.2 Kapasitet for VA-anlegg i hele området skal utredes i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan.
§ 6.3 Nettstasjon i felt B2 må være etablert før innflytting i felt B1, B2 og B3. Nettstasjon i felt B4 må være etablert før innflytting i feltet.
§ 6.4 Det skal utarbeides en opparbeidelsesplan for offentlig friområde som skal følge bebyggelsesplan for B2, B3 eller B4.
§ 6.5 Før i gangsetting av tiltak i B2, B3 eller B4 skal eksisterende tribuneanlegg rives.
§ 6.6 Før innflytting i B2, B3 eller B4 skal opparbeidelsesplan for offentlig friområde være realisert. Opparbeidelsen skal skje trinnvis, og i opparbeidelsesplanen skal tidspunkter for opparbeidelsen angis.
§6.7 Alle bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytning.
§ 6.8 Gatebruksplan eller mpg-plan (miljøprioritert gjennomkjøring) for Holbergs gate mellom Steingata og Bretlandsgata skal utarbeides, senest samtidig med bebyggelsesplanene. Holbergs gate skal være ferdig opparbeidet i samsvar med gatebruksplanen før de nye boligene kan tas i bruk.

****

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

HLM arkitektur & plan AS
C. Sundts gate 1

5004 BERGEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-07/4322-112	BYG 58/2219	69150/11	14.11.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 58/2219
Byggestedsadresse: Bretlandsgata 31 - 73

Tiltakshaver: Egenes Park B4 AS
Tiltakets art: BOLIGANLEGG M/55 BOLIGER 1-4 ETJ. BARNEHAGE OG PARKERINGSKJELLER

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 27.4.2007 sak 1735/07, 4.5.2007 sak 1810/07, 6.6.2007 sak 2198/07, 24.4.2008 sak 1707/08, 10.11.2008 sak 4748/08, 10.11.2008 sak 4749/08 og 17.12.2008 sak 5215/08, og kan tas i bruk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

BK Bygg AS
Plattformvegen 2
4056 TANANGER

Dato: 19.12.2023
Saksnummer: 22/19447-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/2219 - balkonger

Byggestedsadresse	Bretlandsgata 61
Ansvarlig søker	BK Bygg AS
Tiltakshaver	Eierseksjonssameiet Egenes park

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 05.12.2023.

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 23.06.2022.

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	Oddvar Wersland
seksjonssjef byggesak	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 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

FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR FELT B4 I PLAN 1640 STAVANGER STADION, EIGANES OG VÅLAND BYDEL

Datert 30.01.2007. Sist revidert Stavanger kommune 28.03.2007
Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 12.04.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

Forslagstiller: EGENES PARK B4 as. Konsulent: HLM Arkitektur & Plan as, Onix

§ 1 Formål

Bebyggelsesplan for felt B4 av stadionområdet er utarbeidet for å bestemme utbygging av nye boliger og barnehage.

§ 2 Rekkefølge av tiltak

- Fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelser knyttet til reguleringsplanen for området, plan nr 1640. Videre gjelder krav i *Kvalitetsprogram for Stavanger stadion,* samt Norwegian wood-kriterier.

3.2 Krav til innlevert materiale ved rammesøknad

For hver søknad skal det, i tillegg til krav til dokumentasjon i henhold til plan- og bygningsloven, også fremkomme, og redegjøres for, valg og løsninger i henhold til Stavanger kommunes kvalitetsplan for området hva angår:

- Avgrensing av område for hvert byggetrinn
- Endelig planløsning for den enkelte bygning, inklusive parkeringsløsning.
- Utomhusplan i 1:200 som viser en variert og sesongorientert bruk, en helhetlig plan for beleggtyper, kantsteiner, belysning, skilting, lekeapparater og utstyr, beplantning og møblering, i tillegg til fremkommelighet i henhold til Universell utforming. Avgrensingen mellom private og felles uteområder skal tydelig fremkomme.
- Overflatevann skal håndteres lokalt i området, evt. i fordrøyningsanlegg.
- Bygningsmessige tiltak for å ivareta krav til radonsikring.
- Eventuelle tiltak basert på støyrapport for feltet.
- Energiregnskap, valgt materialbruk/materialplan og miljøoppfølgingsplan både for rivearbeider og nybygg.
- Det skal lages en egen avfallsplan i tilknytning til rivearbeider, for boligproduksjonsfasen og for driftsfasen.
- Det skal kildesorteres ved riving, ved nybygg og i driftsfasen. Byggeprosessen skal produsere minimalt med avfall.

§ 4 Byggeområder

- Bygningene skal framstå med overbevisende arkitektonisk kvalitet.
- Tre skal inngå som hovedmateriale både i hovedkonstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter. Tre skal imidlertid kun brukes der det er fornuftig å bruke tre.
- Alle materialer som brukes i planområdet skal være giftfrie og miljøvennlige, og skal

kunne ombrukes, være gjenvinnbare, eller kunne brukes som brensel (i prioritert rekkefølge)
- Utgravde masser fra parkeringskjeller og VA-anlegg internt i området skal i størst mulig grad gjenbrukes innefor planområdet.
- Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn innen alle deler av barnehage, felles områder og i alle boenheter innefor planområdet.

4.1 Boliger med tilhørende anlegg

- Byggeområdet kan bebygges med maksimalt 56 boenheter. Det skal bygges 4 rekkehus med 2 etasjer (B2-B5), bolig/felleshus (B6), samt tversgående langstrakt boligvolum med 4 etasjer + mesanin (B1), med tilhørende parkering og boder i kjeller.
- Det skal kunne etableres trimrom og svømmebasseng i kjelleretasje.
- Maksimal gesimshøyde på B1 er mot syd c+68, mot nord c+63.
- Maksimal gesimshøyde på B2-B6 er c+54,5.
- Tak på B2-B6 skal være flate, eller med svak helning. Tak på B1 skal være med helning hovedsaklig mot nord.
- Tomteutnyttelsen (TU) for området skal være maks 100%. Terrasser og balkonger kan ha ett overbygd areal på inntil 2,6 meters dybde som ikke skal inngå i beregningsgrunnlaget for TU. Det vil ikke bli gitt anledning til en senere innlemming av disse inn i boligene.
- Alle boenhetene skal ha tilgang på privat uteareal på minimum 6m² med gode solforhold og maks støynivå på 55dBA. Boliger på 1 etasje skal ha tilgang til privat uteareal på bakkeplan. - Utendørs ramper, trapper, terrasser, espalier og levegger tillates plassert utenfor byggegrenser og byggeområder.
- Minst 80% av boligene skal ha utforming med livsløpsstandard.
- Maksimalt energiforbruk skal ligge under 65 kW/m2/år for boligene og under 80 kW/m2/år for barnehage, og dette skal beregnes av totalt energiforbruk i området i forhold til totalt bruksareal.

§ 5 Allmennyttig formål barnehage og annet kombinert formål

- I planens østre del skal det oppføres en 4 avdelings barnehage (B7) i 2 etasjer med tilhørende personalparkering i kjeller, som vist på bebyggelsesplan. Barnehagen ligger delvis under B1 mot nordøst med 1 etasje og er definert som annet kombinert formål.
- Tak på B7 skal være delvis flatt og delvis med helling, og skal kunne brukes som uteoppholdsareal for barnehagen.
-Uteoppholdsareal for barnehagen skal være åpen på kveldstid for utnyttelse som ute oppholdsareal for planområdet.

§ 6 Parkering

- Boligparkering, besøksparkering og personalparkering for barnehagen skal skje i anlegg under bakken. Parkeringsdekket skal dimensjoneres slik at det tåler vanlig bruk: Hageopparbeidelse, beplanting, lekeutstyr og vedlikeholdsmaskiner. Parkeringskjelleren dimensjoneres for minimum 1 fast parkeringsplass per boenhet. 10 % av parkeringsplassene dimensjoneres for bevegelseshemmede.
- Låsbar oppbevaringsplass for sykler og oppstillingsplass for elektrisk rullestol skal lokaliseres i felles innendørs bod ved trappeoppgang og i tilknytning til entreer til boliger på bakkeplan.

§ 7 Fellesområder

- Fellesområdene, henholdsvis avkjørsel, lekeplasser, grøntområder, gangarealer og søppeldeponi skal være for beboerne og barnehagen av denne planen, og deres gjester.
- Lekeplasser og gangareal skal være tilgjenglig til bruk for allmennheten. Gangarealer skal gi flere muligheter for tverrforbindelse mellom Bretlandsgaten og parken/stadionsområdet.
- Det skal være minimum 25 m² uteareal per boenhet.
- Det skal gis mulighet for felles takterrasser over B2-B6 for berørte leiligheter på 2 etasje i B1.

§ 8 Spesialområde – frisikt

Innenfor området skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	58	**Bruksnr**	2219	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	49
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

Reguleringsplaner under arbeid	Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	10.18 kvm
Hensynsonenavn	H570_11
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	2968.28 kvm
Omrnavn	B6
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	0 kvm
Omrnavn	IDR3
Kparealformal	Idrettsanlegg

Areal	0 kvm
Omrnavn	FRI232
Kparealformal	Friområde
Areal	3391.84 kvm
Omrnavn	o_T125
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting
Areal	0.87 kvm
Omrnavn	o_T234
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1640B
Navn	EGENES PARK B4 gnr. 58 bnr. 2219
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/12/2007 00:00:00
Bestemmelser	1640b4.pdf
Delarealer	
Areal	216.63 kvm
Feltnavn	
Regform	990 - Annet kombinert formål
Areal	112.07 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	367.83 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	28.0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	144.66 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	23.56 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	132.12 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	39.99 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	288.13 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	66.37 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	140.77 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	1512.15 kvm
Feltnavn	B7
Regform	172 - Almennyttig formål - barnehage

Areal	136.96 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal

Areal	201.8 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal

Areal	167.8 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	2776.95 kvm
Feltnavn	B1
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Id	381
Navn	Regulering av et område begrenset av Øvre Stokkavei - Holbergs gate - Bretlandsgata - Dues vei
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/22/1959 00:00:00
Bestemmelser	381.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	0.09 kvm
Feltnavn	
Regform	163 - Offentlig bygg - undervisning

Id	2275
Navn	Duesvei. Strekningen fra Øvre Stokkavei til Eiganesveien. Eiganes og Våland bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/23/2009 00:00:00
Bestemmelser	2275 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	GVEG
Regform	322 - Gangvei

Id	1640
Navn	Stavanger Stadion, Eiganes
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/20/2004 00:00:00
Bestemmelser	1640 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	0.11 kvm
Feltnavn	
Regform	440 - Anlegg for idrett og sport
Areal	5.03 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2836
Navn	Detaljregulering for Domkirkens sykehjem og bispeboligen
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2836
Navn	Detaljregulering for Domkirkens sykehjem og bispeboligen
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

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/

Planen er under behandling.

Igangsatt: mai 2007
Byggemelding mottatt: 25.4.2007

Påpekte mangler må rettes innen:

- leilighetene tas i bruk for punkt 2, 4, 5 og 8
- innen 15.8.2009 for punkt 1
- innen anmodning om ferdigattest for punkt 3, 6 og 7

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes.

Med hilsen

for Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:
Egenes Park B4 AS, Bømloveien 22 A, 4029 STAVANGER
Brannsjefen i Sør-Rogaland

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

BK Bygg AS
Plattformvegen 2
4056 TANANGER

Dato: 23.06.2022
Saksnummer: 22/19447-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 58/2219 - Erstatte eksisterende balkonger

Byggestedsadresse	Bretlandsgata 61
Ansvarlig søker	BK Bygg AS
Tiltakshaver	Eierseksjonssameiet Egenes park
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 10.06.2022.
Tiltaket omfatter bytte av balkonger på fasade mot nord.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bytte av balkonger i fasade mot nord.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
3. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
4. 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.

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 til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

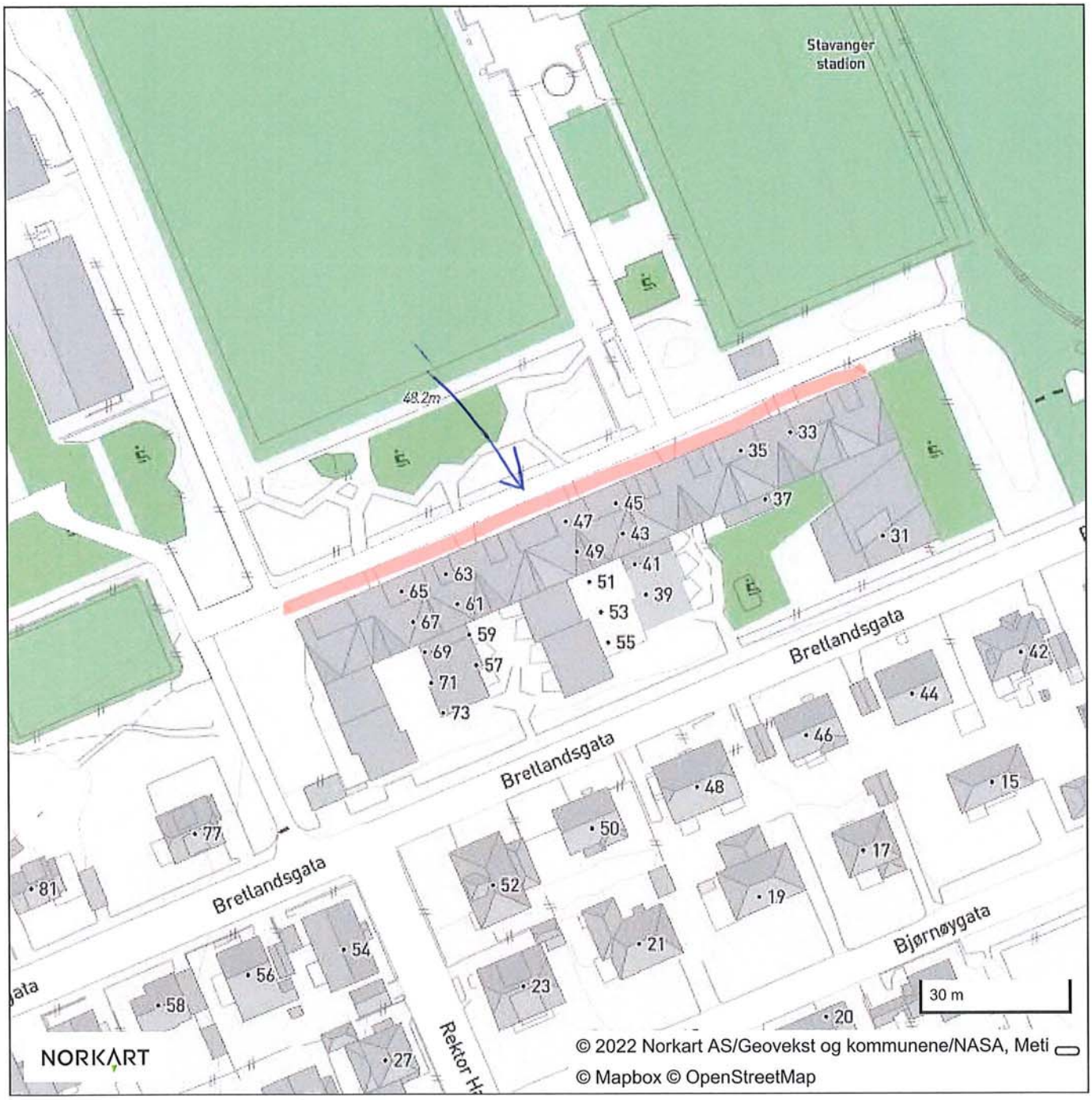
Oddvar Wersland
saksbehandler

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 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

Stavanger kommune

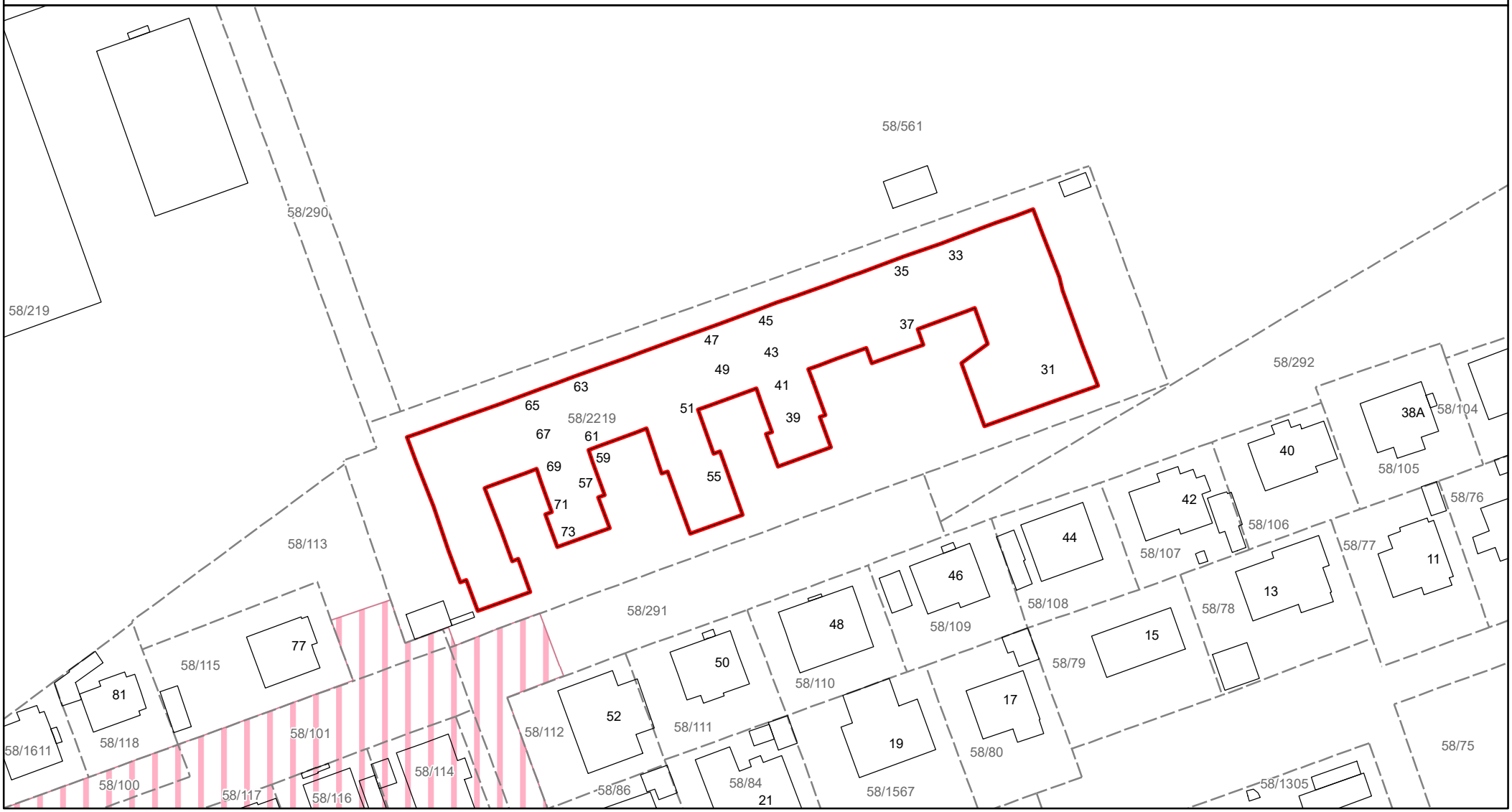


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Bretlandsgata 35, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2219/0/49
Dato: 2026-04-20 Planident: 2836
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

HLM arkitektur & plan AS
C. Sundts gate 1

5004 BERGEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-07/4322	BYG 58/2219	27462/09	10.07.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR RESTERENDE BOLIGER. UNNTATT KONFERANSEROM OG SVØMMEBASSENG I UNDERETASJE.

Gnr./bnr.58/2219. Byggestedsadresse: Bretlandsgata 31 - 73
Tiltakets art: BOLIGANLEGG M/56 BOLIGER 1-4 ETJ. BARNEHAGE OG PARKERINGSKJELLER

tilhørende Egenes Park B4 AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 27.4.2007 sak 1735/07, 4.5.2007 sak 1810/07, 6.6.2007 sak 2198/07, 24.4.2008 sak 1707/08, 10.11.2008 sak 4748/08, 10.11.2008 sak 4749/08 og 17.12.2008 sak 5215/08 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider iht. anmodning om midlertidig brukstillatelse av 6.4.2009 og ettersendte kontrollerklæringer mottatt 12.5.2009, og forhold registrert ved tilsyn 19.5.2009, utføres:

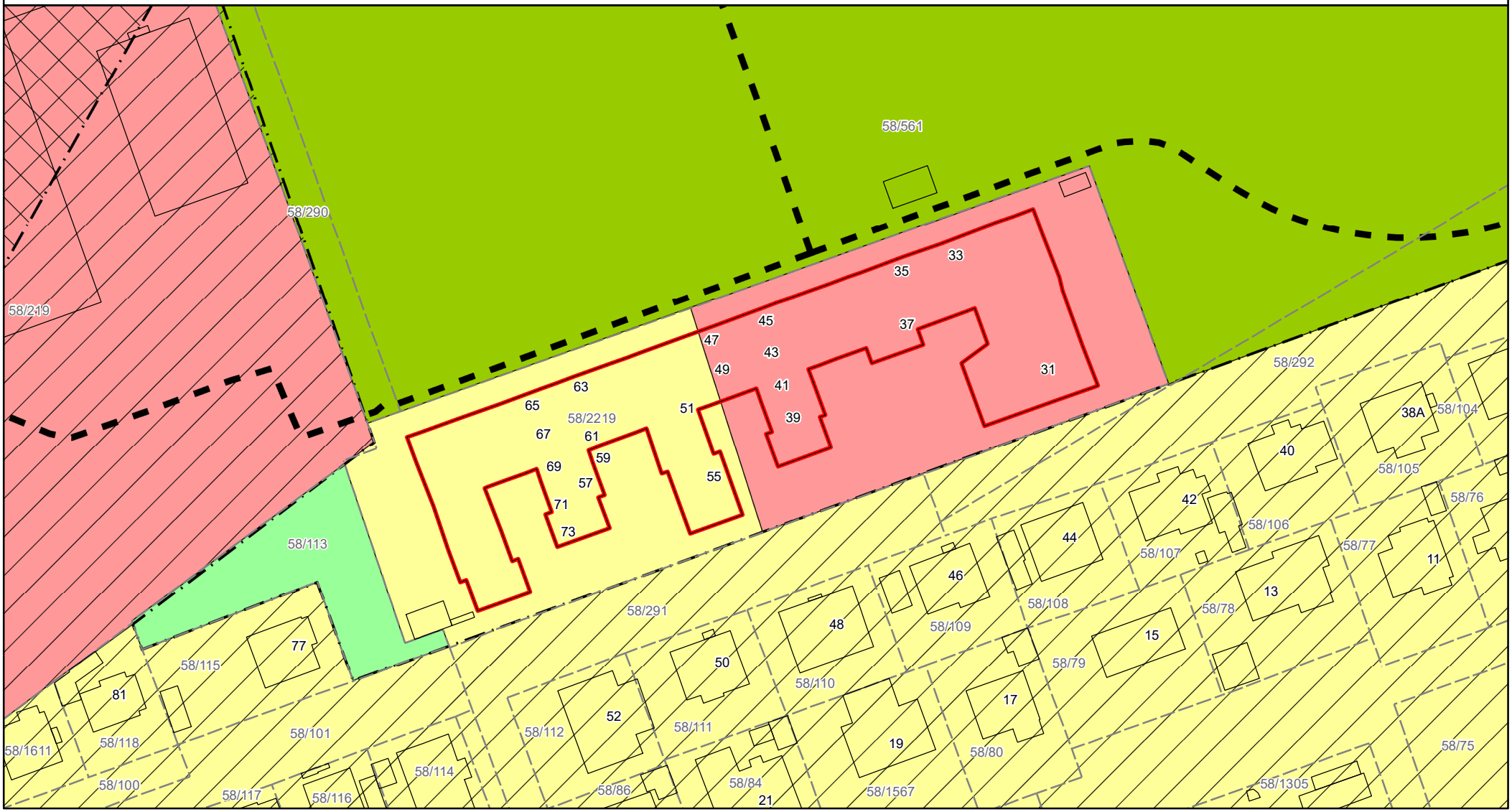
1. Forpliktende framdriftsplan for gjenstående arbeid på uteområde innsendes innen 15.8.2009.
2. Sertifikater for heis innsendes før leilighetene tas i bruk.
3. Det ble opplyst at lydmålinger ikke tilfredsstiller forskriftskrav. Dokumentasjon på tilfredsstillende støymålinger innsendes ved anmodning om ferdigattest.
4. Vinduer til golv i korridorer 2. etg er utført uten brystning og helt til golv. Vinduene må sikres slik at man ikke faller ned om vindu knuses. Ansvarlig for arkitekturprosjekteringen må finne hensiktsmessig løsning. Sikring utføres før leilighetene tas i bruk.
5. Terskel for dør mellom korridor og heis i parkeringsetasje må utbedres før leilighetene kan tas i bruk.
6. Trappeavslutningen i 2. etasje må vurderes av ansvarlig for arkitekturprosjekteringen. Topp trapp sluttet på et nivå under golvet i 2. etasje, og kan utgjøre en fare. Rekkverksutformingen må vurderes.
7. Innvendig bod kunne ikke påvises i leilighet. Ansvarlig for arkitekturprosjekteringen må dokumentere at krav i TEK § 10-34 er i varetatt senest ved anmodning om ferdigattest.
8. Leilighetene benyttes til leilighetshotell. Tiltak som er angitt av ansvarlig for brannprosjekteringen må iverksettes når leilighetene tas i bruk.

Kommuneplan

Adresse: Bretlandsgata 35, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2219/0/49
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Plattformvegen 2
N-4056 Tananger
www.bkbygg.no
Tlf: 45 95 15 55
post@bkbygg.no
Org nr: 995 159 406

Deres ref: Morten Håvarstein Vår ref: Steven Choat 19.05.2022

Teknisk beskrivelse for nye balkonger

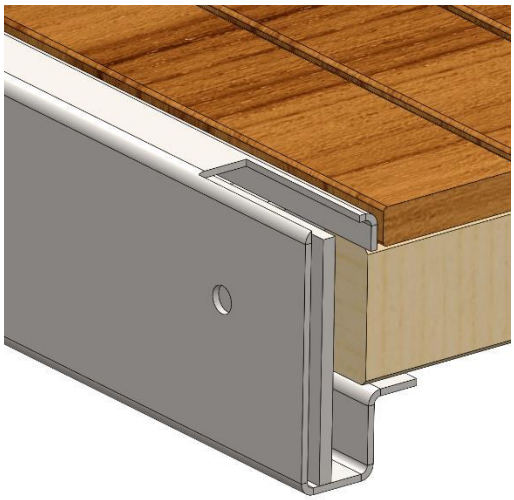
Nye balkonger:

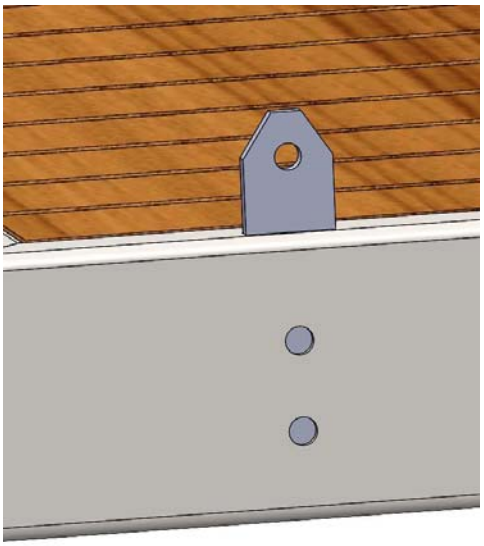
Vårt tilbud baserer seg på prinsipp i teknisk beskrivelse til anbud, men vi har med våre samarbeidspartnere planlagt noen andre detaljer, med hensikt å få ett solid produkt med høy estetikk og lang levetid. Detaljer under må forstås som prinsipp i tilbudsarbeidet, og nøyaktige detaljer vil bli utarbeidet ved evt. tilslag på tilbud.

Stålkonstruksjon:

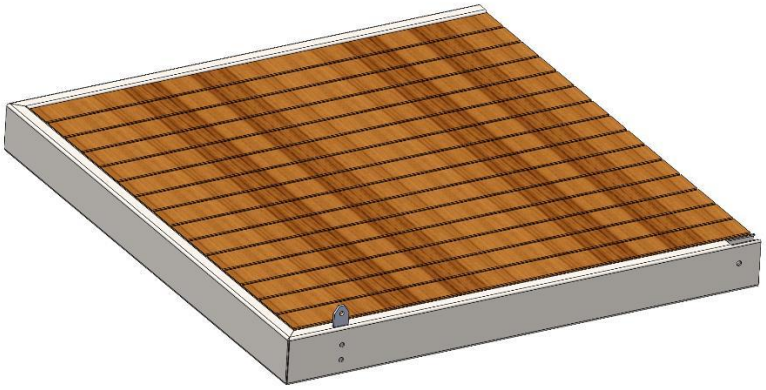
Nye balkonger planlegges produsert med en hel stålramme av knekket profil. Profilen prosjekteres og størrelsen tilpasses for perfekt resultat, og gir god estetikk både utvendig og fra balkongen.

Det etableres stegforsterkning med forborede hull for innfesting av balkong mot vegg, samt mot diagonalstag





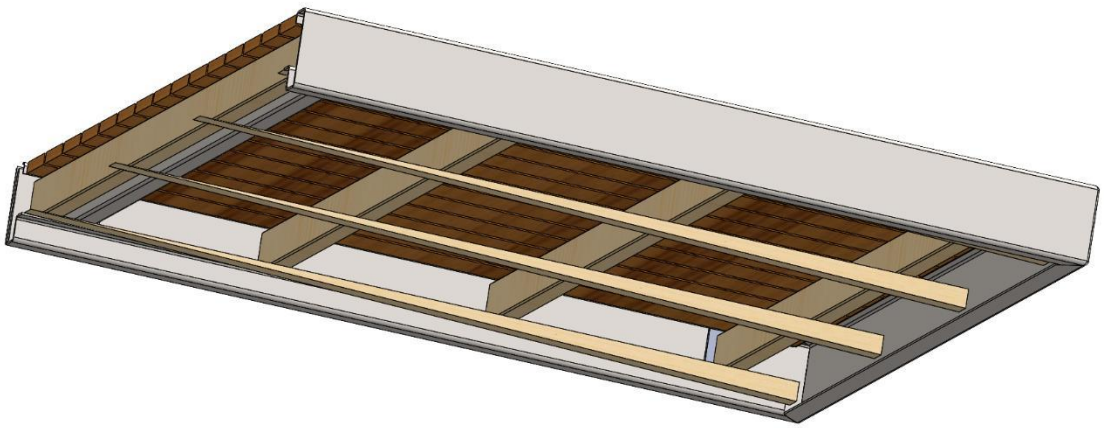
Terrassedekke:
Det etableres tilfarere / balkongbjelker av 48x98 imp material, og terrassebord av Royal imp upigmentert etter beskrivelse i forespørsel. Grunnet balkongens stålomramming så kan det vurderes å sløyfe omramming av terrassebord med 45 graders hjørner, da ståldekket vil ivareta denne omrammingen. Dette vil medføre enklere vedlikehold og renhold av balkongene for beboere:



Himling og avrenning:

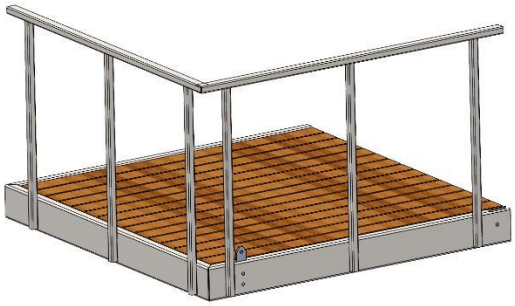
For å sikre avrenning av vann på balkongdekket, så etableres skråstilte kiler under tilfarere, som kles med en lakkert himlingsplate som fungerer som en ferdig himling.
Vann føres ut til ytterste profil i balkong og kan om ønskelig føres ut i nedløpsrør eller utkaster.
Løsningen åpner også for enkelt vedlikehold med renhold og tilgang under tregulv.

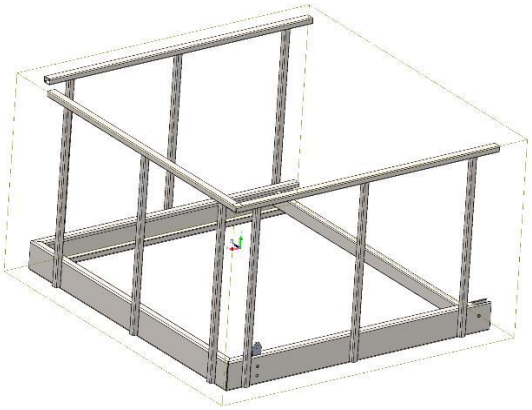
Det er derfor ikke medregnet panel som himling under balkong slik som forespurt i tilbudsdokumenter, men dette kan etableres dersom ønskelig. Se tilbudsbrev under opsjon.
Her kan forskjellige løsninger med kledning, treplate, spiler og lignende vurderes.



Rekkverk:

Eksisterende glass er tiltenkt gjenbruk, men det er vurdert som hensiktsmessig at det produseres nye stolper og handløper som tilpasses nye balkongdekker. Dette for å sikre nøyaktig produksjon og innfesting. Dette monteres på balkonger før disse heises opp og monteres. Glass ettermonteres.





Tananger, 19.05.2022

Steven Craig Choat
Byggmester / Prosjektleder

Plattformvegen 2
N-4056 Tananger

Tlf: 45 95 15 55
post@bkbygg.no

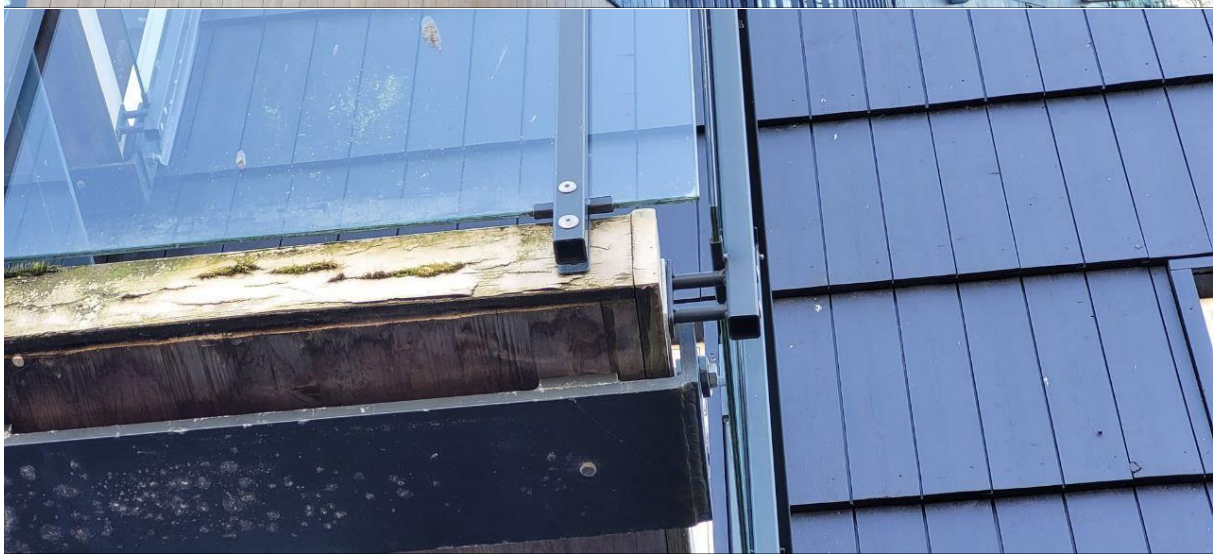
www.bkbygg.no
Org nr: 995 159 406

Eksisterende balkonger slik de ser ut i dag.

Nye balkonger vil ha samme mål, innfesting og utforming, men være med en stålramme.







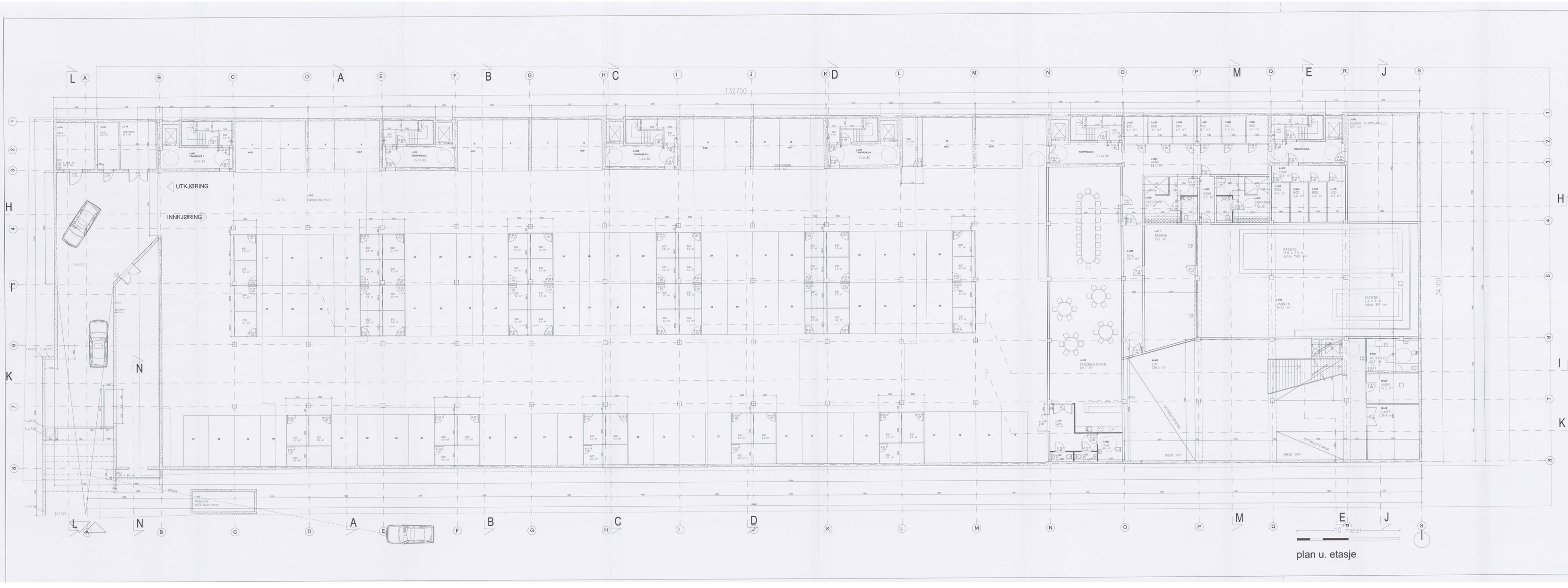
Reguleringsplan på grunnen

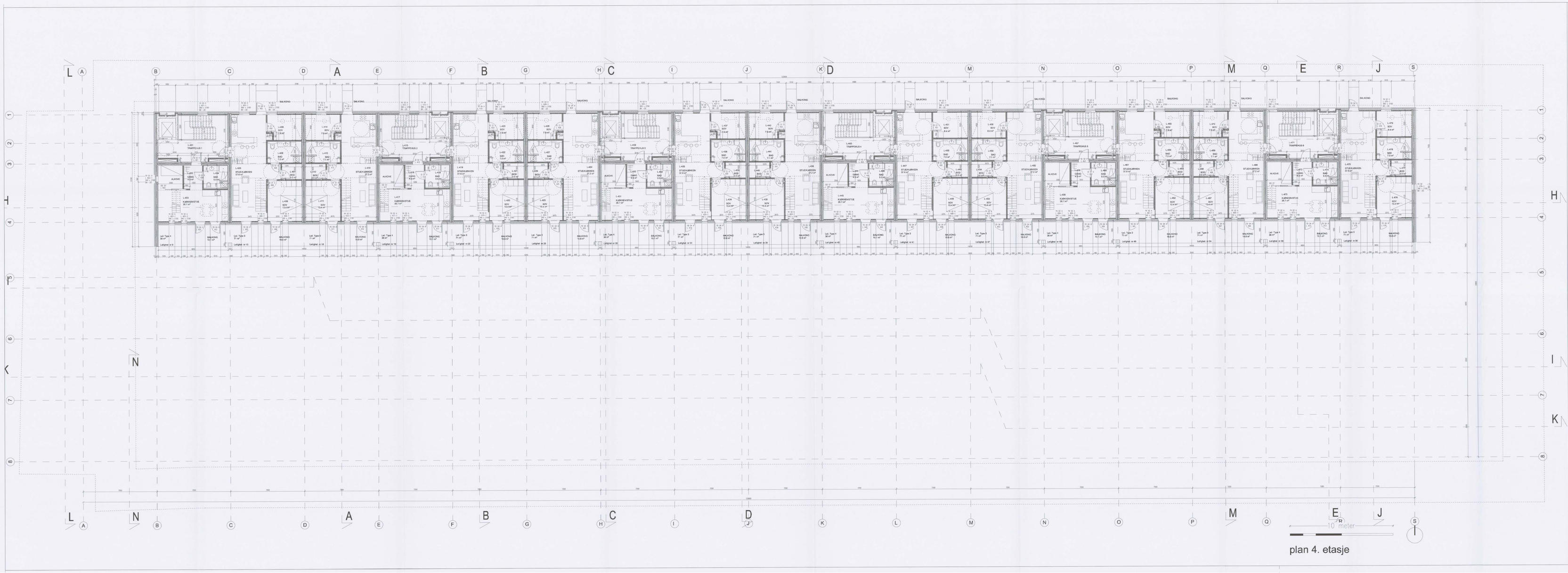
Adresse: Bretlandsgata 35, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2219/0/49
Dato: 2026-04-20 Planident: 1640B
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 12.4.2007

Stavanger kommune

N




UTKJØRING
INNKJØRING
132750
74100
BASSENG
12.5 x 15 m
dybde 1500 mm
BASSENG
2.5 x 5 m
dybde 300 mm
TRAPPEHUS 1
TRAPPEHUS 2
TRAPPEHUS 3
TRAPPEHUS 4
TRAPPEHUS 5
TRAPPEHUS 6
GARDEROBE
GARDEROBE
SANG
SANG
TEKNISK SVØMMEANLEGG
TRIMROM
GARDEROBE
VASKEROM
GARDEROBE
LAGER
LAGER
LAGER



plan 4. etasje

ST. [illegible] KOMMUNE
Formannskontoret
Dato 10 NOV. 2008
Ref. [illegible]

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ark	Revisjon gjelder	Sign.	Kontr.	Dato
K		Revisjon av dørhøyder/vinduer, trapp rad nr. 9	BS	PHA	11.03.08
J		Revisjon av dører i kontfløyene	BS	PHA	19.01.08
I		Revisjon av vinduer i kontfløyene, bestilt/montert midtsommers	BS	PHA	28.10.07
H		Revisjon av trapper, vinduer i kontfløyene, hauser tilasjonert	BS	PHA	11.10.07
G		Dører, plassjon endret	BS	PHA	19.09.07
F		Takhøyd hevet, vendigon endret	BS	PHA	03.09.07
E		Revisjon av trapper, vendigon endring i forhold til fjernstrøk, balkonger, trapper, tr. heisparti	BS	PHA	19.06.07
D		Revisjon av trapper, tr.leilighetsskille hevet, plassjon nordstrøg senkede, balkonger, trapper, tr. heisparti	BS	ML	22.07.07
C		Revisjon av leilighetstyper	BS	ML	01.06.07
B		Baerkeskrift og rør lightsoot innskrift og	BS	ML	18.05.07
A		Revisjon av fasadeplan, i trappehus og oppheis	JP	ML	08.04.07

HLM arkitektur & plan as virual: nye
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
Orkla
Bergen Kiv: 5.224.12 Haraldsgaard

telefon: +47 5527 2960
telefon: +47 5527 2961
telefon: +4940213008
telefon: +4940213008/8

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

4. ETG
PLAN

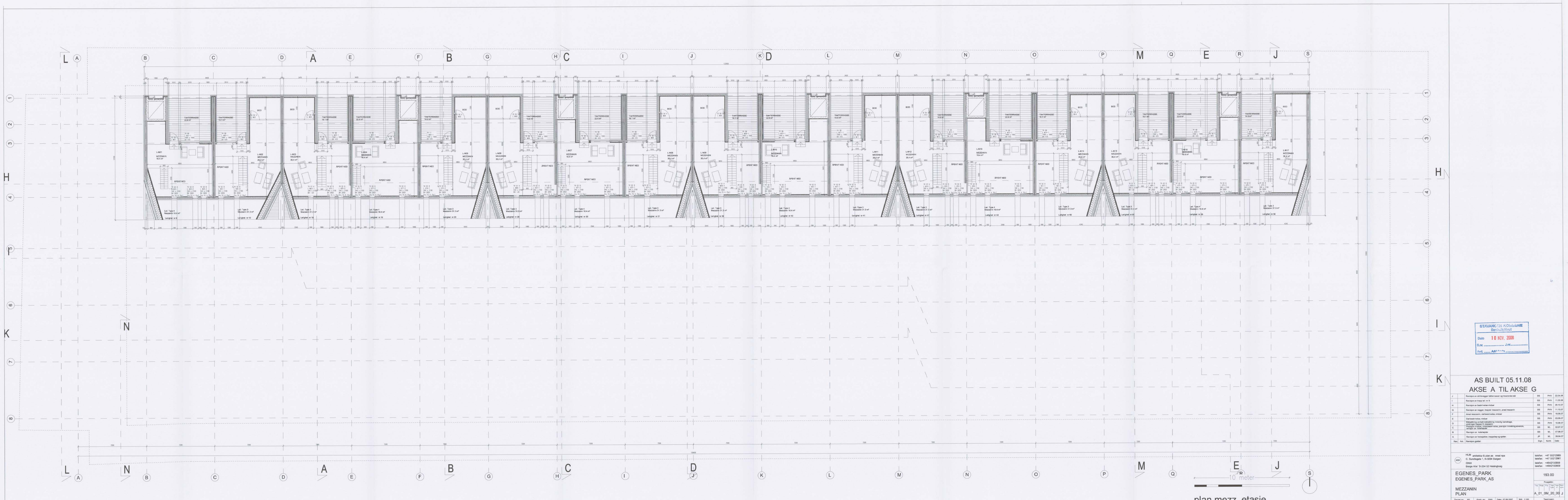
193.00

Prosjektnr.
Trg	Prosj	Fag	Type	Sek	Nr

A_91_04_20_00 K

Tegningsnr. 193 - 1 - Konv. av: PHA - Dato: 07.09.2007 - M/B: 1:100 - Tegningen

norwegian Wood HLM



plan mezz. etasje

STATSANSVARLIG KONSULENT
Samsvarserklæring

Dato 10 NOV. 2008

Sign. .....

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Hva	Tegnet	Dato
J	Revisjon av skråtrekkjer fallmn/aasen og bissmnde-vatt	SS	RHO	22.04.08
I	Revisjon av trapp mlt. A - B	SS	RHO	11.03.08
H	Revisjon av bæelmmarker-mrdaal	SS	RHO	29.10.07
G	Revisjon av vegger, trapper mesonin, etasjeskjerm	SS	RHO	11.10.07
F	Andre revisjon, samsvarserklæring mrdaal	SS	RHO	19.09.07
E	Bæelsmmarker-vatt	SS	RHO	03.09.07
D	Revisjon av trapp, vegger, balkongfeste, himmelig, bæreskjegge, skråtrekkjer, fjæsjerm til etasjeskjerm	SS	RHO	10.08.07
C	Revisjon av vegger, trapper, balkonger, bæreskjegge, skråtrekkjer, vertikalsjerm, etc. - ENDRINGER	SS	ML	07.07.07
B	Revisjon av vatt-marker	SS	ML	27.06.07
A	Revisjon av fasadeplaner, trappeløp og sjakter	JP	ML	29.04.07

HLM arkitektur & plan as innst nps
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
Orkla
Brage Arvo S-234 02 Hasnigsvg

telefon: +47 55270960
telefax: +47 55270961
telefon: +4642103808
telefax: +4642103809

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

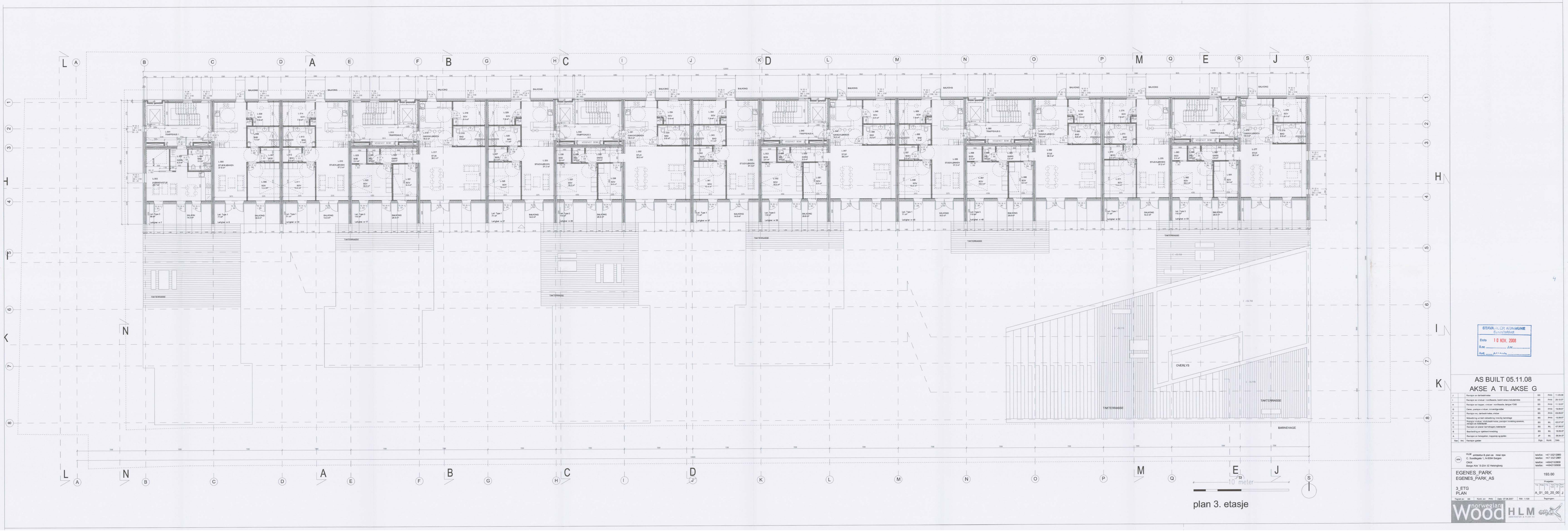
193.00

MEZZANIN
PLAN

Prosjektnr.: 193
A_01_SNI_20_00_J

Tegnet av: SS | Kontr. av: RHO | Dato: 22.08.2007 | Mål: 1:100 | Tegningsnr.:

norwegian Wood | HLM arkitektur & plan as | ORKLA



plan 3. etasje

STAVANGER KOMMUNE
Byggesak
Dato 10 NOV. 2008
Sign. .....
Avd. .....

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

J	Revisjon av dørfeste/vegg	SS	RHS	11.05.09
I	Revisjon av trinnhøyder i rom/fliberdrag, balkonhøyder/vindusbrønner	SS	RHS	09.10.07
H	Revisjon av trapper, vinduer i rom/fliberdrag, fjerning YTONG	SS	RHS	11.10.07
G	Diverse endringer i rom/fliberdrag/vinduer	SS	RHS	19.09.07
F	Revisjon av dørfeste/vegg, vinduer	SS	RHS	03.09.07
E	Revisjon av vinduer (vindusbrønn), mindre fliberdrag	SS	RHS	13.08.07
D	Revisjon av plater, YTONG/BAKSTEIN/vinduer, plassjon innvendig avstands, plassjon av fliberdrag	SS	ML	02.07.07
C	Revisjon av plasser kan vertikalgrid, trappeløp	SS	ML	07.06.07
B	Beskrivelse av sjakthøyde/innredning	SS	ML	18.05.07
A	Revisjon av fliberplater, trappeløp og sjakter	JP	ML	28.04.07
Rev./ Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato

HLM arkitektur & plan as mnal nps
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
ORKX
Skaga Alle. S-224 32 Helsingborg

telefon: +47 532 13850
telefon: +47 532 13851
telefon: +4642133808
telefon: +4642133808

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

193.00

3_ETG
PLAN

Prosjektnr.
Tot. Disp | Fil. | Sek. | Tot. Dok.
A_01_03_20_00 | J

Tegnet av: SS | Kontr. av: RHS | Dato: 07.06.2007 | Mål: 1:100 | Tegningstype:

norwegian Wood | HLM arkitektur & plan as



plan 1. etasje

STAVANGER KOMMUNE
Byggesaksarkivet
Dato 18 NOV. 2008
Byggesak
Avd. Arkitektnr.

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Revisjon / Dragg / Kapasitet / Lyd	Sign.	Kontr.	Dato
U	Rampen i Dragg i kapasitet / Lyd.	BS	PHA	09.06.09
T	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	03.06.09
S	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	03.06.09
R	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	22.04.09
Q	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	11.03.09
P	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	20.02.09
O	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	20.01.09
N	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	18.01.09
M	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	13.01.09
L	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	08.01.09
K	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	04.10.07
J	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	22.11.07
I	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	29.10.07
H	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	11.10.07
G	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	19.09.07
F	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	03.09.07
E	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	23.08.07
D	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	PHA	13.08.07
C	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	WL	02.07.07
B	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	BS	WL	27.06.07
A	Rampen mangel plassering i bemerkinger, R. 10, 11, 57, utgått, må utbedr.	JP	WL	08.06.07

Rev. / Ant. Revisjon gjelder: Sign. Kontr. Dato

HLM arkitektur & plan as mnal mpe
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
ORKX
Bergs Alle S-234 52 Helsingborg

telefon. +47 5321 0980
telefax +47 5321 0981
telefon. +46(42) 330939
telefax +46(42) 330930

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

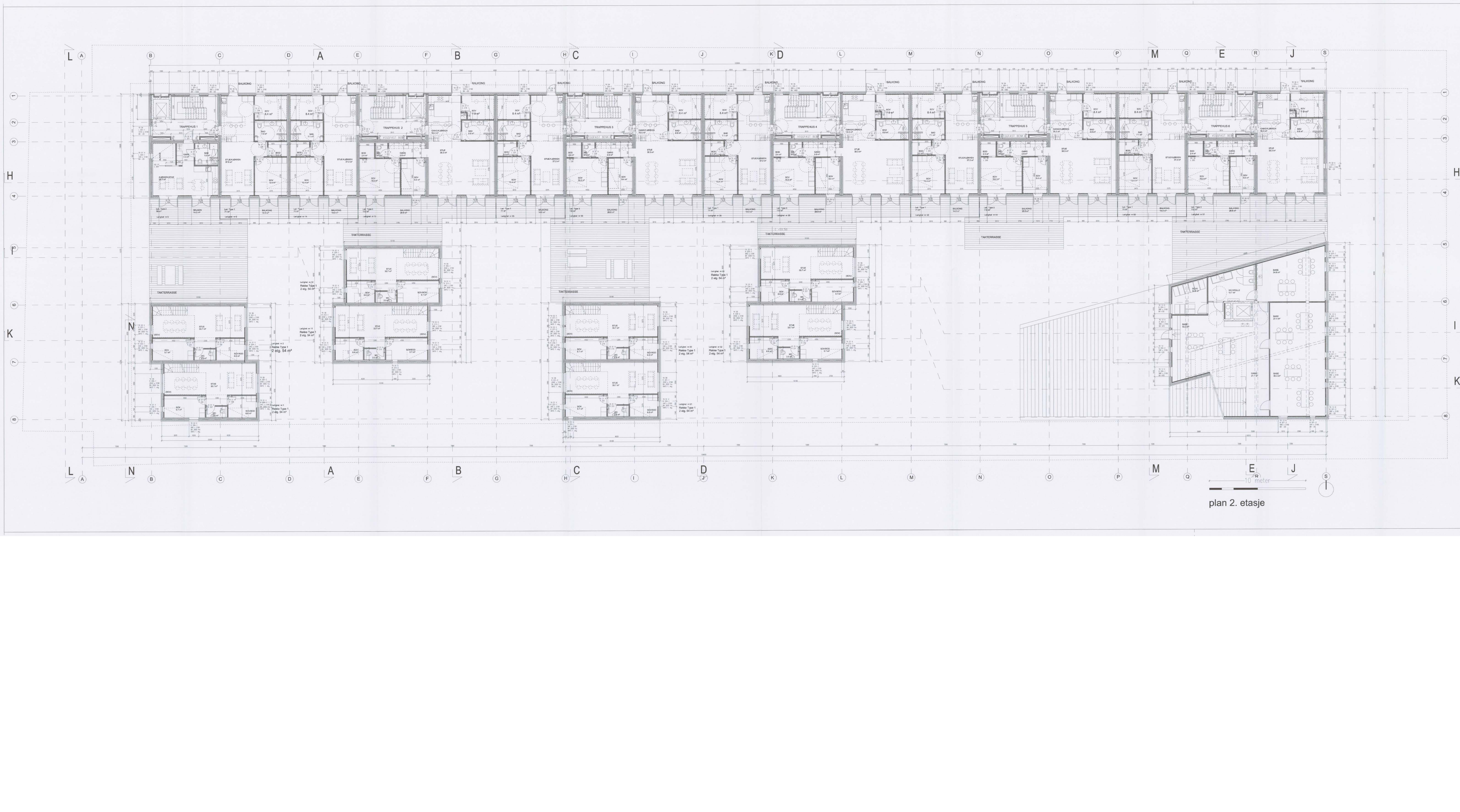
193.00

1_ETG
PLAN

Prosjektnr. | Type Bygg | Fag | Type Tegn. | Løpenr.
A_01_01_20_00 | U

Tegnet av: BS | Kontr. av: PHA | Dato: 07.06.2007 | Målestokk: 1:100

norwegian Wood | HLM arkitektur & plan as | orkx



STAVANGER KOMMUNE
Byggesaksavdelinga
Dato 10 NOV. 2008
Ref.

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

P	Revisjon balkonglinjer mm i akse	BS	Rhb	11.09.08
O	Innvendige endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	Rhb	30.05.08
N	Revisjon av plan/utforming balkonglinjer, akse balkonglinjer, gitter i gulv	BS	Rhb	15.01.08
M	Revisjon av dører i balkonglinjer	BS	Rhb	11.01.08
L	Revisjon av plan/utforming, endringer og dører i balkonglinjer	BS	Rhb	09.01.08
K	Revisjon av plan/utforming, dører og balkonglinjer i balkonglinjer,	BS	Rhb	04.12.07
J	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, dører og vinduer og endringer av enkelte balkonglinjer, plan/utforming balkonglinjer	BS	Rhb	22.11.07
I	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkongdører, vinduer og balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	Rhb	09.10.07
H	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, dører og vinduer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	Rhb	11.10.07
G	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	Rhb	19.09.07
F	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	Rhb	03.09.07
E	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	Rhb	16.08.07
D	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	NL	02.07.07
C	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	NL	07.06.07
B	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	BS	NL	16.05.07
A	Revisjon av balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, balkonglinjer, endringer, mindre justeringer balkonglinjer	JP	NL	26.04.07
Rev.	Revisjon gjelder	Sign	Kontr.	Dato

HLM arkitektur & plan as · smial sqa
C. Sundtsgate 1, 5004 Bergen
ORKA
Bratsje Arki 'B-204 02 Helsingfors

Telefon: +47 5527 2980
Telefax: +47 5527 2987

Telefon: +4840215309
Telefax: +4840215309

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

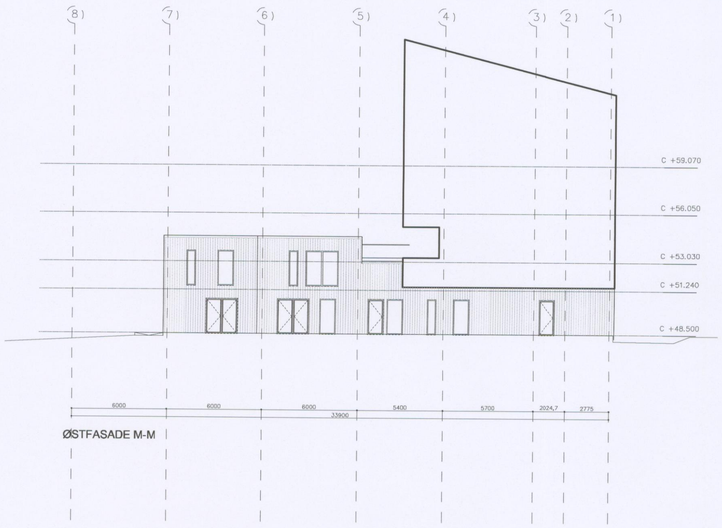
193.00

2_ETG
PLAN

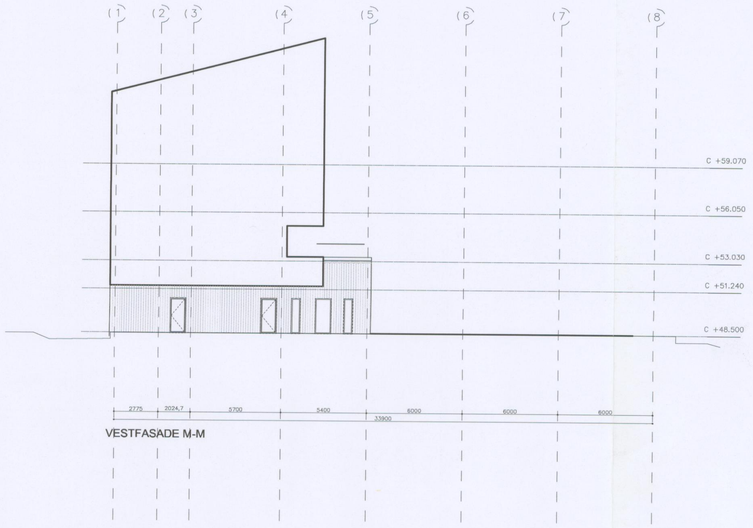
Prosjektnr. | Tilt. | Fase | Dok.nr. | Rev.
A_01_02_20_00 | P

Tegnet av: BS | Kontr. av: Rhb | Dato: 27.06.2007 | M1: 1:100 | Tegningsnr.

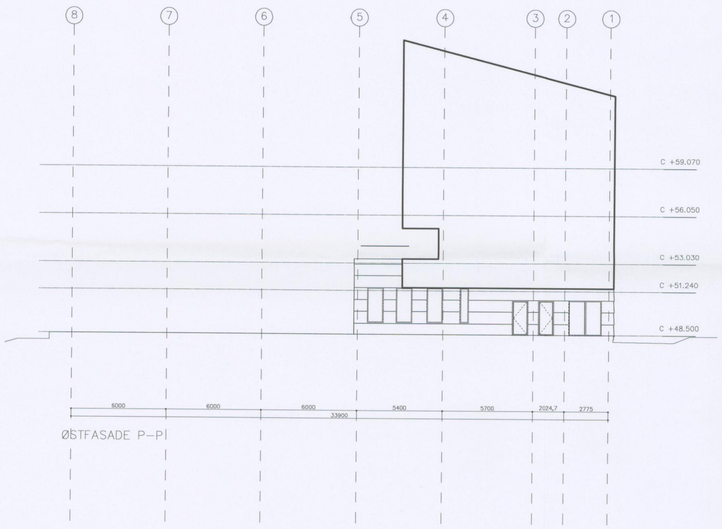
norwegian Wood HLM ARKITEKTER & PLANLEGGERE



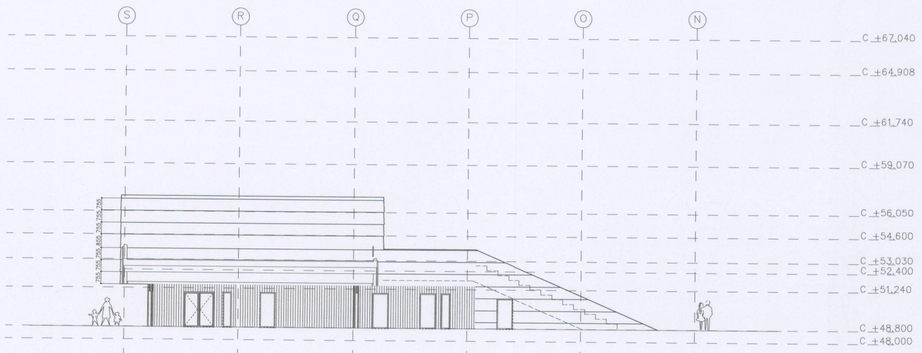
ØSTFASADE M-M



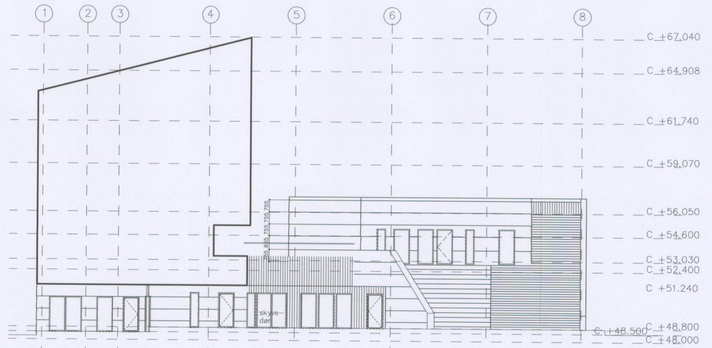
VESTFASADE M-M



ØSTFASADE P–P



NORDFASADE BARNEHAGE



VESTFASADE BARNEHAGE

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 NOV. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

17

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato
F		Revisjon fasade vest barnehage, stamrelse panel liggende kledning barnehage, revisjon kotehøyde barnehage	BS	PHN	05.05.08
E		Revisjon av sokkel/terreng, vestfasade barnehage, posisjon vindu vestfasade M-M	BS	PHN	22.01.08
D		Revisjon vinduer i vestfasade M-M og østfasade P-P	BS	PHN	18.01.08
C		Revisjon vinduer, fasader barnehage og rekkehus, balkongbyelsning	BS	PHN	08.01.08
B		Posisjon vinduer	BS	PHN	19.09.07
A		Revisjon av kotehøyder, fasader under konstruksjon	BS	ML	07.06.07

ARK
HLM arkitektur & plan as mnal npa
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
ONIX
Berge Alle´ S-254 52 Helsingborg

telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961
telefon: +4642150959
telefax: +4642150959

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS
VESTFASADE_M-M ØSTFASADE_M-M
ØSTFASADE_P-P
NORDFASADE_BH VESTFASADE_BH

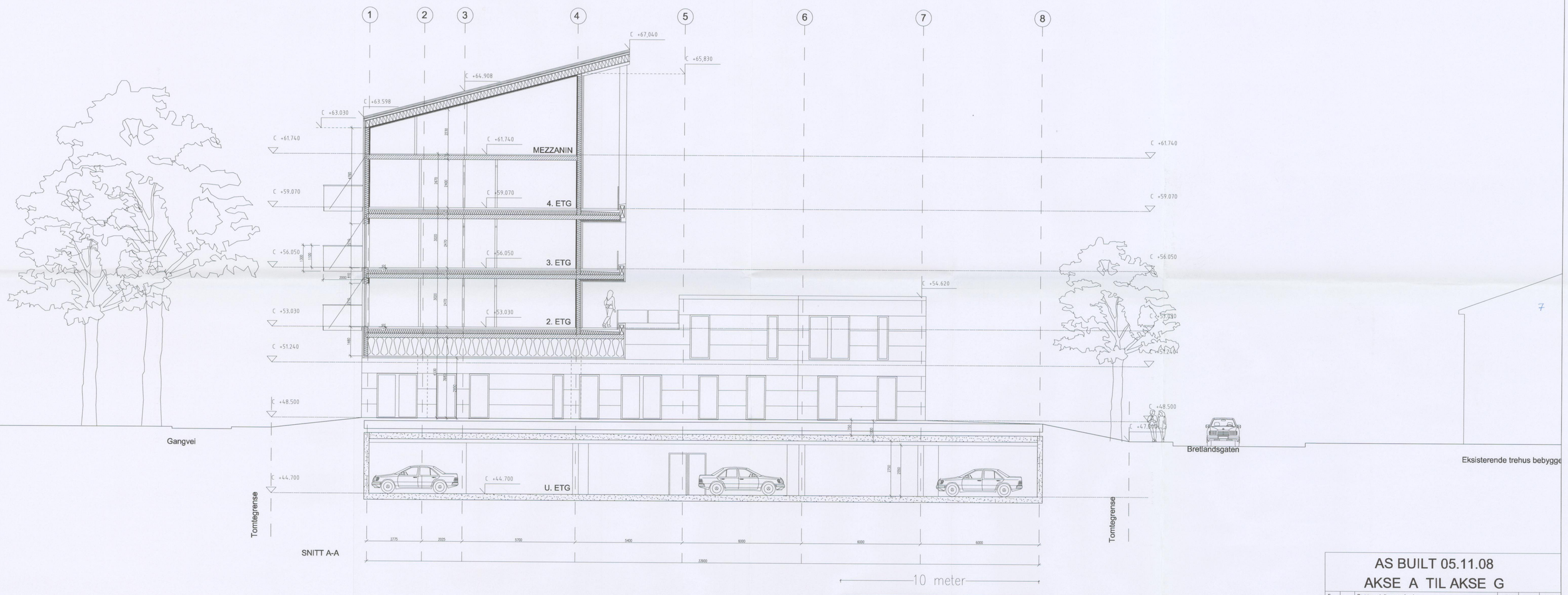
193.00

Prosjektnr: Fag | Bygg | Tegn. nr. | Tegn. Type | Arb. | Revisjon

A_01_04_41_01 F

Tegnet av: JP/BS | Kontr. av: ML | Dato: 07.06.2007 | Mål: 1:200 | Tegningsnr.

norwegian Wood HLM ARKITEKTUR & PLAN AS onix



snitt A-A

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 NOV. 2008
Saksnr. ..... Journ.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato
F		Revisjon av balkonger sørfasade	BS	PHN	25.01.08
E		Revisjon av takkonstruksjonshøyde	BS	PHN	15.10.07
D		Revisjon av kjelleren, brystninger	BS	PHN	19.09.07
C		Revisjon av kotehøyder	BS	PHN	03.09.07
B		Revisjon av kotehøyder	BS	ML	07.06.07
A		Revisjon av balkonger, heissjakt.	JP	ML	26.04.07

ARK
HLM arkitektur & plan as mnal npa
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961
ONIX
Berge Allé S-254 52 Helsingborg
telefon: +4642150959
telefax: +4642150959

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

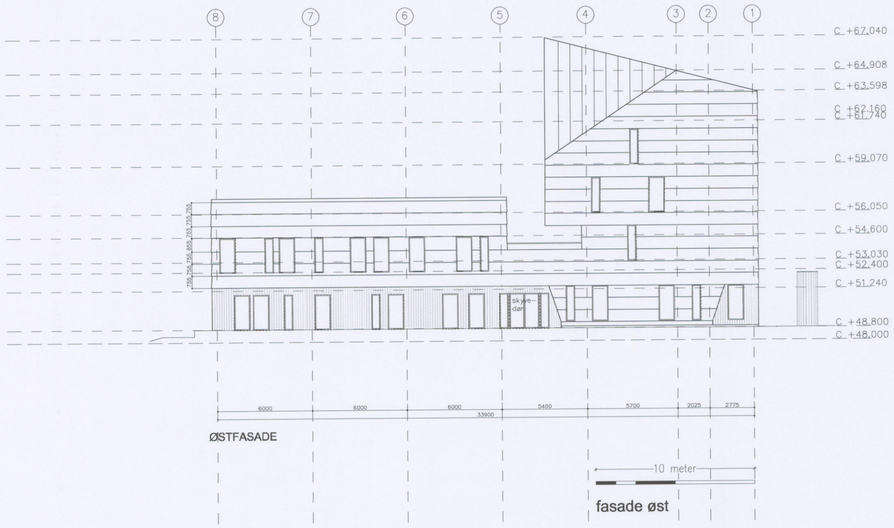
SNITT_A-A

193.00

Prosjektnr. | Fag | Bygg | Tegn. nr | Tegn. type | Ark-kjm. | Revisjon
A_01_01_40_01 | F

Tegnet av: JP/BS | Kontr. av: PHN | Dato: 07.06.2007 | Mål: 1:100 | Tegningsnr.

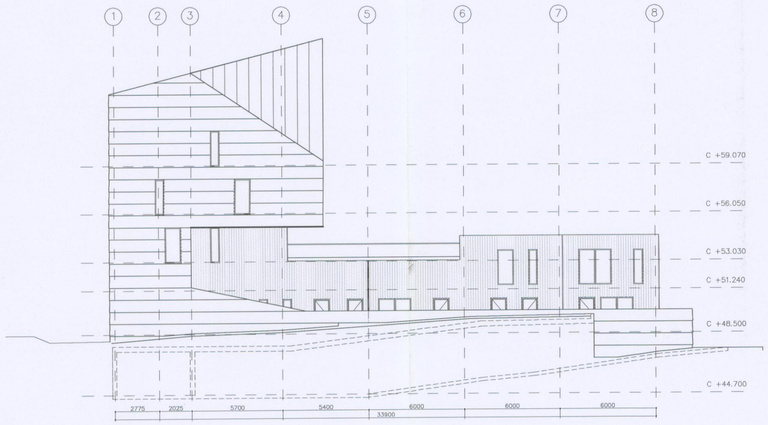
norwegian Wood HLM ARKITEKTUR & PLAN AS onix



ØSTFASADE

10 meter

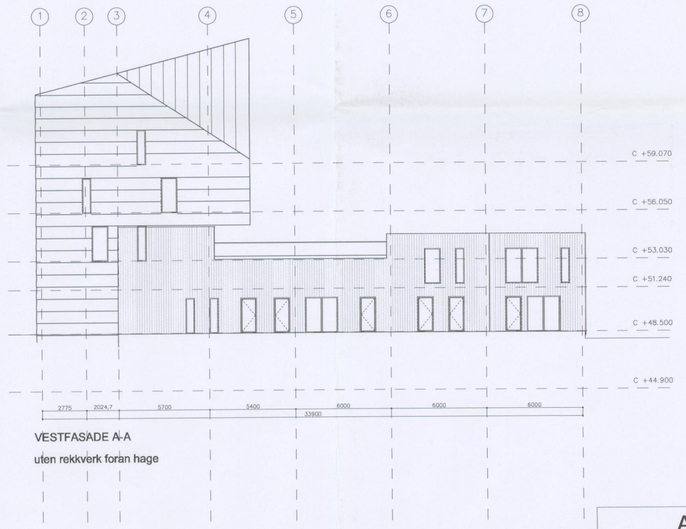
fasade øst



VESTFASADE A–A

10 meter

fasade vest



VESTFASADE A-A

uten rekkverk foran hage

15

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 NOV. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato
H		Revisjon fasade vest, størrelse panel kledning barnehage, revisjon kotehøyde barnehage	BS	PHN	05.05.08
G		Revisjon av sokkelfarge	BS	PHN	22.01.08
F		Revisjon kledning østfasade	BS	PHN	18.01.08
E		Revisjon vinduer østfasade, balkongbrystning	BS	PHN	08.01.08
D		Revisjon vinduer barnehage	BS	PHN	29.10.07
C		Posisjon vinduer	BS	PHN	19.09.07
B		Revisjon av vinduer	BS	PHN	03.09.07
A		Revisjon av kotehøyder, fasader under konstruksjon	BS	ML	07.06.07

ARK HLM arkitektur & plan as mnal npa
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
ONIX
Berge Alle´ S-254 52 Helsingborg

telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961
telefon: +4642150959
telefax: +4642150959

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

VESTFASADE ØSTFASADE
VESTFASADE_A-A

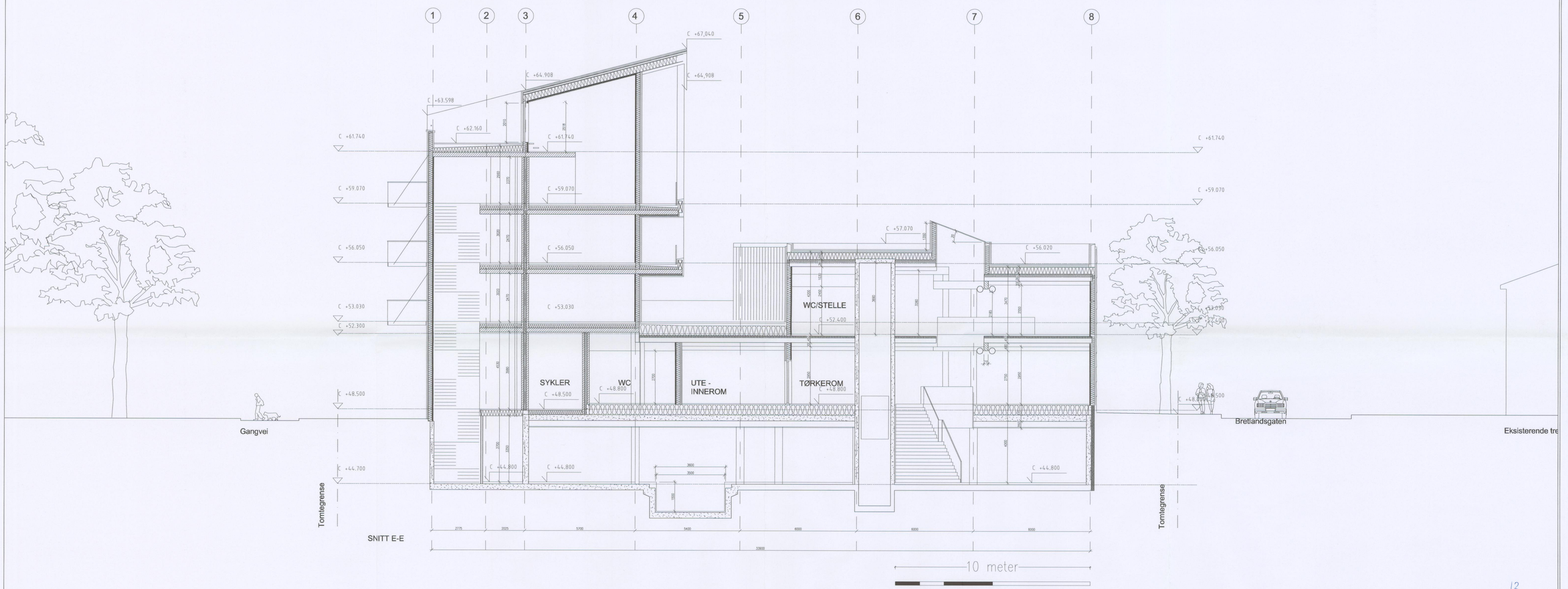
193.00

Prosjektnr.

Fag	Bygg	Tegn. nr.	Tegn. Type	Ark.	Revisjon
A	01	02	41	01	H

Tegnet av:	JP/BS	Kontr. av:	ML	Dato: 07.06.2007	Mål: 1:200	Tegningsnr.

norwegian Wood HLM ARKITEKTUR & PLAN AS onix



SNITT E-E

snitt E-E

12

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato
G		Revisjon av bæring, høydar barnehage, balkonger sørfasade	BS	PHN	25.01.08
F		Revisjon av bæring og planløsning i barnehage, balkonger sørfasade, dekker barnehage, heis barnehage i kjeller	BS	PHN	04.12.07
E		Revisjon av basseng	BS	PHN	22.11.07
D		Revisjon av barnehagen	BS	PHN	29.10.07
C		Revisjon av kjelleren	BS	PHN	12.09.07
B		Revisjon av kotehøydar	BS	PHN	03.09.07
A		Revisjon av balkonger, heissjakt.	JP	ML	26.04.07

HLM arkitektur & plan as mnal npa
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961

ONIX
Berge Alle` S-254 52 Helsingborg
telefon: +4642150959
telefax: +4642150959

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

SNITT_E-E

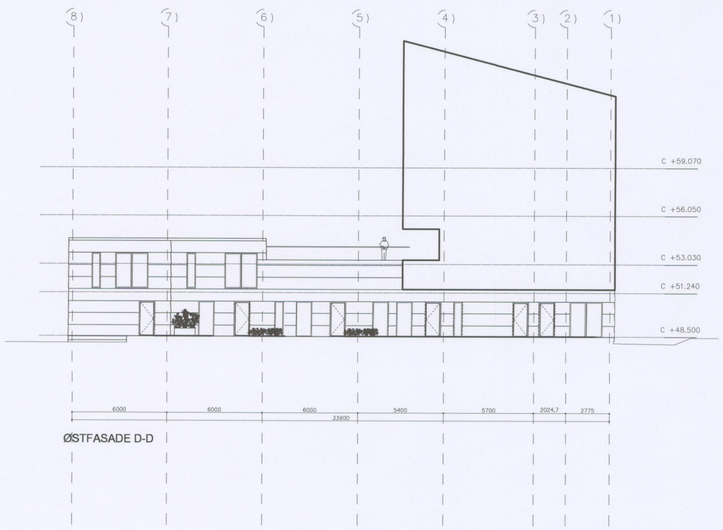
193.00

Prosjektnr.

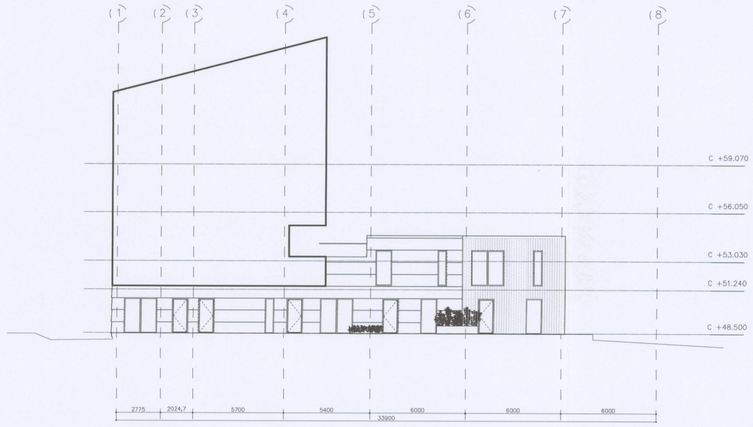
Fag	Bygg	Tegn. nr.	Tegn type	Ark	Revisjon
A	01	05	40	01	G

Tegnet av: JP/BS | Kontr. av: PHN | Dato: 07.06.2007 | Mål: 1:100 | Tegningsnr.

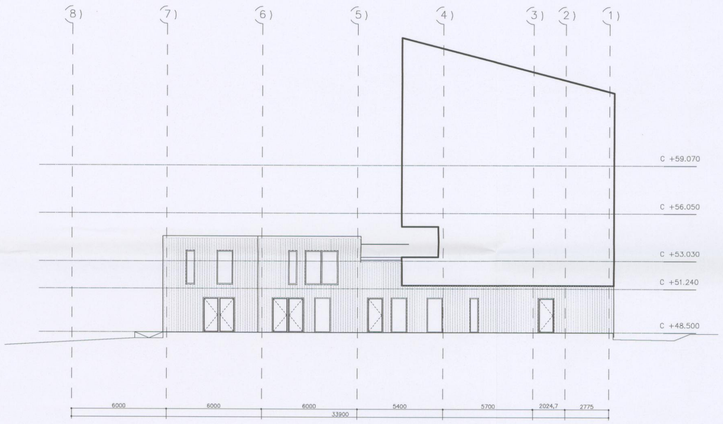
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 NOV. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... ArkivKode .....



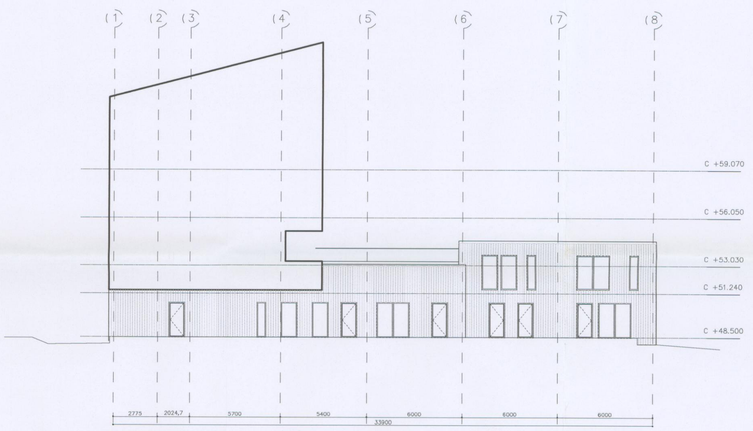
ØSTFASADE D-D



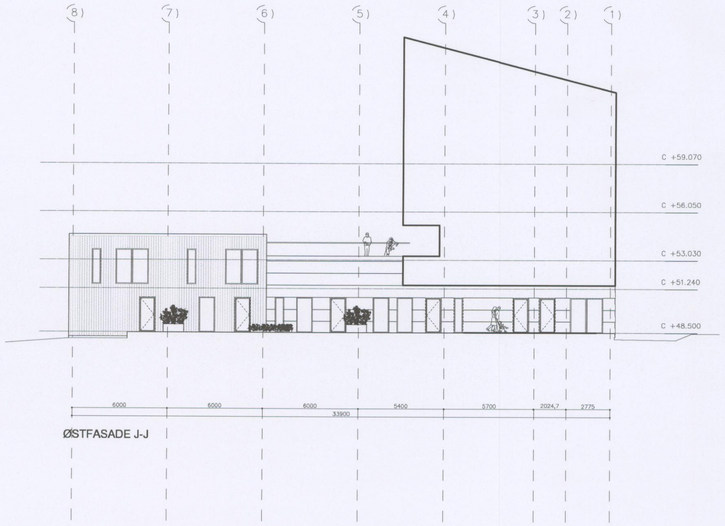
VESTFASADE D-D



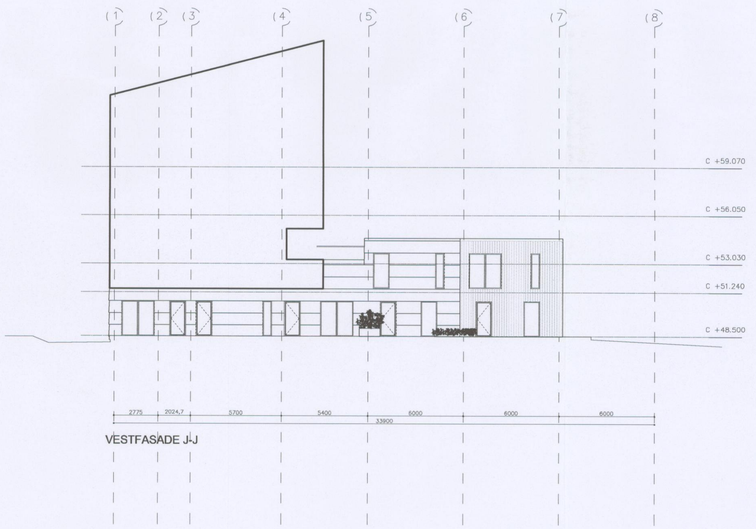
ØSTFASADE G-G



VESTFASADE G-G



ØSTFASADE J-J



VESTFASADE J-J

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 NOV. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

16

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato
G		Revisjon av sokkelfarging	BS	PHN	22.01.08
F		Revisjon kledning vestfasade D-D	BS	PHN	18.01.08
E		Revisjon vinduer, balkongbrystning	BS	PHN	08.01.08
D		Revisjon dørtype YD 05	BS	PHN	02.10.07
C		Posisjon vinduer	BS	PHN	19.09.07
B		Revisjon av vinduer	BS	PHN	03.09.07
A		Revisjon av kotehøyder, fasader under konstruksjon	BS	ML	07.06.07

ARK
HLM arkitektur & plan as mnal npa
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
ONIX
Berge Alle` S-254 52 Helsingborg
telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961
telefon: +4642150959
telefax: +4642150959

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS
VESTFASADE_D-D ØSTFASADE_D-D
VESTFASADE_G-G ØSTFASADE_G-G
VESTFASADE_J-J ØSTFASADE_J-J

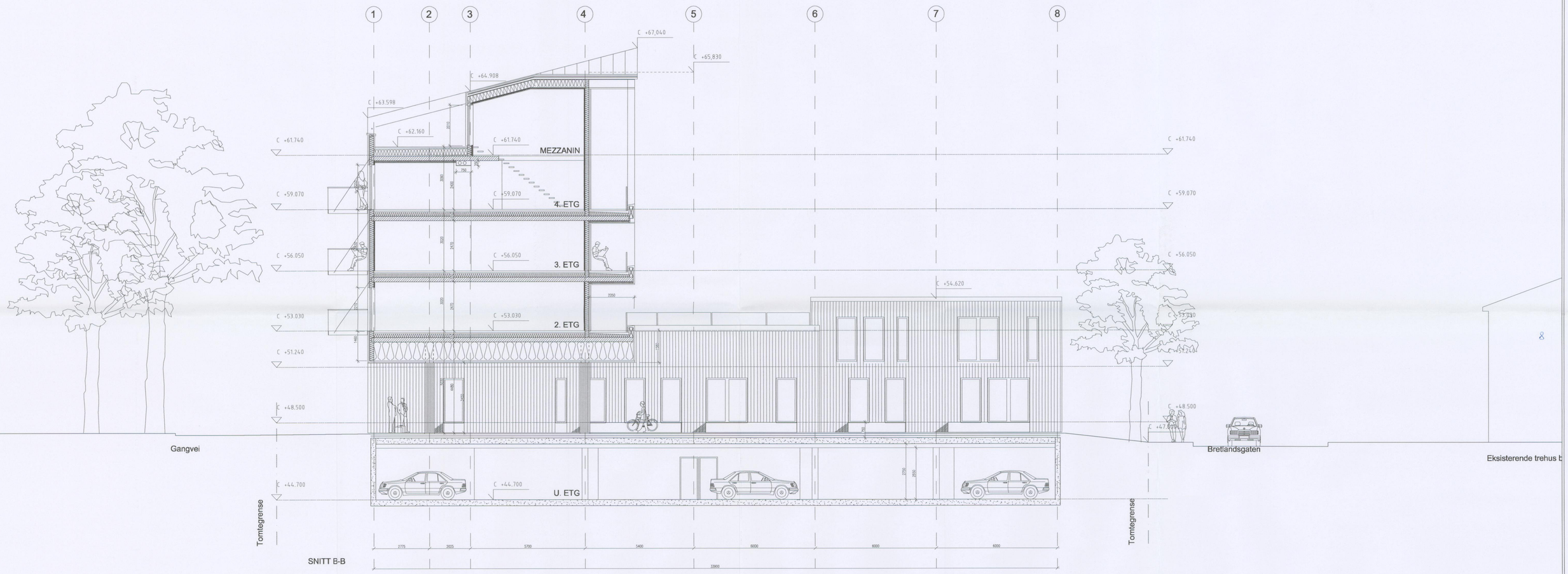
193.00

Prosjektnr.

Fag	Bygg	Tegn. nr.	Tegn. Type	Ark.	Revisjon
A	01	03	41	01	G

Tegnet av:	JP/BS	Kontr. av:	ML	Dato: 07.06.2007	Mål: 1:200	Tegningsnr.

norwegian Wood HLM ARKITEKTUR & PLAN AS onix



SNITT B-B

10 meter

snitt B-B

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 NOV. 2008
Saknr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato
F		Revisjon av balkonger sørfasade	BS	PHN	25.01.08
E		Revisjon av tak og takkonstruksjonshøyde	BS	PHN	15.10.07
D		Revisjon av kjelleren, brystninger	BS	PHN	19.09.07
C		Revisjon av kotehøyder, dekke 4. etg., vindu	BS	PHN	03.09.07
B		Revisjon av kotehøyder	BS	ML	07.06.07
A		Revisjon av balkonger, heissjakt.	JP	ML	26.04.07

ARK
HLM arkitektur & plan as mnal npa
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
ONIX
Berge Alle' S-254 52 Helsingborg
telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961
telefon: +4642150959
telefax: +4642150959

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

SNITT_B-B

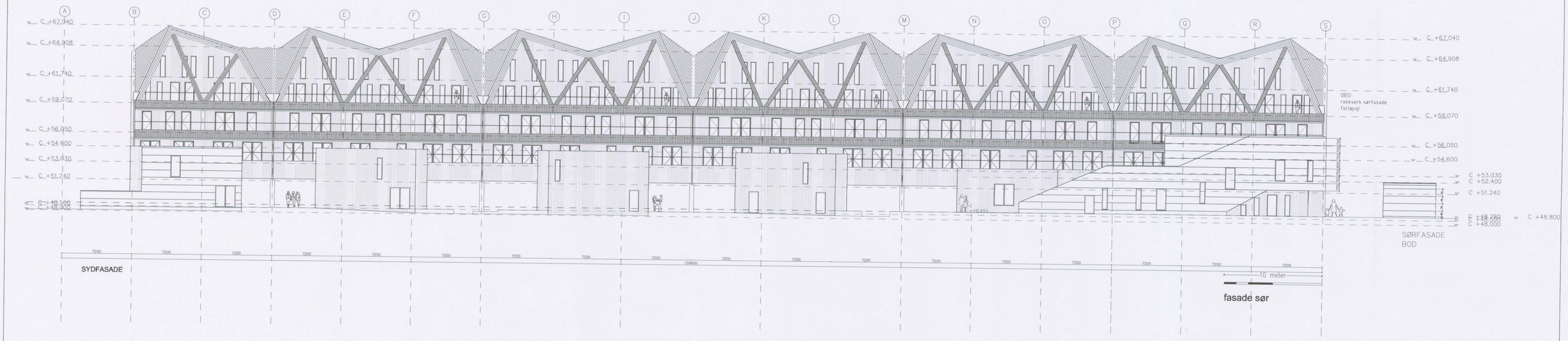
193.00

Prosjektnr.

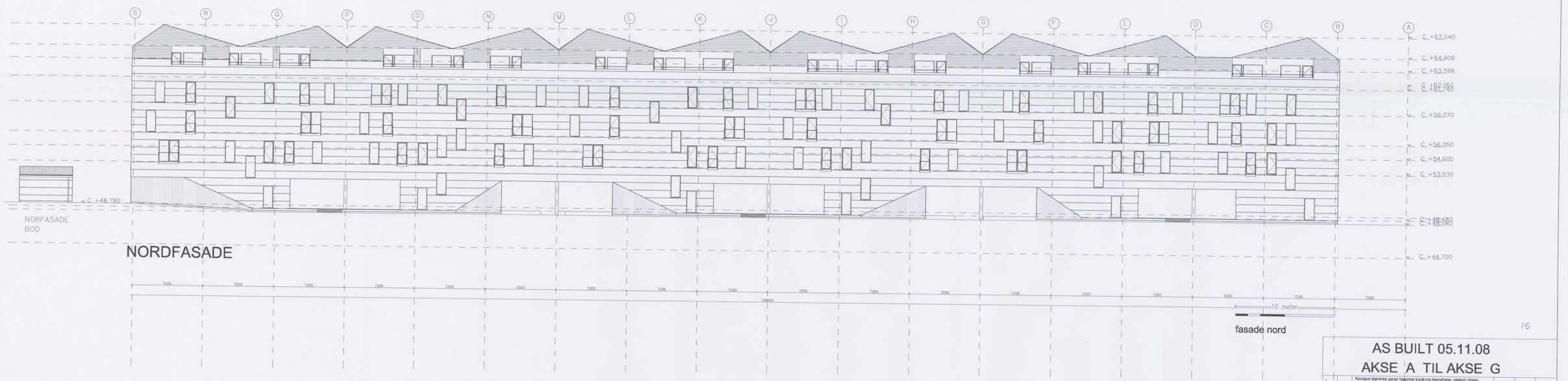
Fag	Bygg	Tegn. nr.	Tegn type	Ark type	Rev. kjør.
A	01	02	40	01	F

Tegnet av:	Kontr. av:	Dato:	Mål:	Tegningsnr.
JP/BS	PHN	07.06.2007	1:100	

norwegian Wood HLM ARKITEKTUR & PLAN AS onix



fasade sør



fasade nord

15

AS BUILT 05.11.08
AKSE A TIL AKSE G

Rev.	Ant.	Revisjon gjelder:	Sign.	Kontr.	Dato
I		Revisjon stamrelse panel liggende kledning barnehage, utebod i tilegg Revisjon kotehøyde barnehage	BS	PHN	05.05.08
H		Revisjon av sokkel/terreng	BS	PHN	22.01.08
G		Revisjon av vinduer og kledning	BS	PHN	08.01.08
F		Revisjon av vinduer og balkonger i nordfasade	BS	PHN	29.10.07
E		Revisjon av dørtype YD 05, balkonger i nordfasade	BS	PHN	02.10.07
D		Revisjon av posisjon vinduer i alle fasader	BS	PHN	28.09.07
C		Posisjon vinduer	BS	PHN	19.09.07
B		Revisjon av vinduer, brystring balkoner	BS	PHN	03.09.07
A		Revisjon av kotehøyder, fasader under konstruksjon	BS	ML	07.06.07

ARK. HLM arkitektur & plan as mnal npa
C. Sundtsgate 1, N-5004 Bergen
telefon: +47 55212960
telefax: +47 55212961

ONIX
Berge Alle` S-254 52 Helsingborg
telefon: +4642150959
telefax: +4642150959

EGENES_PARK
EGENES_PARK_AS

193.00

SYDFASADE
NORDFASADE

Prosjektnr.: Fag | Bygg nr. | Tegn. nr. | Tegn Type | Ark-kjnr. | Revi. kjnr.
A_01_01_41_01 | I

Tegnet av: JP/BS | Kontr. av: ML | Dato: 07.06.2007 | Målt: 1:200 | Tegningsnr.

norwegian Wood HLM ARKITEKTUR & PLAN AS onix

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 NOV. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

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.

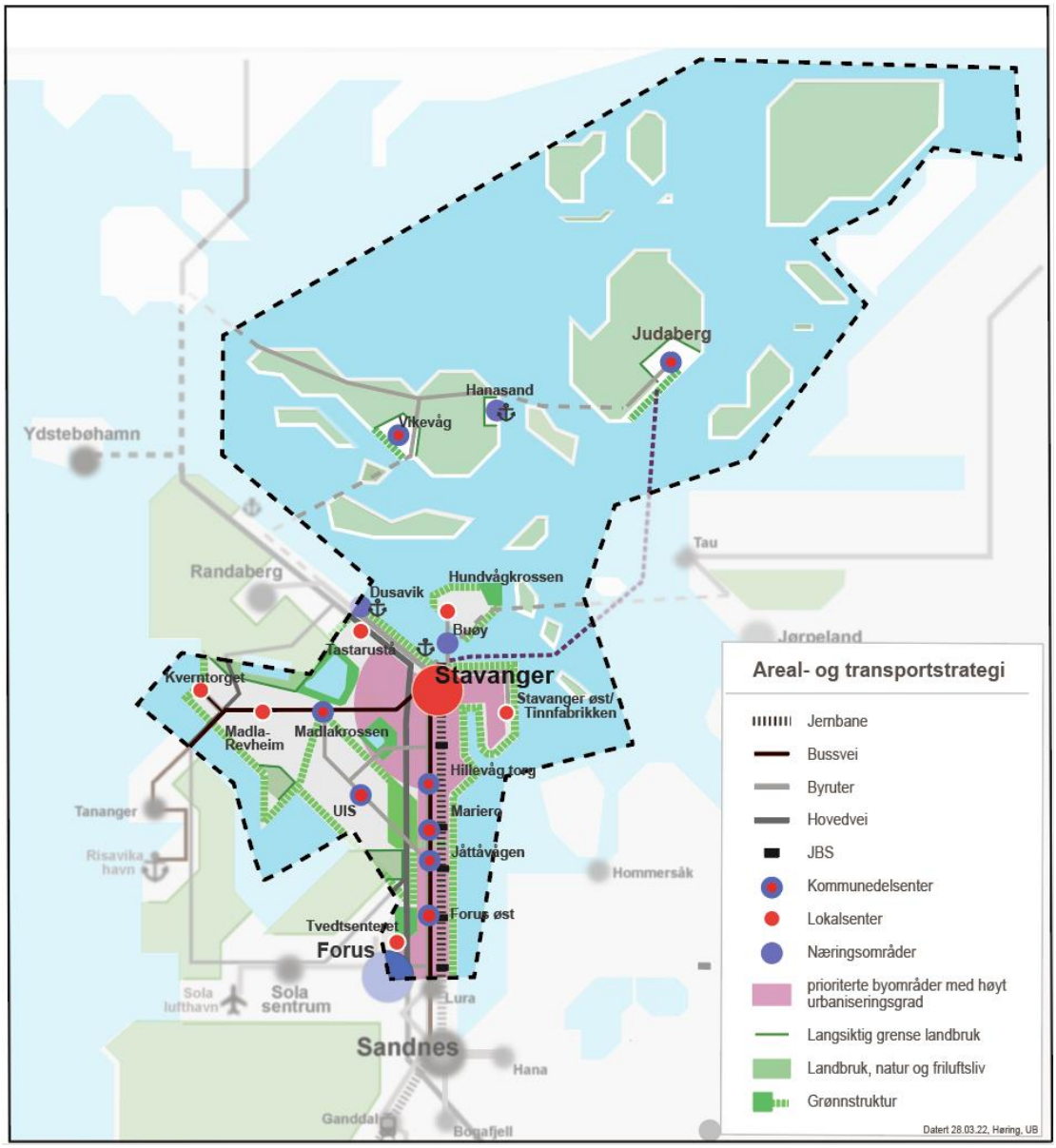
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser.

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

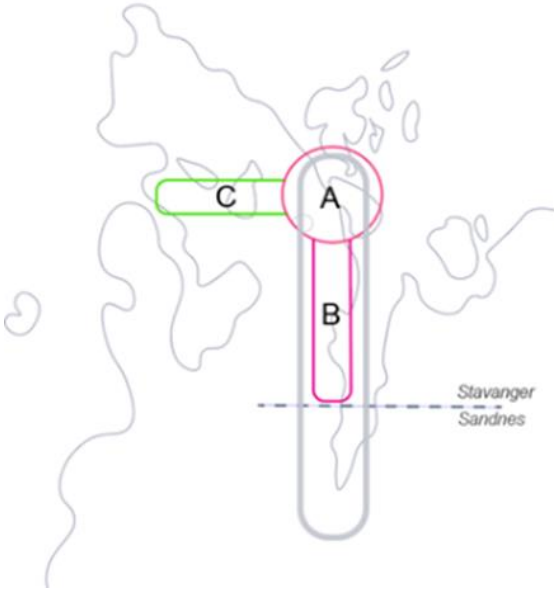
Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele kommunen, mens andre gjelder for deler av kommunen. Med variert struktur og utbyggingsmønster er det differensiert mellom hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrum av Stavanger (kommunedelplan sentrum), bysone A, B og C, gjennomføringsområder, 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:

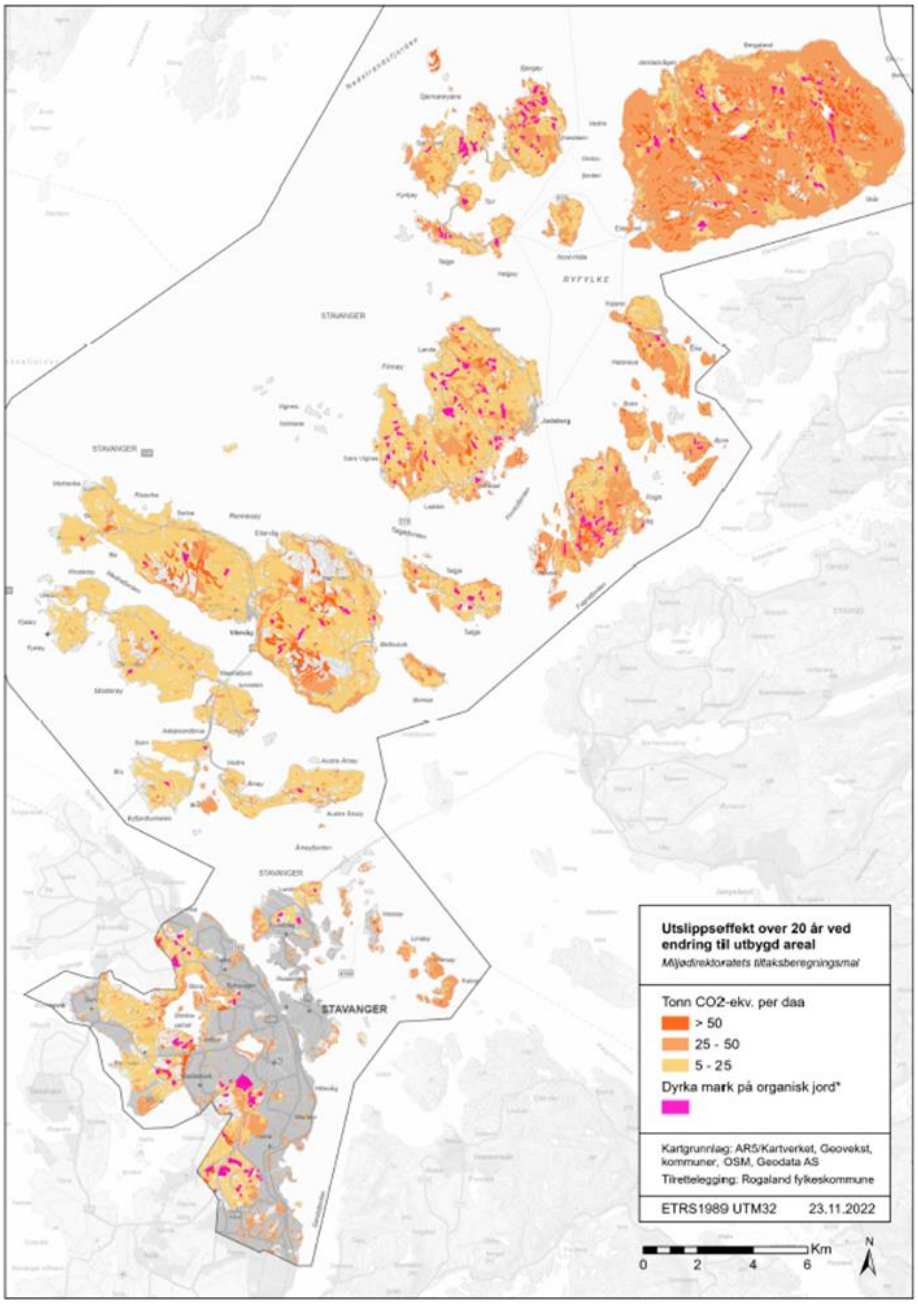
4. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak.

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)*

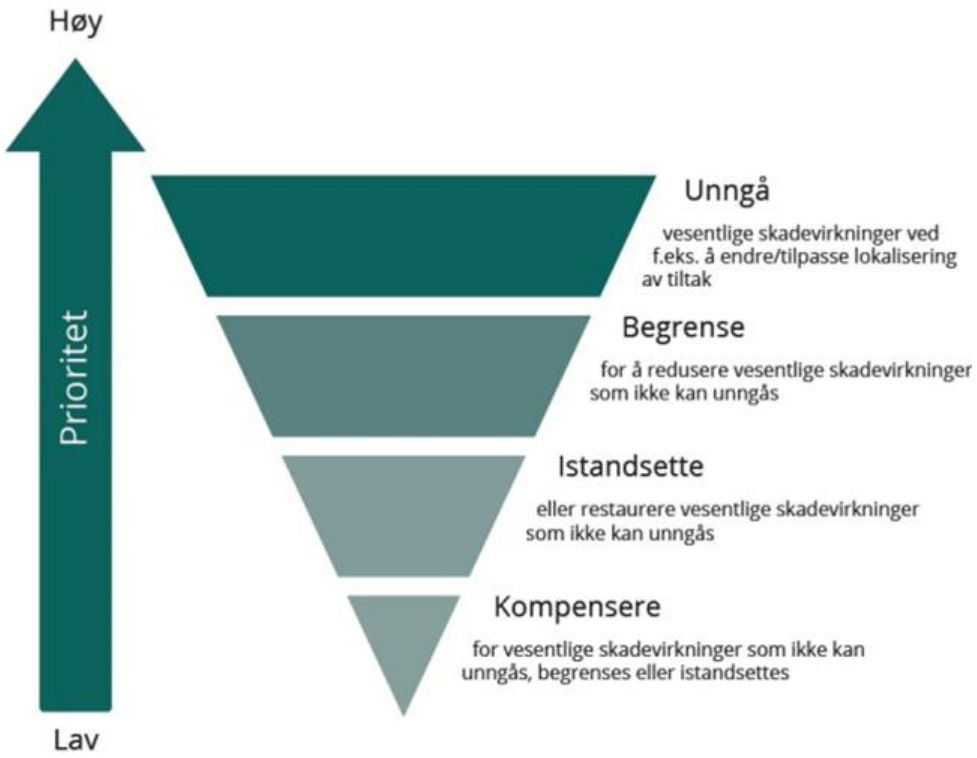
3. *Ved planlagte tiltak på karbonrike arealer (jf. Illustrasjonskart/temakart) bør klimagasseffekten fra arealbruksendringer kvantifiseres og beregnes ihht. anerkjent metodikk (direkte utslipp og redusert opptak).*

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.

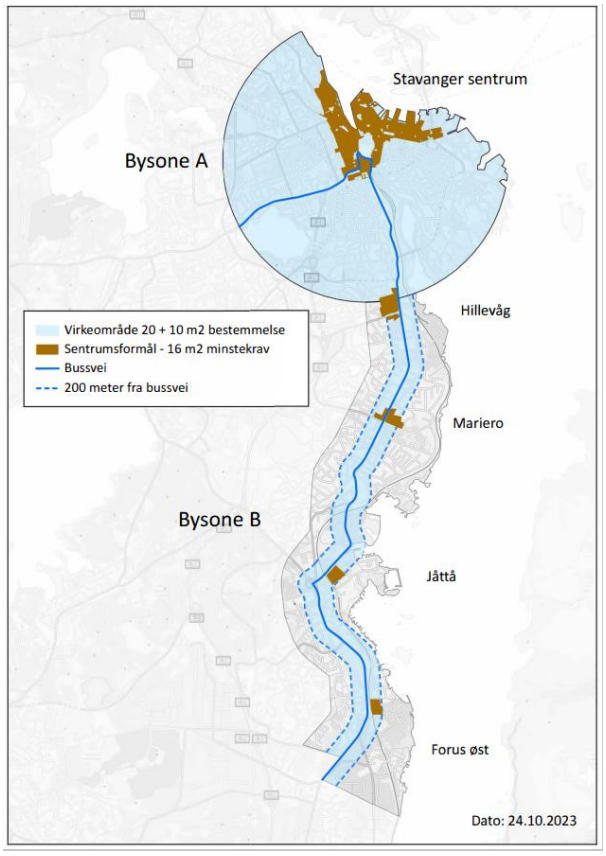
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(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.

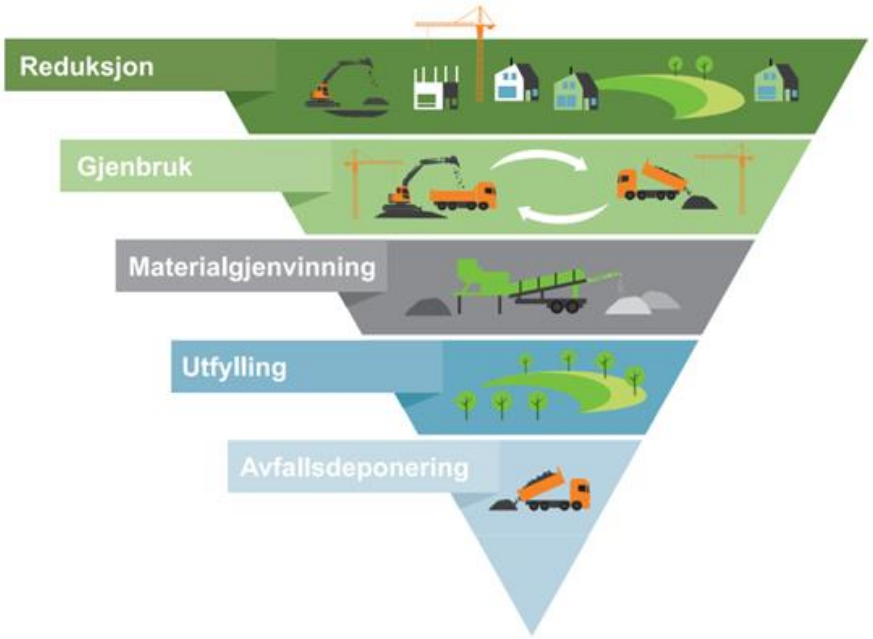
1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(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

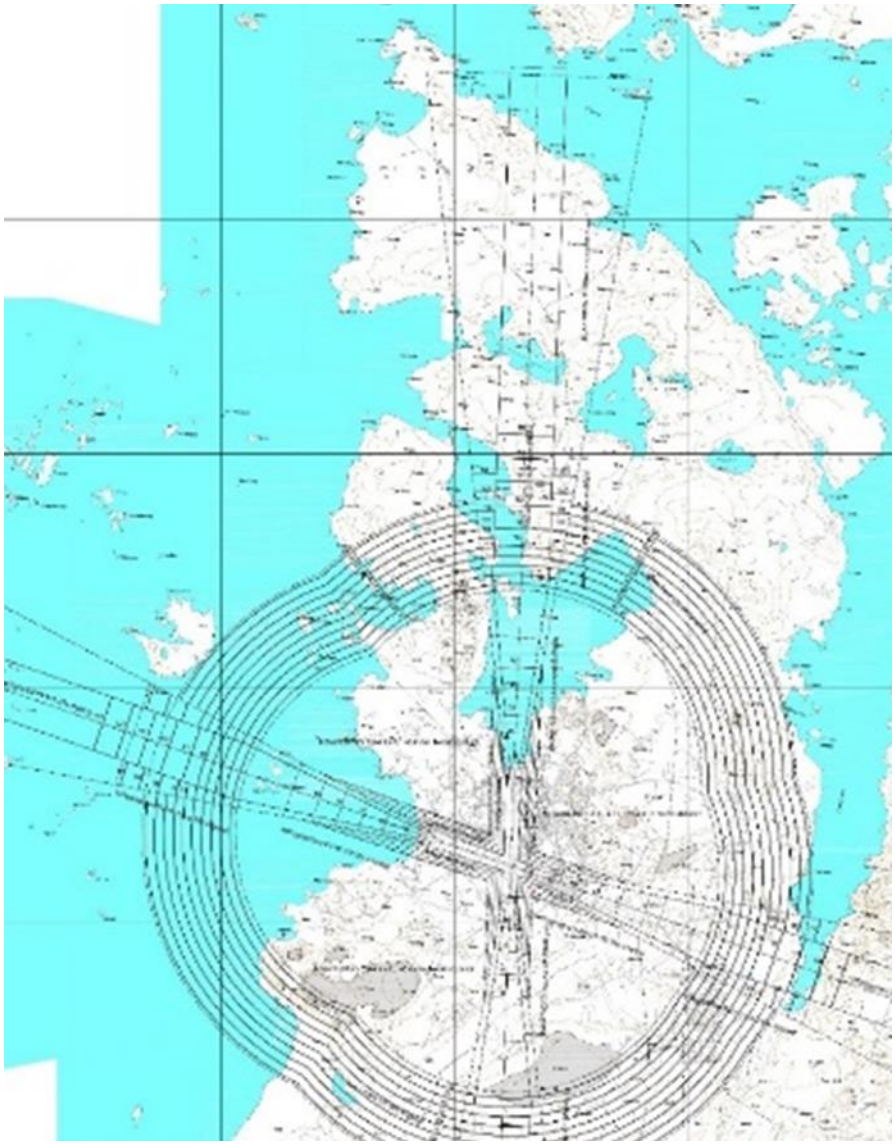
3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

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.

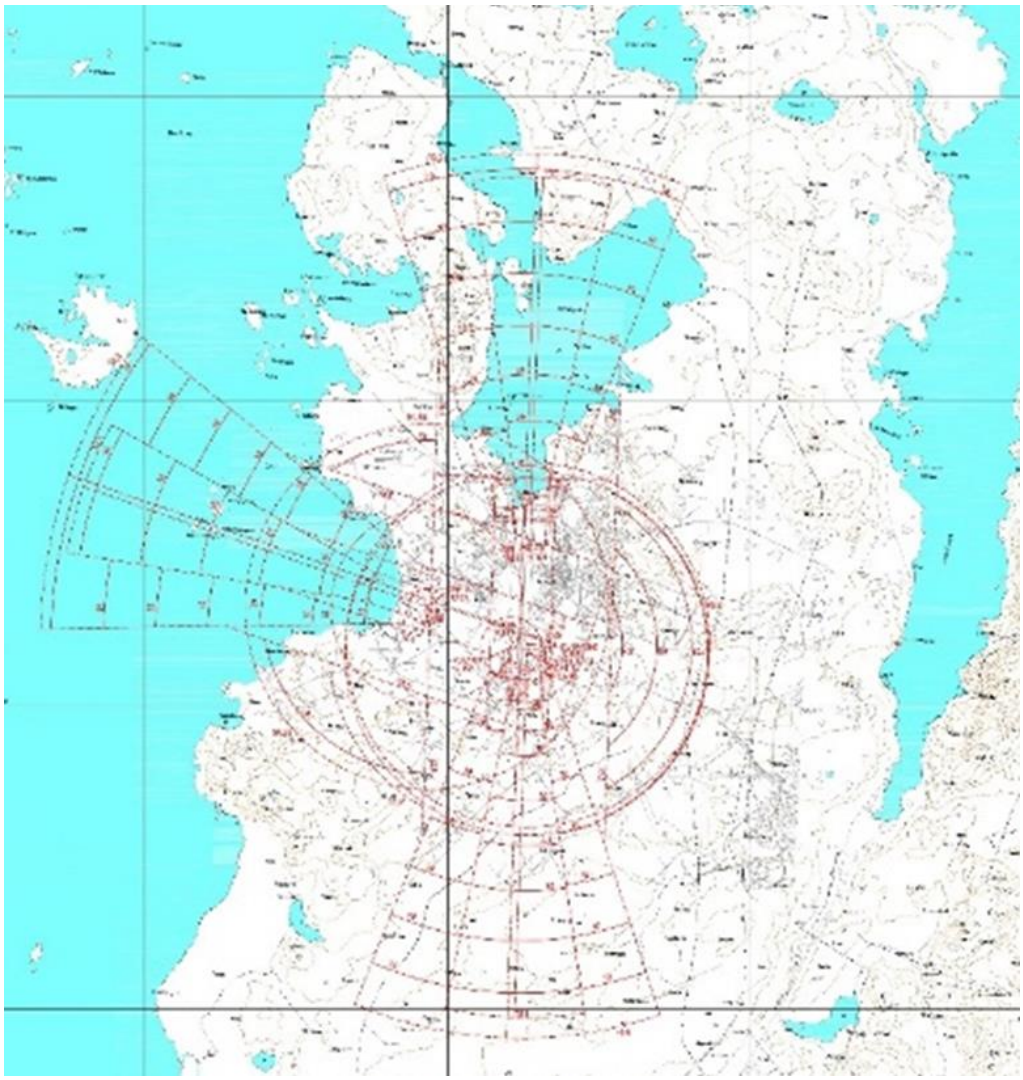


FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015

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.

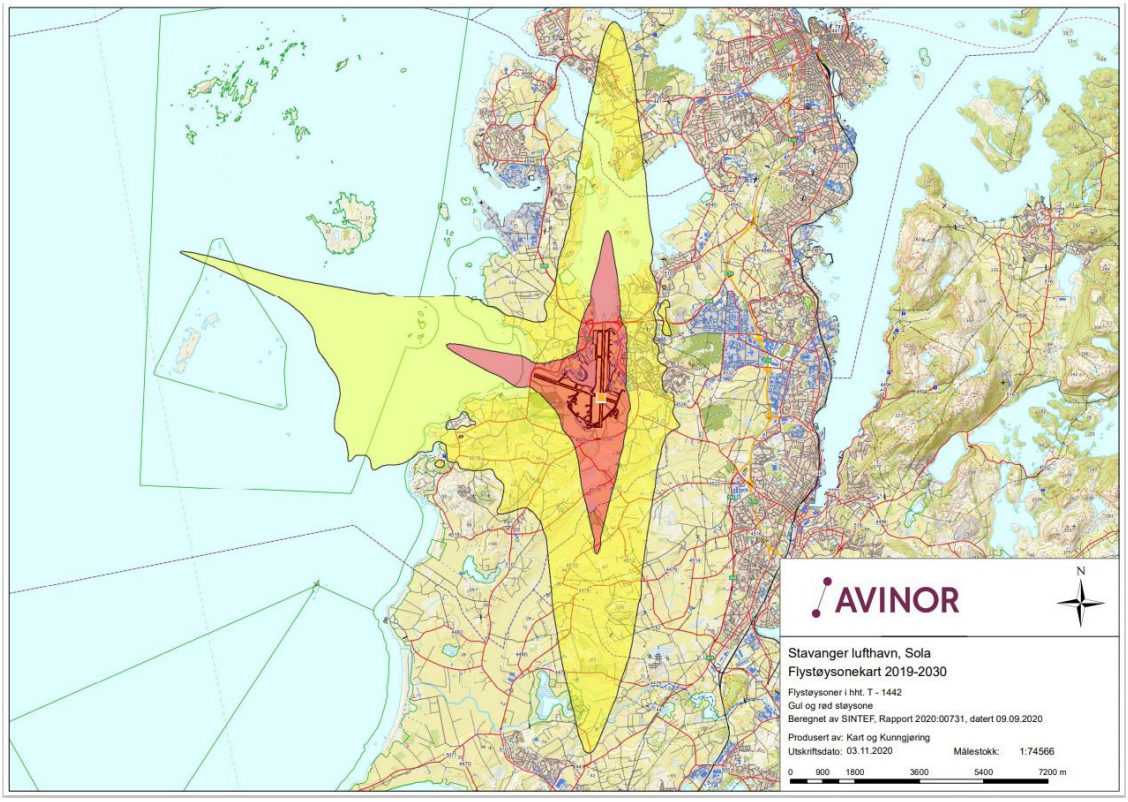


FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015

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:

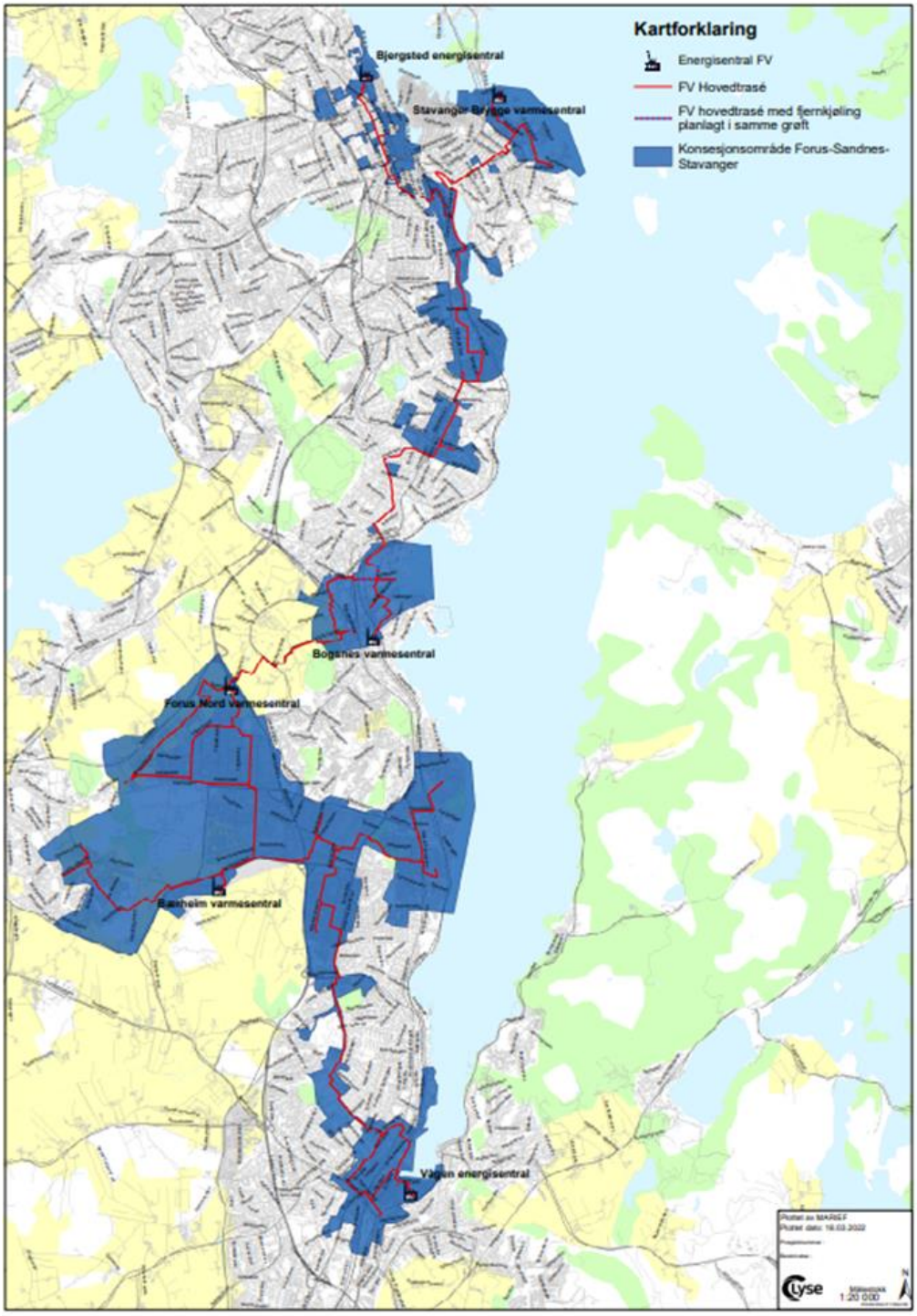
10. Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling.

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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.