# Andasmauet 18, 4005 STAVANGER



PROPR.NO

**Selger**
Markus Stener Eide Pedersen
90820650

**Prisantydning**
3 790 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 1103 Gnr. 59 Bnr. 48 Snr. 4

# Sentral, innholdsrik og påkostet 3-roms selveierleilighet i barnevennlig område - Garasje - felles takterrasse

**PRISANTYDNING**
kr 3 790 000 kr

**TOTAL FELLESFORMUE**
kr 33 052 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 2 013 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
58kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
62kvm

**ANTALL SOVEROM**
2

**ETASJE**
1

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
1 579kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1982



Stue



Entrè



Bad



Soverom 1



Soverom 2



Stue / sitteområde



Stue / Kjøkken



Detaljbilde



Kjøkken & Kjøkkenøy



Fra kjøkken mot stue




Kjøkken



Garasjeanlegg med god plass



Fasade



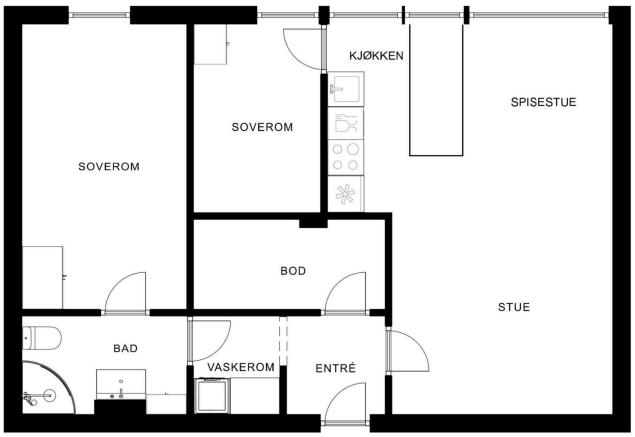
Felles takterrasse med nydelig utsikt over hele Stavanger sentrum, hav, m.m.



Bygg øversiden



Bygg nedsiden




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.

Plantegning

# Om boligen

Selveierleilighet i høy 1. etasje, beliggende i et av Stavangers mest idylliske og ettertraktede områder – rett over Gamle Stavanger.

Leiligheten fremstår i god stand med flere nylige oppgraderinger, og består av: entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Nytt gulv (2023) i stue, kjøkken og gang, varmekabler i gulv på bad, kjøkken og i stue. Badet er oppgradert med ny servant, vask og speil med belysning. Rolig og sentralt område med kort vei til butikker, restauranter og byliv.

Bygget har felles takterrasse med sol hele dagen og panoramautsikt over Stavanger sentrum, Gamle Stavanger og sjøen.
Garasjeparkering og gjesteparkering er og inkludert.

# Beliggenhet

Leiligheten ligger i Andasmauet 18, et rolig og sjarmerende område i umiddelbar nærhet til Gamle Stavanger – et av Norges best bevarte trehusområder med over 170 hvite trehus fra 1800-tallet. Her bor du midt i historien, omgitt av brosteinsbelagte gater og unikt bygningsmiljø.

Nærhet til alt:
Herbarium Kjøpesenter ligger bare et steinkast unna – perfekt for daglige ærender og shopping
Stavanger sentrum er kun noen få minutters gange unna, med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kafeer

BI Stavanger ligger innen gangavstand – ideelt for studenter

Stavanger konserthus og et rikt kulturliv er lett

tilgjengelig

Lekeområder for barn i nærheten gjør dette til et godt alternativ for familier

Fargegaten og Stavanger domkirke er innen gangavstand

Sjø og natur:
Vågen – Stavangers vakre indre havn – ligger rett i nærheten
Flotte turmuligheter langs sjøfronten og i nærområdet

Kommunikasjon:
Kort vei til buss og kollektivtransport
Dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet

## Annet

Gjerne ta kontakt for mer info, evt. ved ønske om privat visning.

## Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
94 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

107 340 kr (Omkostninger totalt)

---

3 897 340 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:

0 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.

## 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.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Andasmauet 18**
**4005 Stavanger**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 3 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 8 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Even Englund**
Dato: 22/05/2026

Rytterhøyden 54
Hafrsfjord 4046
97142740
ee@eeconsult.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:59, Bnr: 48 |
| **Hjemmelshaver:** | Markus Stener Eide Pedersen |
| **Seksjonsnr:** | 4 |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | m² |
| **Konsesjonsplikt:** | - |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | - |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke opplyst |
| **Ligningsverdi:** | - |
| **Byggeår:** | 1982 |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | | |
|---|---|---|
| **Befaringsdato:** | | 19.05.2026 |
| **Forutsetninger:** | | Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. Tilstandsrapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøvekontroller av tilgjengelige bygningsdeler. Undersøkelsen er gjennomført uten flytting av møbler, tepper, innredning, løsøre eller fastmonterte installasjoner. Kledning, himlinger, gulv, vegger, tak og andre konstruksjonsdeler er ikke åpnet eller demontert. Rapporten omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, installasjoner eller bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som ikke var mulig å oppdage uten destruktive inngrep eller spesialundersøkelser, kan derfor forekomme. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er begrenset til stikkprøver av enkle brukerfunksjoner (for eksempel åpning/lukking av dører og vinduer, tapping av vann, samt betjening av synlig utstyr). Det er ikke utført beregninger eller kontroll av kapasitet, forskriftsmessighet eller skjulte komponenter utover dette. Det var opphold og overskyet på befarings dagen. |
| **Oppdragsgiver:** | | Markus Stener Eide Pedersen |
| **Tilstede under befaringen:** | | |
| **Fuktmåler benyttet:** | | Protimeter mini |

**OM TOMTEN:**

Bygget ligger i stavanger sentrum med en sentral beliggenhet.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen er ført opp med bindingsverk i stål, tre og betong i første etasje, det er støpte vegger i kjeller og støpt betonggulv på mark. Det er betongflater og fasadeplater som utvendig overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen er opprinnelig bygget 1982, boligen er ikke oppgradert fullstendig etter dagens forskrift TEK (boligen er ikke totalrenovert). Leiliheten har normal slitasje ut fra alderen, vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer må påregnes. For øvrig vises til beskrivelser og tilstandsvurderinger for de enkelte rom og bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Vedlikehold og oppgraderingstiltak de nærmeste årene av overflater må påregnes i øvrige rom. Leiligheten har normale bruksslitasje i form av ujevnheter, riss, sprekker, fuktmerker i dører og vinduer og hakk etter normal bruk og noe normal knirk i gulv forekommer. Vedlikehold må påregnes. Se egenerklæringen.

**ANNET:**

Primæroppvarming er elektrisk oppvarming i form av panelovner og gulvvarme. Bolig har avtrekk på bad. Boligen har brannvarslere og brannslokningsapparat, brannvarslere må sjekkes. Se egenerklæring.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema (av totalt 3 sider - Se vedlegg) og dokumentasjon. Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad er ikke fremvist. Samsvarserklæring på det elektriske anlegget er ikke fremvist for anlegget. Samsvarserklæring på rørarbeid er ikke fremvist. Tegninger av bolig ble ikke fremvist. Se egenerklæringen.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

1. Etasje: I stue og kjøkken er det laminat på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og fliser og tapet på vegger og slette panel i himling. På vaskerom er det belegg på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. På soverom er det laminat på gulv og slette plater på vegger og i himling.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Øvrige rom har normal slitasje ihht alder. Leiligheten er ikke renovert men er modernisert i etapper etter byggeår. Øvrige rom i leiligheten har overflater fra byggeår som er pusset opp hvor da enkelet overflater kan påregnes modernisering, oppgraderinger og vedlikehold. Det er ikke installert ventilasjon i leiligheten. Vedlikehold og oppgraderingstiltak de nærmeste årene av overflater må påregnes i øvrige rom. Boligen har normale bruksslitasje i form av ujevnheter, riss, sprekker, fuktmerker i dører og vinduer og hakk etter normal bruk og noe normal knirk i gulv forekommer. Vedlikehold og enkelte utbedringstiltak må påregnes, vinduer er av eldre dato og slitt, vedlikehold og snarlig utskiftning kan påregnes. Se egenerklæringen.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport for boligen er systematisk presentert av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er like vell ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler, etter som det blandt annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Ved begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen kan sannsynlighet for avvik ikke utelukkes. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligen er bygget på 1982 og har normal tilstand på overflater og de kvalitet som kan forventes. Vinduer og dører er ikke skiftet etter byggeår. Se egenerklæringen.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 62 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 62 | 0 | 0 | 0 |
| SUM BRA | 62 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

©mstr.no



www.bmtf.no

**BRA-i:**

1. etasje: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken og stue.

**BRA-e:**

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. Ved bruk av kjeller/loft som soverom eller oppholdsrom bør godkjente tegninger, romhøyde, dagslys, utsyn, ventilasjon og rømningsforhold kontrolleres nærmere.

**GARASJE / UTHUS:**

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Even Englund**

Bygningsingeniør, byggtekniker, byggmester og takstmann med over 16 års erfaring fra byggebransjen. Erfaring fra oppføring av tilbygg, nybygg, rehabilitering samt prosjektering og prosjektledelse.

---

22/05/2026

SIV. ING. EVEN ENGLUND

Even Englund

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

Ingen 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 1.3 Terrengforhold

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Veggene er oppført med bindingsverk i mur, betong og stål. Veggene er kledd med fasadeplater of betongflater. Utvendige overflater er del av felles areal.

**Merknader:**

Konstruksjonene er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne og tetting bak kledning krever nærmere undersøkelser. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen bak lukkede konstruksjoner. Det ble bemerket noe mangel på vedlikehold på enkelte deler av kledningen og noe ujevnheter. Normalt vedlikehold og utbedring må påregnes i nærmeste fremtid. Det nevnes at avstand fra grunnen/bakkenivå til trekledning bør være 10-15 cm for ikke å redusere levetid på kledningen. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Musebånd bak kledning er ikke fullstendig synlig ved befaring hvor så risiko for skjulte åpninger og mangelfull tetting kan forekomme. Normal tid før maling av tre-kledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

## 3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det minnes om at kun synlige tilgjengelige deler er inspisert, bakenforliggende tetting rundt dører og vinduer kan ikke vurderes. Tilstandsgrad er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Vinduer er av eldre dato.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

Dører og vinduer er av den kvalitet og standard som kan forventes ut fra alderen, en kan påregne normalt vedlikehold og utskiftning av eldre vinduer som har avflassing og sårt trenger vedlikehold og eventuelt utskiftning. Tetting og løsning rundt vinduer og dører som ikke er synlig og kjent vil da krever demontering av konstruksjonsdeler. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførsel av lukkede konstruksjoner som tetting rundt vinduer og dører. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av trevinduer er 1 - 6 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av stålvinduer er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums-dører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## 4. Tak

Ingen 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil på vegg med tilluft under dør. Det er bemerket flere sprukne flis på vegger spesielt i overgang mot gulv i dusj. Utbedring og tiltak kan påregnes.

**Merknader:**

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

## TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant langs vegg men mangler oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje. Det er hindring i form av dusjterskel som hindrer at eventuelt vannsøl og lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

**Merknader:**

Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 og har ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det er imidlertid installert dusjkabinett med dusjmulighet, som er en lukket løsning og dermed reduserer risikoen for vannsprut og fuktskader utenfor våtsone. I slike tilfeller anses kravet til fall som mindre kritisk, forutsatt at kabinettet er tett og fungerer som tiltenkt. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg men mangler oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

©mstr.no



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## 7.2 Vaskerom

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er sletteplater på vegger og slette plater i himling. Utlufting er ikke etablert. Merker å bruk slitasje er registrert ellers slik som kan forventes ut fra alderen. Det mangler utlufting av våtrommet. Vedlikehold kan påregnes.

**Merknader:**

Det er kun registret noen mindre ujevnheter, gliper mellom lister samt riper og merker på overflater etter normalt bruk av våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr, baderomsinnredning og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med belegg med oppkant langs vegg og oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert midt på gulvet.

**Merknader:**

Våtrommet har fall til sluk på tilnærmet 1:100 og har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med belegg med tilhørende oppkant langs vegg med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk.

**Merknader:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra byggeår. Kjøkken er i normal stand med koketopp og ovn samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og mørk benkeplate. Det er ikke installert lekkasjestopper.

**Merknader:**

Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1981

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vann- og avløpsrør er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige rørføringer og tilkoblinger. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av konstruksjoner. Tilgengelig/synlig røropplegg på våtrom samt delvis på kjøkken hvor ellers deler av røropplegg er skjult. På våtrom er det meste skjult i konstruksjonen. Vaskerom har opplegg for vaskemaskin. Lekkasjevarsling er ikke montert for vanninstallasjoner utenfor våtrom. Hoved opplegg for vann er felles. Se kjøkken vedrørende manglende lekkasjestopper.

**Merknader:**

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i boligen er kontrollert, og det tas forbehold om skjulte feil i rørføringer og tilkoblinger som ikke kan inspiseres uten inngrep. Kun enkelte deler av røropplegget er skiftet etter byggeår ved oppussing av enkelte rom. Det bemerkes ulik kvalitet og tilstand på røropplegg i underetasjen og boligen for øvrig som da kan kreve modernisering. Vegghengttoalett mangler spalte og synlig lekkasjesikkring samt dokumentasjon er ikke vist. Dokumentasjon på utførelse og alder er ikke fremlagt. Etter dagens forskriftsnivå skal det monteres automatisk lekkasjestopper der tappepunkt eller tilkoblingspunkt er uten overløp og lekkasjevann ikke ledes til sluk. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av røropplegg av godkjent rørlegger. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen, videre undersøkelser anbefales. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller utskiftinger.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

©mstr.no



www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt ut fra synlige overflater med tilhørende tilstand i forhold til alderen. Ventilasjonssystemet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige ventiler, avtrekk og eventuelle tekniske komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder. Det var ikke krav til ventilasjonsanlegg når boligen ble bygget. Boligen har ventil/avtrekk på våtrom og naturlig avtrekk i øvrige rom. Tilluft er etablert under dører til våtrom. Det mangler avtrekk på vaskerom.

**Merknader:**

Alle våtrom bør generelt ha enten ventil til luftelyre på tak eller mekanisk avtrekk i vegg med tilluftsventil mot tilliggende rom eller spalte i dør. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Se egenerklæringen for informasjon om vedlikehold og eventuelle tidligere feil.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, som sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige føringer. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner. Sikringsskap med automatsikringer i bolig hvor det elektriske stort sett ellers er fra byggeår. Det var ikke fullstendig tilgang til tilførslene for kontroll av tettinger i sikringsskap.

**Merknader:**

Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra elektriker ved befaring på arbeid. Samsvarserklæring er gitt for installasjon av AMS måler. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av godkjent elektroinstallatør for å vurdere tilstand, sikkerhet og forskriftsmessig utførelse. Takstmann er ikke elektrofaglig sakkyndig. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere arbeider, utbedringer eller feil. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon, videre undersøkelser anbefales.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

På grunn av møblering og begrenset tilgang var det ikke mulig å foreta fullstendig kontroll av gulv, vegger og øvrige bygningsdeler med hensyn til eventuelle skjevheter eller avvik fra lodd/vater. Vurderingen er derfor basert på stikkprøver der det var fri tilgang. Enkelte ujevnheter og skjevheter ble registrert under befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Fuktmåling og fukt søk ble utført ved at det ble utført hullboring mot våtrom. Hulltaking/fuktmåling blir utført som stikkprøvekontroll i valgt kontrollpunkt. Målingen gir informasjon om forholdene i dette punktet på befaringsdagen, men utelukker ikke skjulte fukt- eller råteskader andre steder i konstruksjonen. Det ble ikke indikert tegn på fukt og/eller fuktskader på befarings dato vedrørende membran på våtrom, kun stikkprøver er utført.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Leiligheten er bygget 1982, boligen er tinglyst og tatt i bruk. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon. Godkjente tegninger av boligen er ikke fremlagt. Det er ikke foretatt full brannteknisk prosjektering eller kontroll av branncelleinndeling, brannmotstand, gjennomføringer eller alle skjulte brannetekniske forhold. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert annet enn hva som er tilgjengelig via kartverket. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringsdagen. Forhold kan endre seg etter befaring, eksempelvis lekkasjer, skader, frost, hærverk, bruksendringer eller påbegynte arbeider. Eier/selger må opplyse om vesentlige endringer som oppstår etter befaring og før salg. Se egenerklæringen.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 2.1 | Yttervegger |
| | TG2 settes på bakgrunn i alder, vedlikehold må påregnes. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG2 settes på bakgrunn i alder på vinduene som er av eldre dato og svært slitt enkelte plasser og må påregnes vedlikehold og mulig utskiftning. |
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | TG2 settes på bakgrunn i alder hvor det er bemerket flere sprukne flis på vegger spesielt i overgang mot gulv i dusj. Utbedring og tiltak må påregnes. |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | TG2 settes på bakgrunn i alder og slitasje på gulv samt manglende fall og høydeforskjell fra sluk yil topp membran ved dør. Det er hindring i form av dusjterskel som hindrer at eventuelt vannsøl og lekkasjevann kan renne fritt til sluk. |
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 settes på bakgrunn i alder med tilhørende kort gjenværende forventet levetid på membran. |
| 7.2.1 | Vaskerom Overflate vegger og himling |
| | TG2 settes på bakgrunn i manglende utlufting av våtrommet. Vedlikehold kan påregnes. |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 settes på bakgrunn i alder med noe slittasje samt er det ikke installert lekkasjestopper. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | TG2 settes på bakgrunn i manglende avtrekk fra vaskerom. |

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

# Egenerklæring

**Andasmauet 18, 4005 STAVANGER**

**26 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Andasmauet 18 | Andasmauet 18 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

April 2019

**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.**

5 av 7 år. 2019 - 2023 & 2025 - 2026

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

## Informasjon om selger

**Selger**

Pedersen, Markus Stener Eide

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet servant, vask, blandebatteri. Silikonert i dusjgulv.

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Markus Stener Eide Pedersen** | **2026-05-26** |

Identification

Markus Stener Eide Pedersen

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Markus Stener Eide Pedersen | 26/05-2026 18:17:19 | 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.

## 1. GENERELT OM HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Beboerne plikter å følge husordensreglene. De er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og felles arealene må ikke brukes slik at de sjenerer andre beboere unødvendig.

Husk lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

## 2. NAVNESKILT

Beboere plikter å gi beskjed til styret i forbindelse med salg eller utleie av boligseksjonen, noe som igjen krever utskifting av navneskilt på postkasse og navn på ringetablå.

Nytt navneskilt på postkasse bestilles av sameier via Posten sin internettside (https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt).

Ved behov for oppdatering av utvendig ringetablå kontaktes Takst Team AS via deres mailadresse (post@taksteam.no).

## 3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være nattero i gården. I denne tiden skal det ikke spilles høy musikk, utføres håndverksarbeider eller benyttes teknisk utstyr som er sjenerende.

Støyende oppussingsarbeider skal avsluttes innen kl. 21.00 hverdager og kl. 19.00 på lørdager. Søndager er det ikke tillatt med støyende oppussingsarbeider. Beboer er og ansvarlig for vask og rydding etter håndverksarbeider i felles oppgang.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Tilstelninger og selskapelighet utover ovennevnte tidsrom bør varsles nærmeste naboer i god tid.

## 4. ORDEN OG VEDLIKEHOLD I EGEN LEILIGHET

Som egen leilighet regnes foruten selve leiligheten, alle rom som er til beboerens disposisjon med rett til avlåsing, for eksempel bod, indre ganger og terrasse.

Indre vedlikehold påhviler beboeren. Dersom denne vedlikeholdsplikten ikke overholdes, slik at det kan føre til bygningsmessig skade eller sjenanse for andre, kan sameiet gi pålegg eller selv utføre vedlikeholdet for beboers regning.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel: maling, radio- og tv antenner, markiser, ytterdører og vinduer. Ved utskifting av ytterdører skal

enten gammel lås beholdes eller ny lås tilpasses sameiets nøkkelsystem. Ved brudd på denne bestemmelsen vil styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på beboers regning.

Beboere som disponerer terrasser er ansvarlige for å holde slike fri for løv. Dette er spesielt viktig mht. nedløpsrørene fra terrassene. Vi gjør spesielt oppmerksom at på de boligseksjoner som ved innglassing av terrasse har dekket tilgang til avløpsrenne må gjøre denne tilgjengelig for renhold. Eier er selv ansvarlig for renhold av avløpsrenne under terrassekasse.

Styret kan ikke pålegge at sameierne anlegger vakre beplantninger i sine kasser, men styret vil pålegge sameierne at busker og trær beskjæres på en slik måte at beplantningen ikke skjemmer bygget eller er til sjenanse for nærmeste nabo ved «hengende hager» ut over kanten av kassene. Der er bedre at kassene står tomme, enn at kassene står overgrodd av ugress.

Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner, endringer eller ny installasjon av ildsted skal godkjennes fra styret. Beboerne er også ansvarlig for at tiltakene godkjennes av Plan- og Bygningsetaten i Stavanger Kommune. Godkjennelse skal forelegges styret før utførelse.

Av hensyn til mulig forsikringsansvar skal alle skader som oppdages, for eksempel på rør- og sanitæranlegg, meldes umiddelbart til styret.

Myndighetene har påbudt hver leilighet å ha røykvarsler og brannslukningsapparat.

Risting av tepper og tøy fra vinduer og terrasser er forbudt.

## 5. VVS, LUFTING OG TILKOBLING AV TEKNISK UTSTYR

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin osv. må monteres etter gjeldende forskrifter. Eier er ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av montering som nevnt ovenfor.

Ved rehabilitering av baderom og utskifting av sluk skal det legges membran på forskriftsmessig måte og ihht. dagens våtromsnorm av autorisert monteringsfirma. Ny hovedstoppekran skal monteres og brukes ved lengre fravær. I forbindelse med oppussing av bad plikter beboer å varsle naboer over og under. Ved fjerning av badekar må den til enhver tid gjeldende våtromsnorm følges.

Alle leiligheter skal ha ventilasjonsanlegg, inkludert kjøkkenventilator, som virker og er i kontinuerlig drift året rundt. Dette for å hindre sjenerende lukt fra matlaging og annet til felles gang med nabo og eller til fellesrom.

Lufting av leilighet skal skje slik at det ikke oppstår skade på denne som følge av frost eller uvær.

## 6. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr i leilighetene uten styrets samtykke. Det må ikke legges ut mat til dyr.

Hunder skal ikke luftes på eiendommen.

## 7. BRUK AV FELLESROM OG YTRE OMRÅDER

Med fellesrom menes i den forbindelse oppganger, felles korridor i underetasje, garasjer og heis.

Med ytre rom menes oppkjørsel, parkeringsplass og takterrasse.

Fellesrom og ytre rom står til disposisjon for beboere i Sameiet Andasmauet 18. Det forutsettes at bruken skjer slik at andre ikke sjeneres og i overensstemmelse med følgende:

Oppganger

- Felles inngangsdører skal alltid være låst. Ved inn-/utflytting og vareleveranser skal ikke inngangsdører stå åpne.
- Oppbevaring av barnevogner skal skje på en slik måte a det ikke er til sjenanse.
- Annet utstyr som sykler eller ski skal oppbevares i boder eller garasje og ikke i oppganger/trapper.
- Hensettelse av søppelposer, skotøy og andre effekter i oppgangen er ikke tillatt. Vask og vedlikehold av indre ganger er beboernes eget ansvar.

Heis

- Heisen skal håndteres med varsomhet i forbindelse med flytting. Ved skade på denne vil beboer bli belastet for nødvendig utbedring.

Underetasjer

- Dørene til underetasjer/garasjer skal til enhver tid være låst.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller avfall i kjellerlokalene.
- Ved behov for ladestasjon til elbil ved egen parkeringsplass skal styret kontaktes.
- Parkering i garasjer skal skje så nær bakvegg eller bod som mulig da det er liten plass til manøvrering. Det er ikke tillatt å parkere utover oppmerket parkeringsareal for den enkelte bil.
- Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjellerlokalene.

Oppkjørsel, parkeringsplass, for- og bakhage og takterrasse

- Enhver forurensing og forsøpling av ovennevnte ytre rom er forbudt.
- Søppel og papiravfall skal legges i dertil bestemte beholdere.
- Søppelbeholderne skal ikke benyttes til annet avfall.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander på ovennevnte ytre rom.
- Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å sette opp plakater eller oppslag av enhver art på eiendommen, sete opp skilt, montrer, automater eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i egen leilighet.
- Ved flytting og vareleveranser skal inngang mot sør, Ådlandssmauet benyttes.

## 8. BILKJØRING OG PARKERING

Sameiet har p-plasser på eiendommen. Parkering forøvrig er ikke tillatt. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eierens bekostning. Parkeringskort eller parkeringsApp benyttes ved parkering ute og i forbindelse med besøk.

**Det påligger spesielt de sameiere som driver utleie, å sette leietaker(e) inn i husordensreglene.**

Styret i Sameiet Andasmauet 18

Stavanger, 01.06.2018

Leiv K. Haga _____

Anders Mørland _____

Arvid Skogseth _____

## Informasjon fra Bate boligbyggelag – eierseksjonssameier

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

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

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

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

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

Bate sender info om ny eier til sameiets styre.

**Gebyrer**
Eierskiftegebyr **Kr. 6 725,-** (skal dekkes av selger iht. Lov om eierseksjoner)

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

*Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!*

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag


| | |
|---|---|
| Laila Torsteinbø | 909 75 719 |
| Torill Bollestad | 416 43 266 |
| Tone Hartvedt | 456 00 904 |
| Torunn Nicolaisen | 915 21 600 |

# Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

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

---

Meglerfirma: _____ Megler: _____Tlf.: _____

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

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

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

---

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

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

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

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

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

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

**Overtakelsesdato:** ____/____-_____

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

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

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

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

# Boligopplysninger:



Sameiet Andasmauet 18
Andasmauet 18
4005 STAVANGER

**Vår ref.:** 2281/4
**Type:** Eierseksjonssameie
**Eiere:** Markus S Eide Pedersen

**Organisasjonsnr:** 971 340 215 **Seksjonsnr:** 4

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 013**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 1 514 |
| Tilleggsytelser: | Altibox | 499 |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Svein Tore Torgersen
Adresse: Ragveien 9
Postnr/-sted: 4042 HAFRSFJORD
Telefon: Mob.: 91304908
E-post: svein.tore@takst-team.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 668 |
| Annen formue: | 33 052 | Utgifter: | 0 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 4 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 59/48 - seksjon:4
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

## 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP-6537012

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0102

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Ja | BRA | 83 |
| Parkeringstype: | Felles garasjeanlegg () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Brøk 39 |

Fasiliteter:

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Sameiet Andasmauet 18 | **Vår ref.:** | 2281/4 |
| Andasmauet 18 | **Type:** | Eierseksjonssameie |
| 4005 STAVANGER | **Eiere:** | Markus S Eide Pedersen |

**Organisasjonsnr:** 971 340 215

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 22 boligseseksjoner og 1 næringsseksjon
- Mulighet for el-bil lading
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# SAMEIET ANDASMAUET 18 (SA18)

## Referat fra Årsmøte den 21.05.2025



*Stavanger, 27.06.2025*

**Org. nr.: 971 340 215**

## Referat fra Årsmøte i Sameiet Andasmauet 18 den 21.05.2025

Org. nr. 971 340 215

### Innhold


A. Generelt
B. Følgende ble behandlet i møtet
C. Annet diskutert i møtet
D. Valg/endring av styret
E. Husk & For informasjon
F. Vedlegg


---

### A. Generelt

- Tilstede var 10 av 23 sameiere (9 boligeiere og 1 kontor eier). 2 fullmakter fra sameiere som ikke var tilstede.
- Styreleder ønsket velkommen til møtet (punkt 1 i innkalling). Innkallingen til møtet ble godkjent, og eneste kommentar var at innkalling til neste årsmøte bør sendes ut tidligere enn 8 dager før (vedtektene sier minimum 8 dager før).
- Bjørn Åge Maribu ble valgt som møteleder (punk 2 i innkalling).
- Arvid Skogseth ble valgt som referent. (punkt 3 i innkalling).
- Styrets Beretning for 2024 ble gjennomgått, og det var ingen kommentarer (punkt 4 i innkalling).
- Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått, og det var ingen kommentarer (punkt 5 i innkalling).
- Styret gikk igjennom utført arbeid i 2024 (punkt 6 i innkalling).
- Styret gikk igjennom planlagte oppgaver og budsjett for 2025 og 2026 (punkt 7 i innkalling). Se punkt B. under for mer informasjon om de punkter som hadde prioritet i møtet. Se punkt C. for andre saker det ble kort informert om.
- **Det ble vedtatt å kalle inn midler fra sameiere for å øke egenkapitalen** (punkt 8 i møteinnkalling), totalt 500.000 kr. Se punkt B.5 under for mer informasjon.
- Det ble kort informert om status på byggeprosjektet på nabotomten (punkt 9 i møteinnkalling). Se punkt C.11 under.
- Nytt styre ble valgt (punkt 10 i møteinnkalling). Se punkt D. under for mer informasjon.
- Se også vedlegg (F) til dette møtereferatet for supplerende informasjon.
- De punkter under som er relevante for leietakere bør videreformidles av aktuelle sameiere.

### B. Følgende punkter hadde prioritet å informere om i møtet

1. **Lekkasjer** - Det er en prioritert oppgave for 2025/2026 å utbedre resterende lekkasjer. Det ble i 2024 utført en enkel tilstandsanalyse av alle leiligheter innvendig med enkel fuktmåling kombinert med kontroll av terrasser og vinduer. Det ble ikke påvist noen nye lekkasjer. I årsmøtet ble det orientert om status på utbedring av tidligere påviste lekkasjer:
   a) Lekkasje fra renner under balkonger og vann som vandrer – Identifisering av årsak og mulig tiltak pågår sammen med eksternt firma. Budsjett er satt av til dette i 2025.
   b) Lekkasje utenfor forgang i 1U – Lekkasje inntreffer sjelden, årsak identifisert, vaktmester/Bate skal utbedre.
   c) Lekkasje på sørvegg 2N nedre bygg - Lekkasje stoppet, skade utbedret, permanent løsning gjenstår (knyttet til punkt a).
   d) Lekkasje på nordvegg 3Ø øvre bygg - Ikke utbedret, årsak ikke identifisert, analyse pågår (knyttet til punkt a).

2. **Utskifting av vinduer** - Det ble i 2024 utført en enkel tilstandsanalyse / kontroll av alle leiligheter innvendig med enkel fuktmåling kombinert med kontroll av terrasser og vinduer. Status fra den oppgaven ble belyst i årsmøtet. Oppsummert, så fikk styret via denne analysen en total oversikt over tilstand og kritikalitet for utbedring. Det ble bekreftet at sidevinduer i en leilighet bør skiftes (budsjett ligger inne for 2025), samt at vindusrammer noen steder er tørre og bør behandles. Utskifting av vinduer vil være den største kostnaden for sameiet i fremtiden. En del vinduer er skiftet ut enten av sameier selv eller sameiet.

3. **Elbil lading -** Styret informerte om at man har hentet inn flere tilbud for installasjon av standardisert infrastruktur for elbil lading. Leverandør vil bli valgt i 2025, og installasjon utført etter sommer 2025. Fremtidig løsning vil kreve avanserte ladere type Zaptec. Man ønsker å gå over til dette med fordelene det har ift. fordeling av strøm mellom de som lader samtidig, automatisk avlesing av stømforbruk av strømleverandør og utfakturering til den enkelte. Styret må innhente tilbud fra strømleverandører.

4. **Vask av bygg og maling av treverk** - Utbygger av nabotomten har bekreftet at de vil vaske/spyle bygget når styret melder at det er klart for det, og det er antatt at det vil skje etter sommeren i 2025. Maling av treverk er i budsjettet lagt inn i 2026. Det skal innhentes tilbud fra leverandører til den oppgaven.

5. **Innkalling av midler (punkt 8 i møteinnkalling)** – Man har de siste årene sett at egenkapitalen til sameiet gradvis har blitt redusert på grunn av større utgifter enn inntekter. Årsaken er ekstraordinære utgifter i forbindelse med lekkasjer og annet. Det er for 2025/2026 planlagt oppgaver utover normal drift og kostnader, nevnt i de ovenstående punkter, og styret anbefalte å kalle inn ekstra midler for å kunne dekke inn disse. Styret anbefalte å kalle inn totalt 500.000 kr som fordeles i henhold til eierbrøk. Innbetalt beløp vil for seksjonseierne variere mellom ca. 14.000 kr og 25.000 kr for leiligheter, avhengig av eierbrøk. Kontordelen som har størst eierbrøk må innbetale ca. 99.000 kr. De oppmøtte i årsmøtet hadde ingen innsigelser mot dette. Se vedlegg F/1.0 – kapittel 8 «innkalling av midler». Der ser man summen som den enkelte seksjonseier må betale inn. Egen faktura vil bli sendt ut fra Bate (sameiets nye regnskapsfører) med betalingsfrist 01.09.2025.

6. **Ekstraordinært årsmøte** - Det vil bli kalt inn til et ekstraordinært årsmøte i 2025/2026 for å presentere kost estimater og finansieringsmodeller for samlet fremtidig vedlikehold (utskifting av vinduer, permanent forebygging av lekkasjer, utbedring av fasader, alt dette må sees i en totalitet), og beslutning om videre vei.

7. **TV kanaler og internett** - Det ble informert om at man ønsker å skifte leverandør fra Telia til Lyse/Altibox. Inkludert i tjenesten fra Lyse er overgang fra kabel til fiber løsning. Lyse står for fiber installasjonen (gratis for sameiet) mot en noe lenger Altibox avtaleperiode (5 år). Man antar at oppstart av Altibox avtalen starter fra 01.01.2026, og at den fysiske fiber installasjonen i byggene da utføres høsten 2025. Månedlig kostnad for Altibox vil ikke kost noe nevneverdig mer enn det man betaler for Telia tjenesten i dag. De oppmøtte i årsmøtet hadde ingen innsigelser mot å endre leverandør.

## C. Annet informert i årsmøtet

8. **Forsikring av bygningsmasse** – Styret informerte om at man har hentet inn tilbud fra flere forsikringsselskaper, og at man vil skifte forsikringsselskap fra Gjensidige til IF. Sameiet vil spare en god del penger på dette.

9. **Regnskapsfører** – Styret informerte om at man har hentet inn tilbud fra flere selskaper som tilbyr sameie tjenester utover bare regnskapsføring, og at man vil skifte leverandør fra Inforegn til Bate. Med Bate vil sameiet få tilgang til en egen internettportal for sameiet for kommunikasjon med sameiere, lagring av informasjon, styreaktiviterer, lagring av avtaler/kontrakter, innkalling til møter, etc. Via Bate har sameiet fra før vaktmester tjenester og de vil nå også utføre regnskapsføring, revisjon og fakturering av fellesutgifter. I tillegg vil man kunne benytte seg av Bate sine avtaler med underleverandører og få rabatt på tjenester som angår vedlikehold eller annet. Tjenesten fra Bate er ikke noe dyrere enn den man har i dag med Inforegn; man får heller flere tjenester for samme kostnad. De oppmøtte i årsmøtet hadde ingen innsigelser mot å endre leverandør.

10. **Parkeringsvakt og parkeringsapp** – Vaktselskapet (Apcoa) som sameiet har avtale med om kontroll av parkeringsplassene har informert at de vil avslutte ParkID appen som sameiet bruker i dag for registrering av gjester og sameierne sine biler. Sameiet må derfor gå over til deres ApcoaFLow app, men sameiet mener at denne er for dårlig og upraktisk ift. registrering av gjester. Styret vil derfor undersøke om det er andre vaktselskaper som ønsker avtale med sameiet og har en mye bedre app for registrering av gjester.

11. **Utbygging på nabotomten (punkt 9 i møteinnkalling)** - Styret har hatt hyppig dialog med utbygger (Camar Eiendom og K2), bl.a. relatert til temaer som varmekabler, steinlegging, asfaltering, lys, oppmerking av parkering, feiing av gate, vask av fasade, etc. De fleste av disse aktivitetene var ferdigstilt på tidspunkt for årsmøtet. Planinformasjon fra Bykronen indikerer innflytting i byggene i løpet av Q2.2025. Se presentasjon fra årsmøtet for mer informasjon (vedlegg F).

12. **Rekkverk på takterrasse og balkonger** - Defekte rekkverk plater på takterrasse ble skiftet i 2024 for å ivareta sikkerhet. Treplater på balkonger vil bli inspisert av vaktmester, og defekte plater skiftet. På grunn av kostnader knyttet til punkter 1 og 2 over utsettes komplett utskifting av rekkverk, og valg av treplater eller glass.

13. **Utleie av parkeringsplasser** - Det ble kort informert om status på utleie av parkeringsplasser. Total Betong AS har leid parkeringsplasser i 1.5 år, men når prosjektet er ferdig har de ikke behov lenger. Leieforholdet blir avsluttet 01.04.2025., og deretter har sameiet ingen inntekter fra utleie av parkeringsplasser. Styret vil undersøke muligheter for utleie til andre.

14. **Belysning i fellesarealer** - På grunn av kostnader knyttet til punkt 1 og 2 er dette punktet utsatt. I mellomtiden brukes LED lysrør som passer i de gamle armaturene.

15. **Farger og møbler i fellesarealer** - På grunn av kostnader knyttet til punkt 1 og 2 er dette punktet utsatt.

16. **Brannslanger i forganger -** Det er tidligere avdekket tilfeller at vanntilførsel til brannslange i forganger kan skrus av via stoppekran inne i leiligheter. Man ønsker å finne ut om dette er konsekvent for alle leiligheter og bygg eller bare for enkelte leiligheter, og analyse av dette vil fortsette i 2025/26. De sameiere som vet at deres stoppekran stenger vannet til brannslange i forgang må ikke skru av stoppekran når man reiser bort for en periode. Brannsikkerhet er viktigst og da må det være vann i brannslanger.

## D. Valg/endring av styret (punkt 10 i møteinnkalling)

Alle i styret var på valg. Det ble valgt ny styreleder, nytt styremedlem og nytt varamedlem. Ett styremedlem ble gjenvalgt som styremedlem, og ett styremedlem gikk over til å bli varamedlem.

Ny styreleder ble Svein Tore Torgersen (fra Takst Team AS). Takst Team AS som eier av kontordelen har størst eierbrøk i sameiet, og har derfor også bidratt med styreleder. Takst Team AS har flyttet inn i nye kontorlokaler, og kontordelen i Andasmauet er derfor i en salgsprosess. Konklusjonen i årsmøtet er at styreleder fortsetter til neste årsmøte uavhengig av eventuelt tidligere salg av kontorlokalene. Styret må i parallell jobbe aktivt med å finne ny styreleder.

Etter årsmøtet består styret av følgende medlemmer med tidsperioder:

- Svein Tore Torgersen (styreleder), 2025-2026
- Renee Thomassen (styremedlem), 2025-2027
- Maren Hiksdal Nilsen (styremedlem), 2025-2027
- Arvid Skogseth (varamedlem), 2025-2027

Styret og sameiere ønsker å takke avtroppende styredeltakere Bjørn Åge Maribu og Kjersti Haukali. Bjørn Åge for sitt store bidrag som styreleder og byggetekniske kompetanse i senere tids utfordringer med lekkasjer i byggene. Styret takker også Kjersti Haukali for innsatsen som aktivt varamedlem.

Kontaktinformasjon til nytt styre:

- Svein Tore Torgersen, styreleder, 913 04 908, svein.tore@takst-team.no
- Renee Thomassen, styremedlem, 901 74 779, thomassenrenee@gmail.com
- Maren Hiksdal Nilsen, styremedlem, 922 04 420, maren_nilsen@hotmail.com
- Arvid Skogseth, varamedlem, 995 62 689, arvsk@equinor.com

## E. Husk & For Informasjon (ikke en del av årsmøtet)

17. **Brannsikkerhet** - Husk brannsikkerhet. Det er brannslange i forgangene, men sørg alltid for i tillegg å ha ett eller flere brannslukkingsapparater i leiligheten.

18. **Vedtekter og Husordensregler** - Husk at Vedtekter og Husordensregler skal følges. Støy og forsøpling bemerkes spesielt. Se Vedtekter og Husordensregler vedlagt.

19. **Låste dører og porter** - Husk at når man forlater trappeløp og garasjer skal man alltid forsikre seg om at inngangsdører, slusedører, garasjeporter og garasjedører er lukket og låst. Merker man problemer med noen av disse, så skal man snarest melde ifra til styret.

20. **Varmtvannsbereder** - Varmtvannsbereder i leilighet er den enkelte sameier sitt ansvar, og når denne har nådd sin normale levetid, så må den vurderes å skiftes ut for å hindre lekkasje (som kan få store konsekvenser for naboer og fellesarealer).

21. **Ventilasjonsanlegg** - Ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator i leilighet er den enkelte sameier sitt ansvar. Kjøkkenventilator skal alltid brukes når man lager mat, og ventilasjonsanlegg skal være i drift kontinuerlig. Sameier som ikke har anlegg som virker må skifte dette ut. Det påligger den enkelte sameier å sørge for trivsel i sameiet, herunder å minimere matlukt og annen lukt mot nabo og til fellesarealer. Det er ikke til å stikke under en stol at det til tider er mye matlukt i fellesarealene.

22. **Søppelrom** - Det er bare «normalt» søppel som skal kastes i søppelrom, ikke inventar, elektrisk, etc. Det som ikke er normal søppel skal leveres på renovasjonsanlegget av sameier selv, og ikke bli stående igjen i søppelrommet. Papp skal komprimeres og legges i de grønne dunkene. Vaktmester bruker veldig mye tid på å rydde opp i søppelrommet på grunn av overfylt søppeldunk under sjakt på grunn av søppel som havner på gulvet. Om mulig bes sameiere om å transportere søppel direkte i søppelrommet, og ikke via søppelsjakt. Ta en kikk i søppelrommet på f.eks. onsdag/torsdager. Søppel hentes av renovasjonen på fredager, så vaktmester setter ut dunkene på torsdager.

23. **Takterrasse** - Døren til takterrassen skal alltid lukkes og låses etter bruk, og skal aldri stå åpen i regn. Tenk på nærmeste naboer under takterrasse ved bruk av takterrassen.

24. **Vanningsslanger på gesimskant** - Det er ikke lov å ha permanent installert utvendig vanningsslange liggende på gesims mellom kjøkken og balkong. Det kan føre til vannlekkasjer med følgeskader (ref. flere tilfeller av lekkasjer, men heldigvis uten skader). De sameiere som har dette må sørge for å få det fjernet.

25. **Sykkel parkering** - Det er ikke tillatt med sykkelparkering inne i fellesarealene, ref. Husordensreglene. Vaskebyrå kommer ikke til. Personlige boder og garasjeplass brukes til sykkelparkering.

26. **Parkering av bil i garasjer** - Parkering i garasjene er trang, og bruker av innvendig parkeringsplass må sørge for at bilens størrelse ikke er til sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser. Ekstra lange biler bør stå ute. Det må generelt også parkeres så nærme bakvegg og søyler som mulig, og innenfor oppmerkingen i bredde og lengde. Mellom søylene er det best at én bil parkerer med fronten inn og den andre med fronten ut, og begge så nærme søylene som mulig, slik at førerne går ut av bilene i midten mellom bilene.

27. **Parkering av bil utvendig** – I bakken må det parkeres så nærme yttervegg til bygget som mulig. Dette er spesielt viktig med tanke på at søppelbil skal komme forbi. Ved parkering utenfor nedre garasje på hjørnet mot bakken må bil ikke parkeres for

nærme garasjeporten da det blir vanskelig å komme inn og ut av garasjen. Ved parkering i Ådlandsmauet, så presiseres det at den parkeringen er en korttidsparkering, og ikke lov å parkere i flere timer om gangen.

28. **Elbil lading** - Ved behov for installasjon av strømuttak for elbil lading må styret kontaktes. Det er ikke lov å lade direkte fra kontakt i tak. Gi beskjed til styret dersom noen ikke forholder seg til dette. Installasjon av lademulighet for elbil er det sameier selv som må bekoste. Sameiet leser av strømmålere én gang i året, og utfakturerer sameier.

29. **ParkeringsApp** - For utvendig parkering. «ParkeringsApp» som alternativ til parkeringskort er mulig, og anbefales. Kontakt styret for å få tilsendt link for registrering. Man er helt avhengig av denne linken for å få aktivert sameiet sin avtale med parkeringsselskapet (Apcoa). Vær obs på at parkeringskortene er gyldige selv om utløpsdatoen på baksiden har utgått (avtalt med parkeringsselskap). Sørg for å legge parkeringskort godt synlig på toppen av dashbord i frontrute.

30. **Bod/lagringsskap i garasjer** - Det er lovlig å installere skap i bakkant av innvendige parkeringsplasser så lenge kombinasjonen av skap og bil ikke overskrider markeringslinjene for parkeringen, samt at skap bygges identisk med eksisterende standard skap. Det er ikke lov å bygge fast/permanent bod.

31. **Navneliste utvendig ringetablå** - Navnelisten oppdateres av styret ved endring av sameier eller leietaker. I forbindelse med ny leietaker skal sameier melde inn navn, mobilnummer og e-post til styret.

32. **Navneskilt postkasser** - Navneskilt til postkasser skal ha enhetlig design. Dette bestilles via Posten. Se info i Husordensregler vedlagt om dette. Ingen klistrelapper med navn er tillatt da dette ikke er pent. Det er sameier sitt ansvar å skaffe navneskilt fra Posten for leietaker.

33. **TV & Internett** - Det er sameier (evt. leietaker) som er ansvarlig for å holde sin kontaktinformasjon oppdatert hos Telia. Bestiller man tilleggstjenester utover basis abonnementet, så skal det faktureres sameier/leietaker direkte fra Telia. Har man problemer med tv eller internett, så kontakter den enkelte selv Telia kundeservice. Eksisterende avtale som sameiet har med Telia går ut i slutten av 2025. Det er da planlagt å gå over til ny leverandør. Tjenestene til sameiet går i dag via kabel, og ved overgang til ny leverandør vil det bli installert fiber.

34. **Vinduer og skyvedører** - Sameiet står ansvarlig for nødvendig utskifting av vinduer og skyvedører i leiligheter. Disse skiftes ut basert på tilstand i hvert enkelt «tilfelle». Det krever inspeksjon. Kan de repareres, så gjøres det. Skyvedører og vinduer skiftes ikke ut når de fremdeles har intakt original funksjon. At det er gammelt er altså ikke god nok grunn for utskifting. Dersom sameier likevel ønsker å skifte ut vinduer (i samråd med styret), så må sameier stå for denne kostnaden (slik som flere sameiere allerede har gjort i forbindelse med renovering av sin leilighet).

35. **Inngangsdører til leiligheter** - Hver sameier er selv ansvarlig for utskifting av sin inngangsdør til leiligheten med tilhørende kostnad. Det er svært viktig at man ved utskifting velger ny dør med riktig lyd- og brannklasse. Ta kontakt med styret om du er i tvil. Låssylinder i din gamle dør må ikke kastes; den re-installeres i den nye døren slik at sameiet sitt låssystem er intakt. Farge på dør som bør velges er enten en lys farge eller eikefarge/overflate. Leilighetsdører i samme fellesgang bør være like.

36. **Murmaling til blomsterkasser -** For de sameiere som har balkong og som ønsker å «flikkmale» blomsterkasser, så er maling tilgjengelig. Den lagres i vaktmesterrommet.

37. **«Grønnere» sameie** - Fortsett med å gjøre det triveligere og «grønnere» i sameiet, f.eks. ved å plante i hagen, plante ved sørlig og nordlig inngangspartier, plante i betongkassen på nordsiden, grønt på takterrassen, mere grønt innvendig i fellesarealer, etc.

38. **Attraktivt sameie** - Gjør Sameiet Andasmauet 18 attraktivt ved å bry deg om hvordan det ser ut både inne og ute. Ikke kast noe hverken inne eller ute i fellesarealene, f.eks. røykesneiper, snusputer, papir, tyggis, etc. Plukk opp søppel når man ser dette, og kast i søppeldunk. Rydding og beplantning i personlige blomsterkasser gir trivsel til alle, og et fint sameie som andre legger merke til. For de som har initiativ og lyst er det lov å pynte med planter både innendørs og utendørs, eller luke ugress og koste litt dersom man ser behov for det. Gi beskjed til styret dersom det er noe å bemerke. Kom med forslag til forbedringer i sameiet.

*Vennlig hilsen,*

*Styret i Sameiet Andasmauet 18, 25.06.2025*

| | | |
|---|---|---|
| ***Bjørn Åge Maribu*** | ***Renee Thomassen*** | ***Arvid Skogseth*** |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

**Bjørn Åge Maribu**, styreleder, 901 15 034, bjorn.age@takst-team.no
**Renee Thomassen**, styremedlem, 901 74 779, renee.thomassen@rogfk.no
**Arvid Skogseth**, styremedlem, 995 62 689, arvsk@equinor.com
**Kjersti Haukali**, varamedlem, 951 87 536, khaukali@gmail.com

## F. Vedlegg

1.0 Presentasjon fra Årsmøtet 2025, inkl. sameiere tilstede i møtet
2.0 Årsregnskap for året 2024
3.0 Vedtekter
4.0 Husordensregler
5.0 Branninstruks
5.1 Brannsikker bolig
6.0 Innkalling til Årsmøtet 2025, inkl. Styrets Beretning for året 2024

## § 1. FORMÅL

Formålet er å ivareta driften av Sameiet Andasmauet 18, gnr. 59, bnr. 48 i Stavanger, med næringsseksjon og 22 boligseksjoner m/boder, felles takterrasse, og lukkede garasjeanlegg. Sameiet disponerer dessuten på egen tomt arealer for gjesteparkering og et utendørs hageanlegg.

## § 2. SAMEIETS LEDELSE

Sameiet skal ledes av et styre bestående av tre personer og en vararepresentant, valgt av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder. Styret/vararepresentant velges for to år om gangen. Styret forplikter selskapet utad ved underskrift av styrets leder i fellesskap med et styremedlem. Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelse. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

Styret administrerer den daglige drift og ansetter regnskapsfører, vaktmester og renholder av fellesarealer etter behov, og utearbeider stillingsinstrukser. Styret fastsetter ansattes lønnsvilkår. Styret utarbeider og håndhever husordensregler som er vedtatt av sameiermøtet. Styreleder er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg, etc. rettet mot Sameiet.

## § 3. FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Styret fordeler på sameierne alle drifts- og vedlikeholdsutgifter, som er knyttet til de deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett. Disse utgiftene, samt eventuell oppbygging av et vedlikeholdsfond, utlignes på den enkelte sameier gjennom fast månedlig sum i.h.t. den enkelte sameiers eierbrøk.

## § 4. ÅRSMØTE

Årsmøte er Sameiets øverste organ, og styret innkaller skriftlig, (pr. e-mail) til årsmøte årlig innen utgangen av juni, med minst 8 dagers varsel. Årsmøte skal behandle styrets beretning, årsregnskap med revisors beretning, budsjett, valg av styre og revisor, samt den tilsendte agenda for møtet. Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dagers varsel til behandling av de i innkallelsen nevnte saker. Sameiere som eier minst 10% (mer enn 144/1440) av eiendommen kan kreve at det innkalles til et årsmøte til behandling av de i kravet fremsatte saker.

## § 5. STEMMERETT

På årsmøtet har hver sameier stemmerett etter størrelsen av den sameierbrøk han/hun eier i Sameiet. Alle beslutninger fattes med simpelt flertall av sameierbrøken til de fremmøtte sameiere. For beslutning om endring av vedtektene kreves det 2/3 flertall av sameierbrøken til de fremmøtte sameiere. Den eller de sameiere som ikke møter har anledning til å gi fullmakt til styret eller fullmektig.

## § 6. OVERDRAGELSE/SALG AV SAMEIERANDEL

Sameierandel kan fritt omsettes, pantsettes og/eller utleies. Melding om salg/utleie skal snarest sendes både styreleder og regnskapsfører. Utleie av garasjeplass til andre enn sameiere skal også meldes inn til styret. Ved utleie er det sameiers ansvar å gjøre leietaker oppmerksom på de til enhver tid gjeldende husordensregler, det er sameiers ansvar at disse blir fulgt.

## § 7. SEKSJONSEIERNES RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## § 8. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruk av parkeringsplass i garasjeanlegg må ikke finne sted på en måte som er til sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser. Dette begrenser kjøretøyets bredde og lengde.

## § 9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig og alt innvendig vedlikehold, reparasjon og renhold av alle rom og lokaliteter som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt alle felles ledninger og innretninger, jfr. Eierseksjonslovens § 33. Videre besørger styret at alle fellesarealer er tilstrekkelig belyst.

## § 10. VEDLIKEHOLD AV DEN ENKELTE EIERSEKSJON

Sameieren plikter å holde sin seksjon, inklusive vinduer, terrasse, takrenner/avløp, garasjeplass og bod i rengjort og forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for de andre sameierne eller brukere av Sameiet, jfr. Eierseksjonslovens § 32. Sameieren er ansvarlig for skade eller ulempe som hans/hennes manglende vedlikehold måtte forårsake for andre. Ved mislighold kan styret utføre reparasjoner for sameiers regning, i kraft av Sameiets panterett i den enkelte seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 31. Sameier må ha styrets godkjennelse før sameier kan foreta eller søke om å foreta fasadeendringer.

## § 11. FORSIKRINGER

Styret tegner en felles fullverdi huseierforsikring for eiendommen.

## § 12. SAMEIETS PANTERETT I DEN ENKELTE SEKSJON

Sameiet har krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, legalpanterett i hver boligseksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

## § 13. EIERSEKSJONSLOVEN

Dersom en sameier til tross for advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å fravike eller selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtekter.

Styret i Sameiet Andasmauet 18

Stavanger, 04.06.2020

Leiv K. Haga _____

Anders Mørland _____

Arvid Skogseth _____



# SAMEIET ANDASMAUET 18

***Årsmøte 2025***

**21.05.2025 / Andasmauet 15**

# *Velkommen til Årsmøte i Sameiet Andasmauet 18*



# 0.0 TILSTEDE

- Navn merket med grønn farge indikerer sameiere som var tilstede i Årsmøtet den 21.05.2025 → 10 av 23 sameiere.
- Fullmakter: 2 stk. fra sameiere som ikke var tilstede.

Styremedlem

Varamedlem

Styremedlem

Styreleder

| LEIL. NR. | EIER | | Fullmakt |
|---|---|---|---|
| U0104 | Elliot | Øglænd | |
| U0101 | Aase | Moe | |
| U0103 | Scott | Milne AS | |
| U0102 | Markus | Stener Eide Pedersen | |
| H0104 | Eivind Christian | Dahl | |
| H0101 | Sofia Marlene | Isotalo | |
| H0102 | Anne Bjørg | Hannesson | |
| H0103 | Roar | Austbø | |
| H0202 | Marthe | Kolstad | X |
| H0201 | Renee | Thomassen | |
| H0203 | Vidar | Helgeland | |
| H0204 | Gard Tore | Berge | |
| H0302 | Kjersti | Haukali | |
| H0301 | Anders | Mørland | |
| H0303 | Tove Reidun | Molle | |
| H0304 | Inger Jane | Omdahl | |
| H0402 | Kjetil Sunde | Eiendom AS | X |
| H0401 | Arvid | Skogseth | |
| H0403 | Torill | Warland | |
| H0404 | Lars | Løyning | |
| H0501 | Kirsten | Clausen | |
| H0502 | Maren | Hiksdal Nilsen | |
| Kontor | Takst Team AS | Bjørn Åge Maribu | |

# 1.0 ÅPNING AV MØTET, SAMT PUNKTER 2.0 OG 3.0

1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder



4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 4.0 STYRETS BERETNING



1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder

4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 4.0 STYRETS BERETNING



## VEDLEGG A - STYRETS BERETNING 2024

Styret har siden årsmøtet 2024 bestått av Bjørn Åge Maribu (styreleder), Renee Thomassen (styremedlem), Arvid Skogseth (styremedlem) og Kjersti Haukali (varamedlem).

Siden forrige ordinære Årsmøte har det vært gjennomført 10 styremøter, 0 ekstraordinært årsmøte, 0 møter med Bykronen (utbygger nabotomt), mange møter med sameiets underleverandører. Styrets medlemmer har i tillegg vært i jevnlig kontakt i forbindelse med diskusjon og løsninger for diverse lekkasjer, andre utbedringer, samt tilbud på nye faste avtaler.

Regnskapet for 2024 viser underskudd bl.a. på grunn av utbedring av diverse lekkasjer:

- Driftsresultat = -263.663 NOK
- Årsresultat = -238.329 NOK
- Egenkapital = 422.831 NOK (pr. 31.12.2024)

Status for utvalgte aktiviteter/aksjoner listet i «*Referat fra Årsmøte 2024*»:

1. Lekkasjer – Arbeidet med å lokalisere og utbedre lekkasjer fortsatte. Styret har vært i kontakt med flere leverandører som har sett spesielt på lekkasje fra renne under balkong med vann som vandrer langs drager inn i leilighet. Styrets erfaring så langt med disse leverandører kan karakteriseres som lite responsive, ikke i stand til å finne årsak/tiltak, og lite villige til å påta seg oppgaven med å implementere midlertidige tiltak. Status på lekkasjer: 1) Lekkasje fra renner under balkonger og vann som vandrer – Identifisering av årsak og potensielt tiltak pågår sammen med en leverandør, 2) Lekkasje i forgang i 1U - etterarbeid utført, 3) Lekkasje utenfor forgang i 1U - Årsak identifisert og vaktmester/Bate skal utbedre, 4) Lekkasje på sørvegg 2N nedre bygg - permanent løsning gjenstår (knyttet til punkt 1), 5) Lekkasje på nordvegg 3Ø øvre bygg - Ikke utbedret, årsak ikke identifisert, pågår (knyttet til punkt 1). Det er en prioritert oppgave for 2025/2026 å utbedre resterende lekkasjer. Det ble utført en enkel tilstandsanalyse av alle leiligheter innvendig med enkel fuktmåling kombinert med kontroll av terrasser og vinduer (ref. punkt 3 under).
2. Utskifting av vinduer - Det ble ikke skiftet noen vinduer i sameiet i 2024, men det ble bekreftet defekte vinduer i en leilighet i øvre bygg, og disse blir skiftet i 2025. Det ble utført kontroll av alle vinduer i 2024 (ref. punkt 3 under). Det er behov for utskifting av vinduer de nærmeste årene.
3. Enkel tilstandsanalyse av byggene - Det ble i 2024 utført en enkel tilstandsanalyse / kontroll av alle leiligheter innvendig med enkel fuktmåling kombinert med kontroll av terrasser og vinduer. Dette ble utført av Takst Team AS. Styret fikk en total oversikt over tilstand og kritikalitet for utbedring. Det ble ikke påvist noen nye lekkasjer. Det ble bekreftet at sidevinduer i en leilighet bør skiftes, samt at vindusrammer noen steder er tørre og bør behandles.
4. Vask av bygg og maling av treverk - Vask/spyling av bygget er utsatt til lekkasje på nordvegg øvre blokk (til en leilighet) er utbedret (ref. punkt 1) over. Derfor er også maling av bygget utsatt. Utbygger av nabotomten har bekreftet at de vil vaske/spyle bygget når styret melder at det er klart for det. Det er antatt at vask/spyling skjer nå i 2025, og maling i 2026.
5. Rekkverk på takterrasse og balkonger - På grunn av kostnader knyttet til punkter 1 og 2 over utsettes komplett utskifting av rekkverk, og valg av treplater eller glass. På grunn av sikkerhet ble

# 4.0 STYRETS BERETNING FORTS.

defekte (råtne) rekkverk plater på takterrasse skiftet i 2024. Treplater på balkonger vil bli inspisert av vaktmester, og defekte plater skiftet.

6. Husleieøkning - Husleieøkningen på 20% ble gjennomført fra Q3.2024.
7. Ekstraordinært årsmøte – Det ble ikke gjennomført ekstraordinært årsmøte. Delpunkt 7.1) ble utført (ref. punkt 3 over), delpunkt 7.2) er pågående aktivitet med kontraktør men ikke ferdig, delpunkt 7.3) er ikke ferdig pga. delpunkt 7.2). Denne aktiviteten går inn i 2025, og det kalles inn til møte når underlaget er tilgjengelig.

10. Utleie av parkeringsplasser - Total Betong AS (hovedkontraktør for Bykronen) har leid 4 stk. utvendige parkeringsplasser frem til juli 2024, deretter 2 parkeringer ut 2024. De har indikert behov for 2 parkeringer ut mars 2025. Ingen utleie deretter.
11. Elbil lading, TV kanaler og Internett - I etterkant mottak av «total pakke» fra Lyse, meldte Lyse at de ikke kunne levere total pakke likevel. Dette gjelder generelt fremover i tid, og ikke bare sameiet sitt tilbud. 1) Styret har derfor vært i kontakt med flere selskaper for å motta tilbud på oppgradering til en standardisert infrastruktur løsning for elbil lading. 2) Når det gjelder strømleveranse inkl. kjøp av ladere har styret fått tilbud fra annen leverandør i tillegg til Lyse. 3) Når det gjelder Internett/tv, så utgår avtalen med Telia ved nyttår 2025/2026, og tilbudet fra Lyse står ved lag med installasjon av fiber (investering av Lyse mot bindingstid) og Altibox løsning. Styret anbefaler å gå over til Lyse Altibox fra 2026.
12. Utbygging av nabotomten (plan 2672 Bykronen) - Styret har hatt hyppig dialog med utbygger (Camar Eiendom AS), bl.a. relatert til temaer som varmekabler, steinlegging, asfaltering, lys, oppmerking av parkering, feiing av gate, vask av fasade, etc. Flere av disse aktivitetene ferdigstilles i 2025.

35. «Grønnere» sameie - Arbeidet med «et grønt sameie» fortsatte takket være noen få ildsjeler/sameiere. Veldig bra.



# 4.0 STYRETS BERETNING FORTS.



Fortsatt drift er tilstede, men styret anbefaler en ekstraordinær innkalling av midler (500.000 kr) fra seksjonseierne for inndekning av planlagte utgifter ifm. prosjektering (og lokalisering) og strakstiltak for utbedring av lekkasjer. Styret mener at Årsregnskapet for 2024 gir et rettvisende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat for sameiet. Sameiet har ingen virksomhet som klassifiseres som miljøforurensende. Styret har bestått av 2 menn og 2 kvinner (hvorav én vara). Det har ikke vært noen utbetalinger til styret i 2024.

Stavanger, 09.05.2025

*Bjørn Åge Maribu* _____
Styreleder

*Renee Thomassen* _____
Styremedlem

*Arvid Skogseth* _____
Styremedlem

# 5.0 ÅRSREGNSKAP



1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder

4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 5.1 ÅRSREGNSKAP / RESULTAT

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Annen driftsinntekt | | 764 105 | 674 870 |
| **Sum driftsinntekter** | | **764 105** | **674 870** |
| Annen driftskostnad | 1 | 1 027 768 | 942 827 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 027 768** | **942 827** |
| **Driftsresultat** | | **-263 663** | **-267 957** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 26 635 | 25 833 |
| Annen finanskostnad | | 1 301 | 2 464 |
| **Resultat av finansposter** | | **25 334** | **23 369** |
| **Årsresultat** | 2 | **-238 329** | **-244 589** |
| **Overføringer** | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | -238 329 | -244 589 |
| **Sum overføringer** | | **-238 329** | **-244 589** |



# 5.2 ÅRSREGNSKAP / BALANSE

| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer og Bankinnskudd** | | | |
| Kundefordringer | | 7 200 | 9 077 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 99 727 | 93 883 |
| **Sum fordringer** | | **106 927** | **102 960** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 351 524 | 617 173 |
| **Sum omløpsmidler** | | **458 451** | **720 133** |
| **Sum eiendeler** | | **458 451** | **720 133** |
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 422 831 | 661 160 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **422 831** | **661 160** |
| **Sum egenkapital** | 2 | **422 831** | **661 160** |
| **Gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 28 420 | 44 572 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 200 | 14 400 |
| **Sum gjeld** | | **35 620** | **58 972** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **458 451** | **720 133** |

STAVANGER, 09.05.2025

*Styret for Sameiet Andasmauet 18*

| | | |
|---|---|---|
| ***Bjørn Åge Maribu*** | ***Renee Thomassen*** | ***Arvid Skogseth*** |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |



# 5.2 ÅRSREGNSKAP / RESULTAT - SPESIFISERT

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Annen driftsinntekt** | | | |
| **3200** | *Leie parkering -Total Betong* | -43 200 | -32 640 |
| **3230** | *Strøm - El-Bil* | -18 020 | 0 |
| **3605** | *Leieinntekt fast eiendom utenfor avgifts* | -573 118 | -533 724 |
| **3620** | *Telia* | -118 671 | -107 382 |
| **3900** | *Annen driftsrelatert inntekt* | -11 096 | -1 124 |
| | | **-764 105** | **-674 870** |
| **Annen driftskostnad** | | | |
| **6340** | *Lys, varme* | 54 602 | 59 242 |
| **6360** | *Renhold* | 68 225 | 63 609 |
| **6555** | *Vaktmestertjenesten* | 127 270 | 96 809 |
| **6600** | *Reparasjoner og vedlikehold bygninger* | 387 344 | 346 257 |
| **6605** | *Reparasjoner og vedlikehold heis* | 48 314 | 46 753 |
| **6610** | *Vedlikehold ute* | 1 625 | 12 983 |
| **6701** | *Honorar revisjon* | 13 900 | 13 238 |
| **6705** | *Honorar regnskap* | 27 000 | 27 050 |
| **6810** | *Data/EDB-kostnad* | 5 795 | 5 300 |
| **6910** | *Telia kollektiv start* | 122 243 | 116 542 |
| **7500** | *Forsikringspremier* | 159 043 | 147 352 |
| **7740** | *Øredifferanser* | -3 | 1 |
| **7770** | *Bank og kortgebyrer* | 5 795 | 5 705 |
| **7790** | *Annen kostnad, fradragsberettiget* | 6 615 | 1 987 |
| | | **1 027 768** | **942 827** |
| **Annen renteinntekt** | | | |
| **8050** | *Annen renteinntekt* | -10 557 | -10 558 |
| **8070** | *Annen finansinntekt* | -16 078 | -15 275 |
| | | **-26 635** | **-25 833** |
| **Annen finanskostnad** | | | |
| **8155** | *Renter/gebyr leverandørgjeld* | 1 301 | 2 464 |
| | | **1 301** | **2 464** |
| **Avsatt til annen egenkapital** | | | |
| **8960** | *Overføringer annen egenkapital* | -238 329 | -244 589 |
| | | **-238 329** | **-244 589** |



# 5.2 ÅRSREGNSKAP / RESULTAT - SPESIFISERT

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Kundefordringer** | | |
| ***1500*** *Kundefordringer* | *7 200* | *9 077* |
| | **7 200** | **9 077** |
| **Andre kortsiktige fordringer** | | |
| ***1742*** *Forskuddsbetalt forsikring* | *68 372* | *63 322* |
| ***1749*** *Andre forskuddsbetalte kostnader* | *31 355* | *30 561* |
| | **99 727** | **93 883** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | |
| ***1920*** *Bankinnskudd* | *59 195* | *84 992* |
| ***1925*** *Bankinnskudd 8601.45.28042* | *241 435* | *532 098* |
| ***1930*** *Bankinnskudd 8160.06.12891* | *50 893* | *83* |
| | **351 524** | **617 173** |
| **Annen egenkapital** | | |
| ***2050*** *Annen egenkapital* | *-422 831* | *-661 160* |
| | **-422 831** | **-661 160** |
| **Leverandørgjeld** | | |
| ***2400*** *Leverandørgjeld* | *-28 420* | *-44 572* |
| | **-28 420** | **-44 572** |
| **Annen kortsiktig gjeld** | | |
| ***2900*** *Forskudd fra kunder* | *0* | *-14 400* |
| ***2965*** *Forskuddsbetalt inntekt* | *-7 200* | *0* |
| | **-7 200** | **-14 400** |



# 5.3 ÅRSREGNSKAP / NOTER

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Driftsinntekter**
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

**Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.



## Note 1 Lønnskostnader

Sameiet Andasmauet 18 har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

## Note 2 Egenkapital

| | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---|---|---|
| Egenkapital Pr. 01.01.2024 | 661 160 | 661 160 |
| Årets resultat | -238 329 | -238 329 |
| **Pr. 31.12.2024** | **422 831** | **422 831** |

## Note 3 Eiere

Sameiet består av 23 sameiere

# 6.0 / 7.0 PLANLAGT/UTFØRT ARBEID OG BUDSJETT



1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder

4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 6.0/7.0 ORIENTERING UTFØRT/PLANLAGT ARBEID 2024/2025

| | AKTIVITET | UTFØRT | PÅGÅR | PLANLAGT |
|---|---|---|---|---|
| A) | **Lekkasjer** | • Jobbet i lag med flere leverandører for identifisering, og utbedring av kritiske lekkasjer, men uten stor suksess.<br>• Enkel tilstandsanalyse (identifisering fukt) utført i alle leiligheter og kontor av Takst Team. | • Jobber i lag med en leverandør for identifisering av årsak til lekkasjer, midlertidige tiltak, og permanente tiltak, samt ..<br>• .. kostnadsoverslag for utbedring fasader og utskifting vinduer | • Midlertidig utbedre kritiske lekkasjer<br>• Permanent utbedre kritiske lekkasjer, og andre lekkasjer<br>• Gjennomføre ekstraordinært årsmøte for å diskutere utbedringer, kostnader, finansiering når info tilgjengelig. |
| B) | **Vinduer** | • Ingen utskiftinger i 2024.<br>• Enkel tilstandsanalyse (identifisering dårlige vinduer) utført i alle leiligheter og kontor av Takst Team. | • Motta tilbud for utskifting av sidevinduer i en leilighet i øvre bygg i 2025. | • Utskifting av sidevinduer i en leilighet i øvre bygg i 2025. |
| C) | **Maling av treverk på byggene** | • Lenge siden dette ble malt, kanskje 10 år siden. | • Forespørre leverandører om maling i 2026. Eller ..<br>• .. vente til man vet hva som må gjøres med fasader (ref. pkt. A) | • Maling av treverk i 2026. |
| D) | **Utskifting av rekkverk** | • Skiftet treplater på takterrasse som var råtne og fare for sikkerhet. | • Vaktmester skal inspisere treplater på balkonger, og skifte defekte plater.<br>• Vurdere dugnad for å male resten av rekkverk på terrasse. | • Utskifting av alle rekkverk utsatt.<br>• Valg av utskifting av rekkverk i tre eller glass utsatt. |
| E) | **Bykronen aktiviteter som angår sameiet** | • Sørget for ivaretakelse av sameiet sine interesser, bl.a.:<br>• Nye varmekabler i bakken<br>• Gatestein på hele øvre platå<br>• Asfaltering helt inn til nedre bygg<br>• Feiing av gaten | • Løpende avklaringer | • Merking av parkeringer, 23.05<br>• Installasjon av lys/lyktestolper<br>• Vask av bygg 2025<br>• Kommentering ved ferdigstillelse. Gaten overtas av kommunen som skal drifte den som gatetun i fortsettelsen. |
| F) | **Total leverandør for sameie løsninger, inkl. portal, regnskap, fakturering, revisjon, vaktmester, vedlikehold, etc.** | • Mottatt tilbud fra flere selskaper og evaluert | • Beslutte leverandør | • Inngå avtale og overføre data fra eksisterende leverandør |

Enkelte punkter over er mer detaljert i de neste slides.

# 6.0/7.0 ORIENTERING UTFØRT/PLANLAGT ARBEID 2024/2025

| | AKTIVITET | UTFØRT | PÅGÅR | PLANLAGT |
|---|---|---|---|---|
| G) | **Regnskap, fakturering, revisjon** | • Mottatt tilbud om fornyelse av avtale fra InfoRegn, og vurdert dette opp mot de nye tilbudene. | • Løpende aktiviteter med eksisterende leverandør InfoRegn | • Si opp eksisterende avtale og overføre data til ny leverandør. |
| H) | **TV og Internet** | • Ett tilbud mottatt og evaluert fra annen leverandør | • Forslag til avtale mottatt fra annen leverandør | • Inngå avtale med ny leverandør<br>• Si opp avtale med eksisterende leverandør minimum 3 måneder før (30.09.2025) utløp avtale (31.12.2025). |
| I) | **Elbil lading infrastruktur** | • Tre tilbud mottatt og evaluert | • Beslutte leverandør | • Inngå avtale for utførelse |
| J) | **Strømavtale og ladere til elbil lading** | • To tilbud mottatt og evaluert | • Beslutte leverandør | • Inngå avtale |
| K) | **Forsikring** | • To tilbud mottatt og evaluert | • Beslutte leverandør | • Inngå avtale |
| L) | **Utleie av parkeringer** | • Avtale med Total Betong (Bykronen)<br>• Avtale endret fra 4 til 2 plasser | • Fakturering kvartalsvis | • Avsluttes 01.04.2025 |
| M) | **Parkeringsvakt tjeneste og parkeringsapp** | • Eksisterende avtale med Apcoa | • Overgang til ny app.<br>• Kontroll av brukere for overføring fra ParkID til Appcoa Flow app. | • Overgang til ny app Appcoa Flow<br>• ParkID app legges ned |
| N) | **Belysning i fellesarealer** | • Vedtatt utsettelse av oppgradering av belysning i fellesarealer. | • Bruker LED lysrør som passer i eksisterende armatur i en overgangsperiode. | |
| O) | **Oppussing av fellesarealer** | • Vedtatt utsettelse av oppgradering av fellesarealer. | | |
| P) | **Budsjett** | • Sett opp budsjett for 2025 | • Følge opp aktiviteter og budsjett. | • Kalle inn midler for inndekning av ekstraordinære utgifter. |

Enkelte punkter over er mer detaljert i de neste slides.

# A) Utbedring av Lekkasjer

1. **Lekkasjer i takrenner under balkonger nedre bygg (Øst)**
   a) Utbedret under første etasje ved innkjøring garasje i 2023.
   b) Resterende etasjer gjenstår. Må sees i sammenheng med punkt 2 C) under.

2. **Lekkasje leilighet 2N**
   a) Lekkasje stoppet. Komplekst å forstå årsak. Derfor lang tid og mye ekstra kostnad.
   b) Gjenstår å gjøre om temporær løsning til permanent, dvs. finne en optimal løsning.
   c) Denne type lekkasje kan være et generelt problem for byggmassen, og analyse pågår sammen med en leverandør.

3. **Lekkasje leilighet 3Ø**
   a) Lekkasje ikke stoppet. Befaring utført.
   b) Mistenker at denne lekkasjen er av samme årsak og type som for lekkasjen i leilighet 2N (ref. punkt 2 over).
   c) Må finne optimal løsning for leilighet 2N som kan anvendes på leilighet 3Ø så raskt som mulig, og med optimal kostnad. Dette pågår og sees i sammenheng med punkt 2 C).

4. **Lekkasje ved vindu 1U**
   a) Årsak til lekkasje er sannsynligvis for lav membran i karet (takoverbygget) opp på vegg mot vindu. Styret har bedt vaktmester/Bate om å utbedre.

5. **Lekkasje i brannsluse 2U**
   a) Det hender at man ser vann her (men sjelden). Opptrer i spesielt vær (vindretning og regn mengde). Årsak ikke identifisert.

# A) Utbedring av Lekkasjer

6. **Lekkasje i gang 1U**
   - Utbedring av vegg (tettet hull, sparklet og malt vegg) i 1U utført etter stoppet lekkasje.

- **Lekkasje i vegg 2U**
  - Den ene kroen nederst i trappeløp. Naturlig fuktutslag. Blir ikke utbedret. Merker kan vaskes bort.



# A) Enkel tilstandsanalyse - Fukt

RØDT = Råteskade, må skiftes

BLÅTT = Uttørket

GRØNT= Fukt

GULT = Vinduer skiftet ut





Sett mot vest
(eller østside)

Front nedre bygg

V

Sett mot sør
(eller nordside)

S

# B) Utskifting av vinduer

**Utskifting av vinduer**

- Behov meldt i 2024, inspeksjon utført, kan ikke repareres, skal skiftes i 2025
- Noen sameiere har skiftet vinduer på sidene selv (se neste slide)
- Noen sameiere har skiftet skyvedører i front selv (se neste slide)





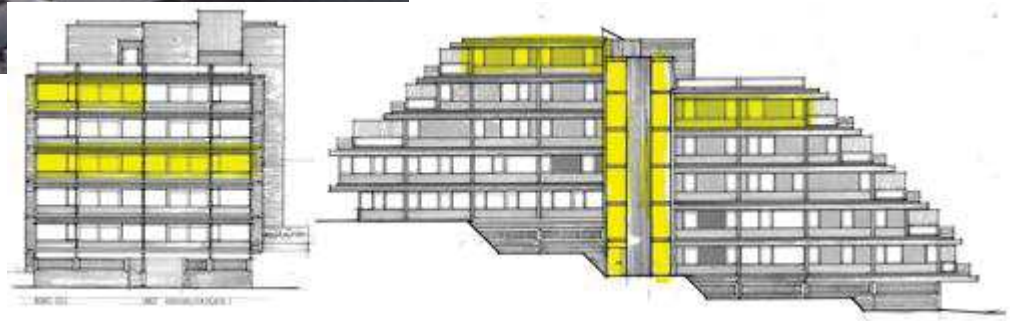
Ca. 170 vinduer (sider) + 16 balkong løsninger

# B) Utskifting av vinduer

- Vinduer som er skiftet enten av sameier selv eller av sameiet



Sørside +
front nedre



# B) Utskifting av vinduer

- Vinduer som er skiftet enten av sameier selv eller av sameiet





Nordside +
front nedre

# B) Utskifting av vinduer

- Vinduer som er skiftet enten av sameier selv eller av sameiet



Front øvre

# B) Enkel tilstandsanalyse - Vinduer

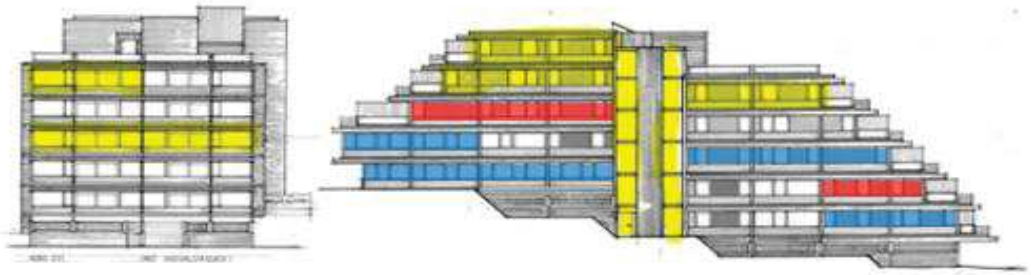
RØDT = Råteskade, må skiftes

BLÅTT = Uttørket

GRØNT= Fukt

GULT = Vinduer skiftet ut





Sett mot vest
(eller østside)

Front nedre bygg

V

Sett mot nord
(eller sørside)

N

# B) Enkel tilstandsanalyse

RØDT = Råteskade, må skiftes

BLÅTT = Uttørket

GRØNT= Fukt

GULT = Vinduer skiftet ut





Sett mot vest
(eller østside)

Front nedre bygg

V

Sett mot sør
(eller nordside)

S

# B) Enkel tilstandsanalyse

RØDT = Råteskade, må skiftes

BLÅTT = Uttørket

GRØNT= Fukt

GULT = Vinduer skiftet ut



Ø

Sett mot øst
(eller vestside)
Front øvre bygg

# D) Utskifting av rekkverk på takterrasse og balkonger

- Forbedringer utover lekkasjer, vinduer, og fasader er utsatt.
- Derfor er utskifting av rekkverk utsatt.
- Men de platene på takterrassen som var i dårligst forfatning ble skiftet i 2024.
- Vaktmester skal inspisere platene på balkonger og skifte de som ikke tilfredsstiller sikkerhet.
- Valg av fremtidig rekkverk løsning, dvs. treverk eller glass, er derfor også utsatt.

# L) Utleie av parkeringsplasser

- Avtale med Total Betong (Bykronen prosjektet)
- Har leid 4 plasser frem til 01.07.2024, og deretter 2 plasser frem til 31.12.2024.
- Leier 2 plasser fra 01.01.2025 til 01.04.2025. Deretter stopp.
- Det har vært svært lite bruk av utvendige parkeringsplasser i byggeperioden til Bykronen, nok også på grunn av at Takst Team har flyttet til nye kontorlokaler. Men det er definitivt kapasitet i sameiet for videre utleie. Må se videre på dette. Kanskje potensiale for utleie etter at beboere har flyttet inn i Bykronen (bare 51% parkeringsdeking).

# P) Oversikt budsjett for fremtidig vedlikehold

## Oversikt over fremtidig vedlikehold og investeringer

Alle tall i NOK inkludert mva

Dato: 15/05/2025

Milepæler --> Bykronen ferdig i juni

### Reparasjoner, etterslep vedlikehold, oppgraderinger

| Nr. | Aktivitet i Årsmøte referat | Priori-tet | Forslag til vedlikehold | Felles areal | Øvre bygg | Nedre bygg | Pris-overslag mottatt | Overslag kostnader til fordeling | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 1 | Reparere lekkasjer i takrenner under balkonger | | | X | X | -285.000 | -40.000 | | 0 | 0 | | | |
| 2 | 3 | 1 | Reparere lekkasje på sørvegg | | | X | | -50.000 | -50.000 | -215.000 | | | | | |
| 3 | 8 | 1 | Reparere lekkasjer i gang 1U | | | X | | -50.000 | -50.000 | -40.000 | | | | | |
| 4 | 3 | 1 | Reparere lekkasje i takrenner utenfor Takst Team h. inngang | | X | | X | -90.000 | -90.000 | | | | | | |
| 5 | 4 | 1 | Skifte treplater på rekkverk takterrasse | X | | X | X | -205.000 | | -15.000 | 0 | -190.000 | | | |
| 6 | 4 | 1 | Skifte treplater på rekkverk sider på balkonger | | X | X | X | -130.000 | | | | -130.000 | | | |
| 7 | 2 | 1 | Maling alt utvendig treverk på byggene, inkl. rekkverk | | X | X | X | -400.000 | | | 0 | -400.000 | | | |
| 8 | | 1 | Prosjektering og lokalisering av lekkasjer, samt strakstiltak balkonger | | X | X | | -500.000 | | | -300.000 | -200.000 | | | |
| 9 | | 2 | Utskifting vinduer | | X | X | | -3.800.000 | -70.000 | 0 | -150.000 | -200.000 | -1.100.000 | -1.100.000 | -1.100.000 |
| 10 | 13 | 2 | Ny belysning i trapperom/løp | X | | | X | -350.000 | | | | | | -350.000 | |
| 11 | | 2 | Elbil lading infrastruktur | | X | X | | -100.000 | | | -100.000 | | | | |
| 12 | 13 | 3 | Nye hovedinngangsdører, 2 stk. | X | | | | -150.000 | | | | | | | -150.000 |
| 13 | 13 | 4 | Maling av vegger i trapperom/løp | X | | | | -50.000 | | | 0 | | -50.000 | | |
| 14 | 13 | 4 | Maling ståldører i trappeløp/rom, rammer rundt heis innganger | X | | | | -50.000 | | | 0 | | -50.000 | | |
| 15 | 13 | 4 | Nye møbler, bilder i trapperom/løp | X | | | | 0 | | | | | | | |
| 16 | 13, 10 | 4 | Skilting, male postkasse, mm. | X | | | | 0 | | | | | | | |
| 17 | | 4 | Steinheller utvendig ved inngangsparti nord | X | | | | 0 | | | | | | | |
| 18 | | 4 | Nye leilighetsdører | | X | X | | 0 | | | | | | | |
| 19 | | - | Heis, større utgifter | X | | | | 0 | | | | | | | |
| 20 | | - | Tak på øvre bygg, utbedring | | X | | | 0 | | | | | | | |
| 21 | | - | Fasader på bygg, utskifting av beslag og treverk | | X | X | | 0 | | | | | | | |
| 22 | | 1 | Sykkelstativ | | X | | | -10.000 | | | | | | | |
| | | | **SUM** | | | | | **-6.220.000** | **-300.000** | **-270.000** | **-550.000** | **-1.120.000** | **-1.200.000** | **-1.450.000** | **-1.250.000** |

# 8.0 INNKALLING AV MIDLER



1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder

4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 8.0 INNKALLING AV MIDLER

1. <u>På grunn av store ekstrakostnader i 2023, 2024, 2025, 2026 ifm. ….</u>
   - … identifisering, strakstiltak/utbedring av flere lekkasjer
   - … utskifting av sidevinduer i flere leiligheter
   - ... maling av bygg
   - ... prosjektering av samlet vedlikehold (vindu, fasader, beslag, etc.)

2. <u>Ble det utført inspeksjon i 2024 for å få total oversikt på …</u>
   - ... tilstand alle vinduer i leiligheter og kontor
   - ... fukt status innvendig vegger i leiligheter og kontor
   - (de to punktene over ble utført samtidig av Takst Team AS)
   - ... etterslep på vedlikehold

3. <u>Økning av felleskostnad og innkalling av midler var/er nødvendig</u>
   - Økning av felleskostnad med +10% fra Q3.2023 ble utført som ga ca. 55.000 kr i ekstra inntekter pr. år til sameiet.
   - Økning av felleskostnad med +20% fra Q3.2024 ble utført som ga ca. 110.000 kr i ekstra inntekter pr. år til sameiet.
   - Kalle inn midler fra sameiere i 2025 pga. minus på driftsresultat og slitasje på egenkapitalen de siste årene etter utførelse av nødvendige aktiviteter i 2023, 2024 og planlagte aktiviteter for 2025. Beløp forslag fra styret er 500.000 kr. Se neste slide for fordeling pr. seksjon basert på eierbrøk. Besluttes i årsmøtet 2025.

4. <u>Basert på punkter 1 og 2 over må det i tillegg ...</u>
   - ... lages et kostnadsoverslag på fremtidig samlet vedlikehold (vindu, fasader, beslag, etc.)
   - ... settes opp alternative finansieringsmodeller
   - ... kalles inn til ekstraordinært årsmøte for å presentere kost estimater og finansierings-modeller, og tas beslutning om videre vei.

# 8.0 INNKALLING AV MIDLER

Styret anbefaler en ekstraordinær innkalling av midler (500.000 kr) fra seksjonseierne for inndekning av planlagte utgifter ifm. prosjektering (og lokalisering) og strakstiltak for utbedring av lekkasjer. Fordeling pr seksjon basert på eierbrøk er vist under.

| | Eierbrøk | Innkalling midler | | |
|---|---|---|---|---|
| **Seksjons-nr.** | **Fordeling %** | Kostnad vs. seksj. eierbrøk | Tot. kost. leil. vs kontor | Gj.snitt kost pr. leilighet |
| 1 | 3,4028 % | 17.014 | | |
| 2 | 3,4028 % | 17.014 | | |
| 3 | 2,7083 % | 13.542 | | |
| 4 | 2,7083 % | 13.542 | | |
| 5 | 2,7083 % | 13.542 | | |
| | | 0 | | |
| 6 | 2,7083 % | 13.542 | | |
| 7 | 3,2639 % | 16.319 | | |
| 8 | 3,2639 % | 16.319 | | |
| 9 | 5,0694 % | 25.347 | | |
| 10 | 5,0694 % | 25.347 | | |
| | | 0 | 401.389 | 18.245 |
| 11 | 2,8472 % | 14.236 | | |
| 12 | 2,8472 % | 14.236 | | |
| 13 | 4,3750 % | 21.875 | | |
| 14 | 4,3750 % | 21.875 | | |
| 15 | 4,9306 % | 24.653 | | |
| 16 | 4,9306 % | 24.653 | | |
| 17 | 3,5417 % | 17.708 | | |
| 18 | 3,5417 % | 17.708 | | |
| 19 | 3,9583 % | 19.792 | | |
| 20 | 3,9583 % | 19.792 | | |
| 21 | 3,3333 % | 16.667 | | |
| 22 | 3,3333 % | 16.667 | | |
| 23 | 19,7222 % | 98.611 | 98.611 | 98.611 |
| | **100,0000 %** | **500.000** | 500.000 | 500.000 |

# 9.0 BYGGEPROSJEKTET PÅ NABOTOMTEN



1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder

4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

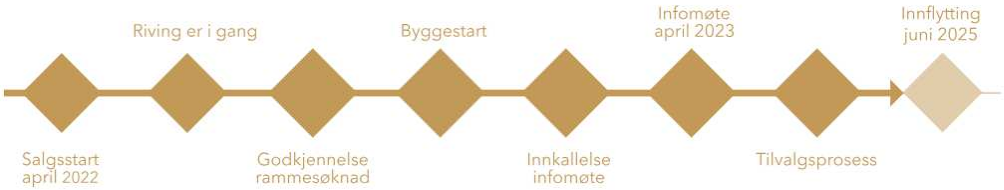
8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 9.0 BYGGEPROSJEKTET PÅ NABOTOMTEN




BYKRONEN

TOTALBETONG

BO STILFULLT OG UNIKT I STAVANGER SENTRUM

Kun 13 Premium leiligheter igjen! (54 solgt). Innflytting allerede sommeren 2025.

Bykronen består av fire leilighetsbygg med til sammen 67 leiligheter fra BRA 55 m² til 270 m².

**Aktiviteter som berører Sameiet Andasmauet 18:**

- Legge varmekabler i bakken – UTFØRT (men må utprøves for å bekrefte tilstrekkelig funksjon)
- Steinlegging i gaten inklusiv hele øvre platå til inngang – UTFØRT
- Asfaltering av hele parkeringen i bakken inn til nedre bygg – UTFØRT
- Feiing av gaten – UTFØRT (delvis, gjenstår noe øverst)
- Merking av parkeringsplasser i gaten – utføres den 23.05.2025
- Vasking av bygg inkl. Vinduer, gesims, etc. – utføres i 2025 (når styret ber om det)

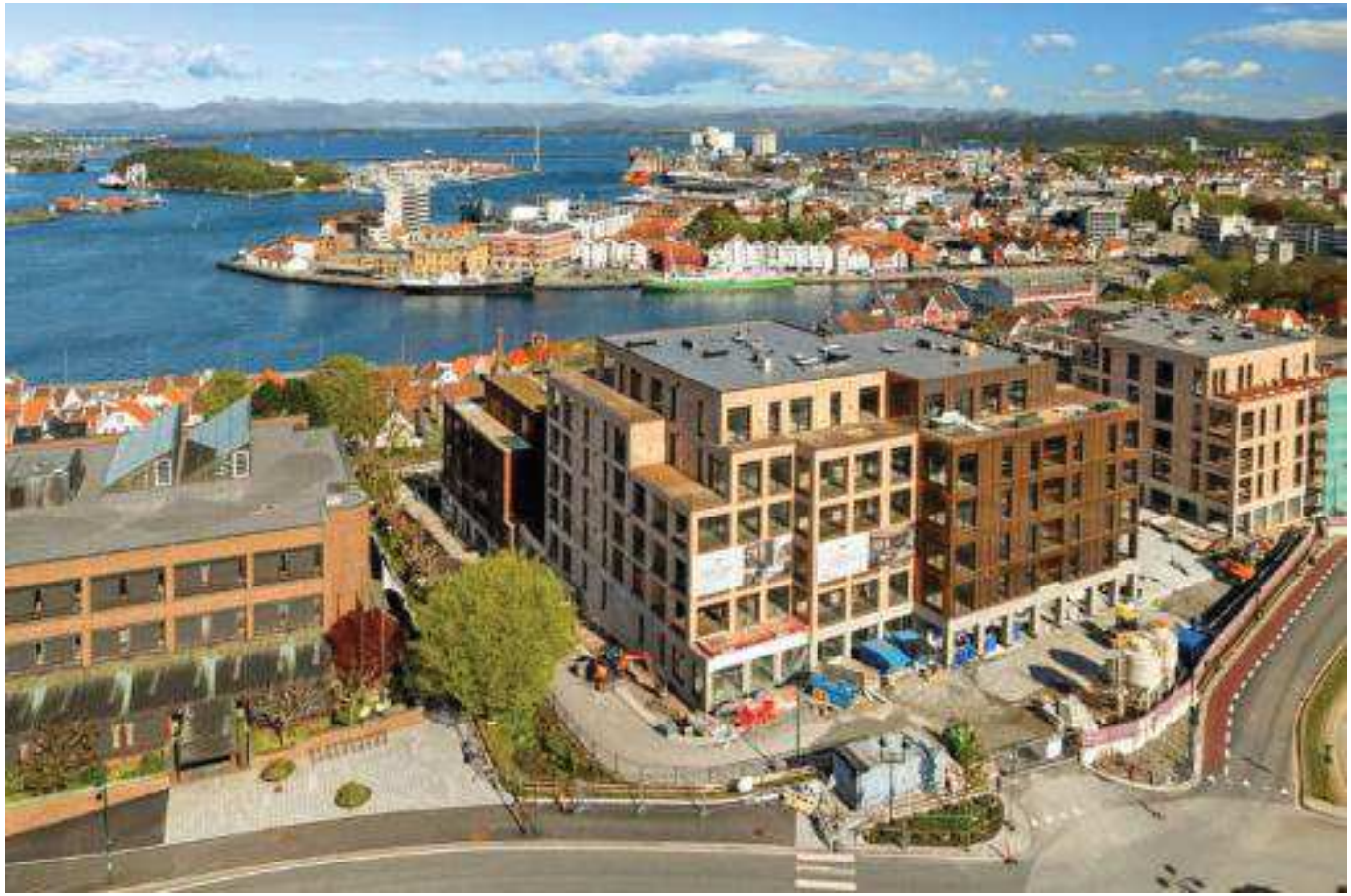
# 9.0 PLANLAGT BEBYGGELSE AV NABOTOMTEN



# 9.0 PLANLAGT BEBYGGELSE AV NABOTOMTEN



# 9.0 PLANLAGT BEBYGGELSE AV NABOTOMTEN



# 9.0 PLANLAGT BEBYGGELSE AV NABOTOMTEN



# 9.0 PLANLAGT BEBYGGELSE AV NABOTOMTEN



# 10.0 VALG AV STYRE



1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder

4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 10.0 VALG AV STYRE

- **Styreleder** ble valgt i 2024 for 1 år, og er på valg i 2025.
  - Takst Team AS er i en salgsprosess for kontorlokalene, ikke solgt ennå.
  - Bjørn Åge Maribu (Takst Team AS) går ut av styret, og inn kommer hans kollega Svein Tore Torgersen.
  - Ny styreleder fortsetter til neste årsmøte (uavhengig av evt. tidligere salg)

- **Styremedlemmer** ble valgt i 2023 for 2 år, og er på valg i 2025.
  - Renee Thomassen
  - Arvid Skogseth

- **Varamedlem** ble valgt i 2023 for 2 år, og er på valg i 2025.
  - Kjersti Haukali

---

Styret har forespurt flere av sameierne om deltakelse i styret, og det er generelt utfordrende å få inn nye.

På grunn av at Takst Team er i en salgsprosess, samt at det ligger større vedlikeholdsarbeid foran sameiet i årene fremover, vil styret trenge assistanse fra ekstern leverandør i planlegging og ledelse av dette arbeidet.

# 11.0 ANNET



1.0 Åpning av Møtet

2.0 Valg av Referent

3.0 Valg av Møteleder

4.0 Gjennomgang av Styrets Beretning for 2024

5.0 Gjennomgang av Regnskap for 2024

6.0 Orientering om Utført arbeid

7.0 Orientering om Planlagt Arbeid og Budsjett

8.0 Innkalling av midler

9.0 Byggeprosjektet på nabotomten

10.0 Valg av styre

11.0 Annet

# 11.1 ANNET – MELDT INN TIL ÅRSMØTE

- Forslag om å skifte ut Telia (tv/internet) med annen leverandør.

  Svar fra styret: Det jobbes allerede med å erstatte Telia med annen leverandør, dvs. Lyse/Altibox. Telia avtalen går ut ved nyttår 2025/26.

*Møtet er hevet.*

*Ha en fin kveld!*



# 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 59, Bruksnummer 48, Seksjonsnummer 4 i 1103 STAVANGER kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 27.05.2026 kl. 08.11 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 27.05.2026 kl. 08.10 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/523702-1/200 08.05.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 425 000
Omsetningstype: Fritt salg
**PEDERSEN MARKUS STENER EIDE**
FØDT: 11.04.1995

## 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:

2019/523726-1/200 08.05.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 600 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2019/1210545-1/200 14.10.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 900 000
Panthaver: PEDERSEN MORTEN
FØDT: 10.04.1965

## GRUNNDATA

1979/14168-2/102 19.10.1979 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1440
Registrert feil formål
26.10.2022 Arkivref. 17/26166-6
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER
Rettet etter tingl. §18

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

## I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 776 FOR OMRÅDET BEGRENSET AV ANDASMAUET, LØKKEVEIEN, TIDEGEILEN, GAMLE STAVANGER SAMT VEI TIL ROSENBERGGATA

**Stadfestet av Fylkesmannen 12.10.1976.**

*****

Området er oppdelt i:

A. Område for terrassert boligbebyggelse med kontor og forretninger.
B. Områder for kontor og forretninger.
C. Områder for boliger.
D. Industri.

A. Område for terrassert boligbebyggelse med kontor og forretninger.

§ 1

Bebyggelsen skal utformes 2-sidig terrassert innenfor omriss som vist på planen. U=1,5.

Bebyggelsen skal ha 3 etasjer mot Løkkeveiens nivå. 2. etasje kan utkrages inntil 1,5 m over gateareal (fortau). Byggets største tillatte høyde skal ikke overstige kote + 45,34 som vist på planen.

Takoppbygg tillates ikke, og bygningsrådet kan kreve at rom for tekniske anlegg legges til øverste etasje. Hvor spesielle forhold taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra denne bestemmelse.

§ 2

Bebyggelsen skal nyttes for beboelse med forretninger i 1. etasje mot Løkkeveien i en dybde av 15 - 18 m. Mot Løkkeveien kan 2. etasje nyttes til kontorer for alment serviceytende erverv i tilsvarende dybde (15-18 m).

§ 3

Parkeringsbehov skal dekkes i underetasje (kjeller) og beregnes etter vanlig praktisert norm. Avkjørsel skal henlegges til Andasmauet/Haugvaldstads gate med adkomst fra Rosenberggatas forlengelse.

§ 4

Ubebygde arealer, i hovedsak indre gårdsplassarealer mot den eldre boligbebyggelse skal i sin helhet gis en parkmessig behandling, heri innbefattet nødvendige gangveier og lekearealer.

B. Område for kontor og forretninger.

§ 1

Bebyggelsen skal ha 2 etasjer mot Løkkeveien med en bygningshøyde inntil 6,40 m (inkl. eventuelt gesimsoppbygg). 2. etasje kan utkrages inntil 1,5 m over gateareal (fortau). U=0,6 - 0,7.

§ 2

Bebyggelsen skal i 1. etasje nyttes for mindre forretnings- eller serviceytende erverv. 2. etasje kan nyttes for beboelse.

§ 3

Parkeringsbehovet skal dekkes i underetasje (kjeller) og beregnes etter vanlig praktiskert norm. Avkjørsel skal henlegges til Brønngata.

§ 4

Ubebygde arealer skal gis en parkmessig behandling.

C. Område for boliger.

§ 1

Bebyggelsen skal være boliger i 1½ - 2 etasjer på kjeller, dog slik at eksisterende ervervslokaler i boligene mot Tidegeilen inngår i planen. U=0,5 - 0,6.

§ 2

Eksisterende bygg kan erstattes med nybygg som i form og utseende harmonerer med feltets øvrige bebyggelse.

§ 3

Tilbygg og påbygg, som vil være ønskelig, for å heve bebyggelsens boverdi, kan tillates i den utstrekning det ikke bryter med bebyggelsens særpreg.

Ved utskifting av vinduer skal de nye være i samsvar med bebyggelsens arkitektur.

Utvendig kledning skal være i trepanel. Taktekking bør være tegl.

D. Område for industri.

§ 1

Arealene mellom gate og industribebyggelse skal gis en parkmessig behandling.

Fellesbestemmelser.

§ 1

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsrådgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

§ 2

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

# REGULERINGSPLAN 1890 - HERTERVIGS PLASS

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Asplan Viak Stavanger AS 04.04.03.
Sist revidert Stavanger kommune 07.04.03.
§3 endret i henhold til bystyrets vedtak 12.06.03

**Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 12.06.2003 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1**

### § 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av bensinstasjon og boliger med tilhørende uteområder samt opparbeidelse av offentlige trafikk- og friområder.

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Søknad om tillatelse skal skje påkart i mål 1:500. Det skal vises opparbeidelse av hele tomta med atkomst, parkering for bil og sykkel, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, material og fargebruk, plass til søppelcontainere/renovasjons-dunker, forstøtningsmurer, beplanting o.a.. Søknaden skal vise fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje e.l. dokumentasjon.

### § 2.2 Miljø

Det skal legges til rette for vannbåren varme i nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal avfallssortering. Utearealer skal opparbeides med mest mulig grønne arealer. Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming med særlig vekt på gode fasader/vegger mot gate.

### § 2.3 Parkering

Det skal tilrettelegges 1 parkeringsplass pr. 100 $m^2$ BRA. Parkeringsareal og åpent overdekt areal skal ikke inngå ved beregning av parkeringsbehovet (se § 2.4). Det tillates parkeringsanlegg i flere plan under byggeområdet. Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngangsparti.

### § 2.4 Bruksareal

T-BRA for anlegget er 7.200 $m^2$.
Areal for bensinstasjon kan være maks. 1100 $m^2$ BRA, hvorav maks. 400 $m^2$ BRA kan benyttes til butikk, kontor, verksted, vaskehall o.l. og maks. 700 $m^2$ BRA til åpent overdekt areal for pumper, oppstilling, parkering og lignende.
Areal for boliger med tilhørende anlegg som boder, parkering og lignende kan være maks. 6.100 $m^2$.

Areal av balkonger og terrasser uten overdekning skal ikke regnes med i bruksarealet.
Areal medregnes i bruksareal avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:

- 0% der avstanden er mindre enn 0,5 meter.
- 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter.
- 100% der avstanden er over 1,5 meter.

### § 2.5 Plassering av offentlige elementer
Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres i alle områder. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

### § 2.6 Støy
Områdene og virksomhetene i dem skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøvern-departementets rundskriv T8/79). Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse.

## § 3 KOMBINERT FORMÅL - BOLIG/BENSINSTASJON

I området kan det oppføres bygninger og anlegg for bensinstasjon, boliger og felles uteområde for boligene. Det kan være inntil 75 leiligheter i området. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i området. Bensinstasjonens kjøreplan skal ligge på kote +33,5 moh., ± 0,5 m.

### § 3.1 Høyder og byggegrenser
Maks. gesimshøyder er angitt på plankartet.
Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.

### § 3.2 Felles uteområde
Felles uteområde for boligene skal ligge på kote +39,2 moh., ± 0,5 m, på dekke over bensinstasjonen. Området skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekreasjon og lek. Det må dokumenteres at området ikke blir uegnet til bruk som leke- og oppholdsareal som følge av avgasser og lignende fra bensinstasjonen.

Området skal opparbeides etter plan i mål 1:200 godkjent av park- og idrettssjefen og byplansjefen. Planen skal vise beplanting, belegg, utstyr, lys o.a.

## § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene kan brukes til trafikk og parkering med grønne soner. Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming. Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes. Arealene som ikke benyttes til kjørevei eller gang- og sykkelvei skal opparbeides med markvegetasjon og trerekke eller annen egnet beplanting.

Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Detaljplaner skal godkjennes av kommunen og Statens Vegvesen. Veier skal opparbeides som miljøgate med kjørebaner og gang- og sykkelveier.

## § 5 OFFENTLIG FRIOMRÅDE - PARK

Området skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekreasjon, lek og gang- og sykkelforbindelser. Det kan tillates mindre anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde.

Området skal opparbeides etter opparbeidelsesplan i mål 1:200 som viser terreng, beplanting, belegg, utstyr, gangstier, lys, skilt, ev. atkomst til tekniske anlegg o.a. Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av byplansjefen og park- og idrettssjefen.

## § 6 REKKEFØLGE AV TILTAK

Omlegging av Løkkeveien, Tanke Svilands gate og Stokkaveien med tilhørende kryssløsninger, g/s-veger, busslommer, grøntanlegg m.v. skal være etablert før byggeområder kan tas i bruk.

Parken skal være sikret opparbeidet før byggeområdet tas i bruk.

Før boligene tas i bruk skal felles uteareal være opparbeidet (se § 3.2). Opparbeidelsesplanen for området skal godkjennes før det gis rammetillatelse.

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1392 FOR SANDVIGÅ/GAMLE GASSVERKET, LØKKEVEIEN MELLOM TANKE SVILANDS GATE OG TASTAGATA**

**Datert 13.03.1991.**
**Revidert 06.06.1991.**
**Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak "09.12.91 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1**

*****

Pgf. 1

**Fellesbestemmelser**

1.1 Før det gis tillatelse til tomtedeling, bygging eller riving, må det for det området hvor reguleringsplanen ikke er detaljert, men utformet som flateplan, foreligge godkjent bebyggelsesplan.

1.2 Bebyggelsesplanen skal vise området i sammenheng med trafikkplan for overordnet veinett (kjøre- og gang-/sykkelveier), samt vise adkomst parkering, utforming og plassering av garasje/carport/parkeringsanlegg.

1.3 Det skal i bebyggelsesplan m/beskrivelse vises terrengbehandling og opparbeidelsesplan for tomt/fellesareal (herunder beplantning og intern belysning og overflatebehandling/ asfaltering).

1.4 Tomtene skal ikke beplantes slik at det er til sjenanse for trafikk på offentlig vei. Innenfor viste frisiktslinjer og langs adkomstveienes innerkurve skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende gategrunn.

Pgf 2

**Trafikkarealer/park.**

2.1 Trafikkarealene skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet, og skal vise disponering av trafikkarealet til de ulike formål.

2.2 Langs Løkkeveien mellom Hertervigs plass og Tastagata plantes trerekker langs fortau, gang-/sykkelvei og i midtrabatt.

2.3 Eksisterende bebyggelse som får et høyere støynivå enn miljøverndepartementets veiledende grense, skal skjermes mot støy ved bygging av ny Løkkevei.

Støyskjermen plasseres mellom fortau og byggelinje. Det skal etableres beplantning mellom støyskjerm og fortau.

2.4 Signalregulering for fotgjengere, evt. for alle traffikantkategorier, i krysset Løkkeveien/Stokkaveien i h.t. plan godkjent av byplansjefen, skal etableres samtidig med

omlegging av Løkkeveien.

2.5 Eksisterende trær i Hertervigsparken som står i framtidig trafikkareale skal erstattes med nye, store trær langs parkens vestside.

2.6 Eksisterende trær i Hertervigsparken som ikke berøres av nye veiarealer skal beholdes. Disse trærne skal spesielt sikres under opparbeidelse av veier og anlegg.

Se for øvrig fellesbestemmelsenes § 1.

Pgf. 3

**Område for bolig/kontor.**

3.1 Bebyggelsesplan skal vise tomteinndeling, husplassering/møneretning og takvinkel. Det skal oppgis gesims- og takhøyder.

3.2 Ved nybygg tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje ut mot Løkkeveien.

3.3 Evt. boliger skal ha skjermet uteareal/terrasse og for øvrig gis god støyskjerming mot omkringliggende trafikkårer.

3.4 Adkomst tillates ikke direkte mot Løkkeveien.

Se for øvrig fellesbestemmelsene § 1.

Pgf. 4

**Område for erverv.**

Område for erverv skal gis parksmessig opparbeidelse inkl. parkering og tillates ikke bebygget.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 2010 FOR ÅDLANDSSTYKKET, EIGANES OG VÅLAND BYDEL**

**Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 31.10.05 i medhold av plan- og bygningsloven 27-2.1.**

1. Formålet med reguleringsplanen er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregete miljø.

2. Riving tillates ikke.

3. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad eksteriøret er endret, skal aktualiteten av tilbakeføring til originalt utseende nøye vurderes ved eventuell fornyelse. Det gjelder taktekking, vinduer, kledning, skorstein og eventuelle detaljer. Tilbakeføring kan kreves.

4. Bebyggelsen skal brukes til boligformål, bortsett fra husrekken langs Løkkeveien, hvor bolig ikke er tillatt i første etasje. Tilbygg/uthus kan bare tillates unntaksvis.

5. Byggesaker innen området skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

6. Ved eventuell endret utforming av trafikkarealer skal en i så stor grad som mulig sikre tilgjengelighet for fotgjengere, barnevogner, funksjonshemmete og syklister.

7. Saker som gjelder belysning, skilt og reklame, skal behandles i samsvar med kommunens veiledere.

8. Innenfor grensen for Middelalderbyen er alle tiltak, uansett størrelse, som er egnet til å grave ut eller på annen måte skade kulturminnet, meldepliktig i henhold til Kulturminneloven § 8 1. ledd, jf. Kulturminneloven § 3. Melding om tiltak stiles til Riksantikvaren og sendes til Fylkeskultursjefen i Rogaland.

Utskriftsdato **12.05.2026**

# Stavanger kommune

**Adresse:** Postboks 8001, 4068 STAVANGER

**Telefon:** 04005

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| **Kommunenr** | 1103 | **Gårdsnr** | 59 | **Bruksnr** | 48 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **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 i nærheten
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

## Plantyper uten treff

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 129K |
| **Navn** | Stavanger sentrum |
| **Plantype** | 21 - Kommunedelplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03/11/2019 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 129K.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 202.2 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H540 |
| **Kpangitthensyn** | 540 - Hensyn grønnstruktur |
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H540 |
| **Kpangitthensyn** | 540 - Hensyn grønnstruktur |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1377.4 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_ |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Omrnavn** | BS20 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Omrnavn** | BS26 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1579.59 kvm |
| **Omrnavn** | BS28 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

| | |
|---|---|
| **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** | 1579.59 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_23 |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 202.19 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H540_34 |
| **Kpangitthensyn** | 540 - Hensyn grønnstruktur |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1579.59 kvm |
| **Omrnavn** | SF1 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 776 |
| **Navn** | Gamle Stvgr. Brønngt. Haugvaldstadgt. Rosenberggt. |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10/12/1976 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 776.pdf |

**Delarealer**

| | |
|---|---|
| **Areal** | 40.97 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 300 - Offentlig trafikkområde |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1426.03 kvm |
| **Feltnavn** | A |
| **Regform** | 910 - Bolig/Forretning |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1890 |
| **Navn** | Hertervigs plass, Eiganes og Våland bydel |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06/12/2003 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1890.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1.22 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 320 - Gang-/sykkelvei |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1392 |
| **Navn** | Reg.endring, Sandvigå/Gamlegassverket. Løkkevn. mellom Tanke Svilandsgt. og Løkkeveien. |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 12/09/1991 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1392.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 7.34 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 320 - Gang-/sykkelvei |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2010 |
| **Navn** | Reguleringsplan for Ådlandsstykket. |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10/31/2005 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 2010.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 23.54 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 660 - Bevaringsområder |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1.45 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 660 - Bevaringsområder |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 23.54 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 110 - Boliger |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1.45 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 110 - Boliger |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 74.46 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 623 - Vann- og avløpsanlegg |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 2.36 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 311 - Gate m/fortau |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2672 |
| **Navn** | Detaljregulering for Løkkeveien 97 - 99, Blidensol |
| **Plantype** | 35 - Detaljregulering |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03/08/2021 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 2672 bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 2.2 kvm |
| **Feltnavn** | o_GT2 |
| **Rparealformal** | 2014 - Gatetun |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.01 kvm |
| **Feltnavn** | o_GT1 |
| **Rparealformal** | 2014 - Gatetun |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2665E |
| **Navn** | Planendring Løkkeveien 65 - 71 |
| **Plantype** | 31 - Mindre reguleringsendring |
| **Status** | 2 - Planforslag |
| **Ikrafttredelse** | |
| **Bestemmelser** | |

| |
|---|
| **Areal** |

**BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER**
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..... Knudsmauet

tilhørende ..... A/S Fredaskompaniet og utført etter

bygningsrådets vedtak av ....25.1.79.sak.108.... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rekkverk på vange ved hovedinngang.
2. A-60 dør på plan 1. etg. fra butikklokalet til trapperom.

Igangsatt jan. 1980

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 14.10.81

Reidar Haukali

.....

Eirik M. Strøm

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/

# Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

# Bestemmelser for plan 2672,
# detaljregulering for Løkkeveien 97 – 99, Blidensol, Eiganes ogVåland kommunedel

**Vedtatt av Stavanger kommunestyre 08.03.2021 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.**

| **Endringer** | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| Delegert 03.06.2022 | Endret § § 2.2, 4.2, 4.5, 4.10 med flere. | pbl § 12-14 |

**§ 1 Formål**
Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av eiendommen Løkkeveien 97 og 99med bebyggelse og uterom med god kvalitet. Prosjektet skal tilføre gode bolig- og næringsarealer tett på sentrum samtidig med at verneverdi i verkstedhallen og i Gamle Stavanger ikke forringes. Trafikksikre, grønne byrom og gangforbindelser skal legge til rettefor økt trivsel og bruk av planområdet.

## § 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Estetikk
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessigkvalitet. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og god landskapstilpasning.

§ 2.2 Bilparkering
Det tillates maks 34 bilparkeringsplasser til boligene inklusiv gjesteparkering. Det tillates at0,5 bilparkeringsplass per boenhet tas i bruk ved 1. byggetrinn.
Det tillates maks 0,5 bilparkeringsplasser pr 100 $m^2$ BRA næringsareal.
Minimum 4 av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, 2 tilknyttet boligformål og 2 tilknyttet næring. Samtlige parkeringsplasser skal tilrettelegges for fremtidig installasjon av el-billading.Det skal legges til rette for felles el-bildelingsordning.

§ 2.3 Sykkelparkering
Det skal tilrettelegges for innendørs sykkelparkering med stativ for minimum 3 plasser per boenhet og 3 plasser per 100 $m^2$ næringsareal. Plassene skal plasseres nær hovedtrapperom eller heis med trafikksikker atkomst. Minimum 20 av plassene skal tilrettelegges for gjester, være overdekket og ligge på bakkenivå i nærheten av inngang for bolig og næringsarealer.
Min. 10 sykkelp-plasser skal etableres i 1. byggetrinn nær innganger innen f_UT1, f_UT 4 og f_GP.
Anlegg for el-sykkellading skal etableres i anlegget.

Bysykkelordning: I tillegg skal det settes av areal nær innganger mot Løkkeveien til minimum 8 sykkelparkeringsplasser for bysykler.

§ 2.4 Universell utforming
Krav til universell utforming skal oppfylles for alle lekearealer, uteområdet f_UT1, på taket av N og atkomst fra vei eller gangvei til alle hovedinnganger i hvert bygg (AA1, AA2, B1-B4). Nær felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær

som kan framkalle allergiske reaksjoner unngås.

§ 2.6 Blågrønn faktor – overvann
Det stilles krav om en blågrønn faktor på minimum 0,4.

Tiltak og plassering for lokal overvannshåndtering skal framgå av teknisk plan. Tiltak for fordrøyning skal legges inn i felles uteoppholdsareal f_UT1 - f_UT3 og lekeareal f_L1.

Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt i tråd med VA-rammeplan (datert 10.06.2020) og krav til BGF. Løsningene som velges i tekniske planer skal ha dokumentert effekt. Avrenningen fra området tillates ikke økt med denne utbygging i forhold til dagens avrenning.

For Bygg AA1, AA2 og B2 skal det etableres solcellepaneler eller vegetasjon på øverste takflate. Øvrige takflater på boligbyggene skal opparbeides med grønne tak bestående av sedum eller liknende, der det ikke er private terrasser.

## § 3 Krav til søknad om byggetillatelse

§ 3.1 Overordnet utomhusplan
Ved rammesøknad for første byggetrinn skal det foreligge samlet, overordnet utomhusplan for alle ubebygde arealer i planområdet i målestokk 1:200. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser, m.m.) og høyder på terreng. Bebyggelsens plassering og høyder skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Planen skal vise overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at blågrønn faktor på minimum 0,4 er innfridd. Universell utforming se § 2.4. Kompenserende forhold for manglende sol på sandlek f-L1 skal illustreres. Planen skal inkludere styrking av eksisterende kvartalslek vest for o_L1.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Utbyggingstrinnene skal framkomme av utomhusplanen som vist i vedlegg 1. Denne viser de to byggetrinn, utbyggingsrekkefølge og hvilke arealer og tiltak som inngår i det enkelte utbyggingstrinn.

§ 3.2 Teknisk utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i eller knyttet til det aktuelle byggetrinn. Planen skal være basert på samlet overordnet utomhusplan. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.
Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg
Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gatetun, gang- og sykkelveg, m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten før første igangsettingstillatelse gis for tiltaket. Planer skal være i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske planer som berører fv. 446 skal oversendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.
Tekniske planer skal dokumentere at overvannshåndteringen er i tråd med krav til maksimalt tillatt påslipp til offentlig nett og at overvannet er håndtert innenfor planområdet. Tekniske planer skal beskrive og dokumentere nødvendige tiltak for sikker flomavledning.
Tilfluktsrom for sivilforsvaret og hovedavløpstunnel må hensyntas i tekniske planer.

Teknisk plan skal dokumentere at atkomst og snuplass for renovasjonsbil utformes slik at den kommer frem og har tilfredsstillende utforming med nedsenket kantstein, m.m. (innen planområdet Andasmauet/John Haugvaldstads gata/eget byggeområde).

§ 3.4 Skiltplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge skiltplan som er godkjent av skiltmyndigheten.

§ 3.5 Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise plassering av brakkerigg og kraner, lagring av materialer og avfallskontainere for sortering av byggeavfall, midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, atkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser og tiltak for å unngå støvspredning. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal kapittel 4 i «retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442» følges. Det skal redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse blir ivaretatt, og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes i anleggsperioden og permanent. Plan for anleggsperioden skal være godkjent av Stavanger kommune før det gis igangsettingstillatelse.

I anleggsfasen skal det tas særskilt hensyn til verneverdige trær jf. plankart og § 3.6. Arborist skal følge opp tiltaksplanen for verneverdige trær i anleggsperioden.

§ 3.6 Dokumentasjonskrav

- Støy

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles i henhold til retningslinjer for støy T-1442. Dette gjelder både støy fra vegtrafikk og båter til kai i Vågen. Lekeplasser skal ha støynivå som ligger under nedre grense for gul støysone i T-1442.

- Vind

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av vindforhold og effekten av vindskjermingstiltakene i og like utenfor planområdet. Vindskjermingstiltakene skal sikre sikkerhetsklasse A på offentlige fortau, plasser, gatetun og lek. Lekeplass på taket av N og lek f_L1 skal ha min. 50% areal i komfortsone B (Vindkategori: Lawsons kriterier for vindkomfort og sikkerhet).

- Miljøoppfølgingsprogram

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram. Det skal redegjøre for hvordan utviklingen av planområdet forholder seg til Klima- og miljøplanen for Stavanger kommune. Programmet skal gjøre rede for prosjektets miljøprofil med hensyn til bl.a. energibruk, materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd til gjennomføring. Programmet skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Innhold i miljøoppfølgingsprogrammet skal godkjennes av Stavanger kommune. Rapportering på måloppnåelse i henhold til programmet skal innsendes ved søknad om igangsetting og brukstillatelse/ferdigattest.

- Mobilitetsplan

Mobilitetsplan skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad.

- Tiltaksplan for trær

Arborist skal utarbeide tiltaksplan for trær som skal bevares. Ved rammesøknad for første byggetrinn skal det foreligge godkjent tiltaksplan.

- Tilfluktsrom

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at tiltaket verken skader tilfluktsrom eller tilhørende infrastruktur.

- Tilkomst for brannmateriell

Endelig brannkonsept skal dokumenteres v/rammesøknad.
Ikke kjørbar atkomst til felt B1 må dokumenteres i endelig brannkonsept.
Endres leilighetsutforminger medfører dette at rømningsstrategien skal dokumenters i nytt brannkonsept. Dette inkluderer plassering av oppstillingsplasser, se brannrapport datert 26.10.2020, revidert 22.01.2021.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Alle bebyggelsesformål AA1, AA2, B1, B2, B3, B4 og N

- Utnyttelse

Tillatt utnyttelse er maksimalt 14 100 $m^2$ BRA eks. parkering. Det tillates maksimalt 10 200 $m^2$ BRA til boligformål, resterende areal skal være næringsformål innenfor AA1, AA2 og N. Areal til bil- og sykkelparkering, boder og mindre tekniske rom i underetasjer skal ikke medregnes i BRA. Maks areal til parkering, sykkelparkering, boder og mindre tekniske rom er 6 000 $m^2$ BRA.

- Innendørs fellesopphold

Innenfor bebyggelsesformålene skal det til sammen etableres minimum 2 gjestehybler og et felles oppholdsareal.

§ 4.2 Boligbebyggelse B1-B4 og kombinert formål AA1 og AA2

- Antall boenheter

Det tillates maksimalt oppført 67 boenheter innenfor planområdet.

- Antall etasjer

AA1: Det tillates maks 6 etasjer fra Løkkeveien med inntrukket 6. et, jf. kotehøyder angitt i plankart.
AA2: Det tillates maks 5 etasjer fra Løkkeveien med inntrukket 5. et, jf. kotehøyder angitt i plankart
B1 og B4: Mot John Haugvaldstads gate tillates maks 4 etasjer, jf. kotehøyder angitt i plankart.
For nedtrapping av byggehøyder fra Løkkeveien til John Haugvaldstads gate generelt, se plankart.

- Visuelt uttrykk og arkitektonisk kvalitet

Nye bygg skal ha materialvalg av høy og god arkitektonisk kvalitet. Nye bygg skal ha differensiert materialbruk og fargebruk som bryter opp volumene og fremhever den verneverdige bilhallen (N). Alle første etasjer og synlige deler av u-etasjer og bebyggelsens nedre etasjer vendt mot Gamle Stavanger og verkstedhallen skal utføres i lyse teglnyanser med lys fuge. Øvrige fasader tillates i lyse og mørkere nyanser av tegl og metallplater i høy kvalitet og med skjult innfesting (f.eks. kobber, sink, Tombak, Stoc bond eller tilsvarende kvalitet).
Hovedmaterialer for bygg AA1, AA2, B1, B2, B3 og B4 skal være murte fasader. Del av AA1 og B1 kan fra 2. etasje ha metallfasader med relieffvirkning. Rekkverk på terrasser og balkonger skal være transparente, for eksempel glass, wire eller spileløsninger.

§ 4.3 Byggeområde bolig/næring (AA1 og AA2)

Det tillates ikke boliger mot Løkkeveien/o_T på bakkeplan. Innenfor næringsformål tillates forretning og tjenesteyting. Næringsareal i første etasje skal ha adkomst fra torg o_T1, f_GP,

f_TU1 eller f_UT4. Det skal være publikumsrettede førsteetasjer mot Løkkeveien, foliering av glassflater tillates ikke.

AA1 skal ha inntrukket fasade i 1. etasje mot sør og vest.
AA2 skal ha inntrukket fasade i 1. etasje mot nord.

§ 4.4 Byggeområde bolig innen AA1, AA2, B1, B2, B3 og B4

- Boligstørrelser og fordeling

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 $m^2$.
Minimum 80 % av boenhetene skal være lik eller større enn 55 $m^2$.
Minimum 40% av boenhetene skal være lik eller større enn 80 $m^2$.
Minimum 50% av boenhetene skal være minst 3-roms leilighet.
Alle boliger skal ha minimum 2 sider med dagslys.

- Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 5 $m^2$ i form av balkong eller terrasse. Terrasser kan etableres på tak til den nedtrappede bebyggelsen. Private uteoppholdsarealer på bakkeplan skal opparbeides med lav beplantning/busker/lave trær og opparbeides med fast dekke. Gjerder og murer tillates ikke.
Det tillates ikke utkraging av balkonger. Innglassing av balkonger tillates kun der det dokumenteres behov på grunn av støyhensyn. Glasslameller skal kunne skyves helt til side. Innglassing av takterrasser tillates ikke. Rekkverk kan ikke være høyere enn minste høyde iht. teknisk forskrift. Levegger på terrasser og balkonger tillates ikke.

- Støy

Boenheter med fasade i gul eller rød støysone iht. T-1442 skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer og felles uteareal med støyforhold som tilfredsstiller grenseverdiene i retningslinjen T-1442.

§ 4.5 Næring (N)
Innenfor næringsareal N tillates forretning, kontor og tjenesteyting.

Takflaten skal nyttes til felles lek og uteoppholdsareal for boligene. Det skal etableres trapp og heis til takflaten. Det skal være minimum 400 $m^2$ uteoppholdsareal inkl. areal til sandlekeplass på taket av N. Areal til lek skal etableres innenfor den flate delen av taket. Inntil 70$m^2$ uteoppholdsareal tillates utover delen av taket som er buet.

Takflaten skal opparbeides med en kombinasjon av belegg, gress, trær og buskfelt. Der det skal etableres trær i plantekasser skal jorddybden være minimum 1,2 meter. Der det skal være gress eller lave planter/vekster skal jorddybden være minimum 0,4 meter. Det må etableres sikring knyttet til takvinduer på hallens tak. Gjerder som skal sikre uteoppholdsareal og felles lek skal minimum plasseres 2 meter inn fra takkant i øst. Rekkverk/gjerder skal være transparente. Eventuelle forsterkninger av takkonstruksjonen skal ikke være synlig utvendig.

Atkomst til lek og opphold på tak skal skje via trapp og heis. Det skal være gode grønt og lekeareal med belegg av høyverdig kvalitet.

§ 4.6 Uteoppholdsareal og gårdsrom (f_UT1, f_UT2, f_UT3, f_UT4, f_GP og tak N)
Regulert uteoppholdsareal og felles gårdsplass er felles for alle boligene.
Bestemmelser for uteoppholdsarealer på tak av N, se § 4.5.

Gårdsplass, tak og uteoppholdsareal skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan. Det skal være markerte gangsoner som gir atkomst til byggenes inngangsparti, samt til næringsbebyggelse.
I alle felles uteoppholdsareal skal det vektlegges grønne kvaliteter. Gårdsplassen skal henge visuelt sammen med felles uteopphold, og den skal ha fast, permeabelt dekke av høy kvalitet

(se også § 8.4). Oppholds- og gangareal opparbeides med solide materialer og utforming tilpasset forskjellige brukergrupper. Asfalt tillates ikke. Det skal etableres insektvennligeplanter på tak og i felles uteoppholdsområder.

§ 4.7 Lekeplass

Lekeplassene er felles for alle boligene.

- Sandlek felt N: Det skal etableres sandlekeplass på taket til felt N som er minimum 200 $m^2$.
- Sandlek f_L1: Min. 250 m2. Der solkravene ikke oppfylles, skal det gjøres kompenserende tiltak. Dette kan gjøres ved å tilrettelegge for økte kvaliteter på f_L1, for eksempel slik at denne blir attraktiv ved vind/regn, ved tilrettelegging for aktiv lek i skyggeområdene og rolig lek og økt kvalitet på lekeapparater. Solforholdene på f_L1 d. 21. mars klokken 15.00 og 21. juni klokken 18.00 må ikke forringes av de kompenserende tiltak.
- Alternativ til økte kvaliteter innen f_L1 er etablering av et innendørs fellesareal. Det skal innrettes som aktivitetsrom/lekeområde med funksjoner tilpasset aldersgruppen 0-6 år på minimum 50$m^2$. Fellesarealet skal ha direkte forbindelse til felles takterrasse eller til solrikt uteareal. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 4.8 Kvartalslek (o_L2 og o_L3) - byrom med lek og del av eksisterende kvartalslek

Innenfor feltet o_L2 skal det etableres byrom med lek etter planer godkjent av kommunen. Området skal tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Trær som er markert i plankart skal bevares. Byrommet skal ivareta eksisterende naturkvaliteter og gis en utforming som harmonerer med tilgrensende parkformål, o_P1 og kulturminneverdier.
Kvartalslek o_L2 skal ha sammenheng med eksisterende kvartalslek o_L3 i vest. Ekstra lekefunksjoner skal legges til på eksisterende kvartalslek nord for planområdet. o_L3 inngår i eksisterende kvartalslek. Krav til kvartalslekeplass iht. Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal følges innen o_L2, o_L3 (del av eksisterende kvartalslek i nord). Inngrep i terrenget innen o_L2 skal begrenses.

Utomhusplan for byrom med lek, o_L2, inklusiv avgrensing mot bebyggelsen i Gamle Stavanger skal sendes på høring til byantikvar og beboerforeningen i Gamle Stavanger før den kan godkjennes av kommunen/park.

Mot Øvre Strandgate 104 skal ny hekk eller steingjerde etableres. f_RE2 skal avgrenses mot o_L2 og Øvre Strandgate 104 med hekk eller steingjerde.

§ 4.9 Renovasjon (f_RE1 og f_RE2), se også §3.3

- F_RE1 er felles for boligene i B2, B3 og B4 og skal opparbeides med nedgravde containere. Utformingen skal være i tråd med kommunalteknisk avfallsnorm. Den skal avskjermes med hekk. Dekke på renovasjonsanlegg skal harmonere med omkringliggende dekker.
- F_RE2 er eksisterende, nedgravd renovasjonsanlegg for Gamle Stavanger og boliger i B1. Lek o_L2 og Gamle Stavanger skal avskjermes med hekk mot f_RE2.

§ 4.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg – nettstasjon (o_BKT)

Innenfor o_BKT skal det etableres ny nettstasjon. Den skal ha tilfredsstillende ventilasjon og direkte kjøreatkomst hele døgnet for stor lastebil.
Nettstasjonen skal gjenspeile uttrykket til Grafisk museum. Fasaden tillates med kombinasjon av teglstein og glass. Grønt tak tillates.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg og annen veggrunn – teknisk veggrunn (o_KV1, f_KV2, f_KV3 og f_VT)
Kjøreveg o_KV1 er offentlig vei.
f_KV2 og f_KV3 er felles atkomst til parkeringskjeller fra offentlig vei o_KV1. f_KV3, f_KV2 og f_VT skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. For f_KV2 tillates belegning med betong, asfalt, o.l. Belegning for f_KV3 skal være likt som for o_T. Overgangen mellom torg og kjøreveg skal markeres.

Innenfor f_VT tillates etablert forstøttningsmur på inntil 2 meter høyde, målt fra tilgrensende vegbane.

§ 5.2 Fortau (o_F1 og o_F2)
Fortauene er offentlige. Offentlig fortau skal opparbeides i henhold til *Retningslinjer for opparbeidelse av gater og uterom i Trehusbyen Stavanger*, datert 29.08.2001.

§ 5.3 Torg (o_T)
Torg, o_T skal utformes med gode oppholdssoner og variert beplantning. Bruk av trær, buskfelt og jordvoller for støydemping skal bidra til gode rom for opphold. Hovedmateriale skal være dekker av høyverdig kvalitet (naturstein, kombinasjoner av naturstein og annen sten/heller). Asfalt tillates ikke.
Det skal etableres støyskjerm mot Løkkeveien. Denne skal utformes som kombinasjon av mur, jordvoll og beplantning. Endelig plassering og utforming kan avvike fra markering i plankartet så lenge støykrav i reguleringsbestemmelsene oppfylles. Tillatt høyde for støyskjerm mot Løkkeveien er maks 1,0 meter. Maks tillatt lengde for støyskjerm mot Løkkeveien er 40,0 meter.
Torget skal tilrettelegges for varelevering til næringsareal med lastebil innenfor o_T. Innen o_T skal det være en offentlig gangforbindelse fra fortau i Løkkeveien mot sør yil fortau o_F1 i nord. Gangforbindelsen skal være markert med belegg og ha minimum en bredde på 2,5 meter.

§ 5.4 Gatetun o_GT1, o_GT2, o_GT3 og o_GT4
Gatetun o_GT1 - o_GT4 skal utformes i tråd med prinsippene for gatetun, med rom for opphold.
Som hovedmateriale skal det benyttes dekker av høyverdig kvalitet (naturstein, kombinasjoner av naturstein og annen sten/heller). Dekket skal dimensjoneres for kjøring med lastebil.
Trafikkmiljøet skal understrekes ved bruk av beplantning, belysning, blomsterkasser og ulike former for møblering. Det tillates vareleveranser til næringsareal.
o_GT1 i John Haugvaldstads gate skal opparbeides med trær og beplantning. Etablering og bevaring av vegetasjon/trær og gode oppholdssoner skal vektlegges.
o_GT2 i Andasmauet er gangforbindelse fra Løkkeveien og ned til o_GT1 og kjøreatkomst til eksisterende boliger i Andasmauet.
o_GT3 og o_GT4 skal utformes i tråd med prinsippene for gatetun med rom for opphold. Trerekke langs planområdet i nord skal forlenges opp til Løkkeveien innen o_GT3.

§ 5.6 Gangveg (o_GG1, o_GG2 og o_GG3)
o_GG3 skal opparbeides som offentlig gangveg med god atkomst til tilstøtende lekeareal.
o_GG1 og GG2 skal sikre forbindelse mellom o_F2, eksisterende trapp og o_GG3.

Sykkelfelt o_S
Sykkelfeltet skal avgrenses mot veibane med egen farge eller belegg.

§ 5.7 Annen veggrunn - grøntanlegg o_VG1 og o_VG2
Feltene er offentlige. De skal etableres med vegetasjon som grøntareal.

## § 6 Grønnstruktur

Park (o_P1 og o_P2)
Park, o_P1 og o_P2, skal ha et parkmessig uttrykk. Opparbeidelse mot gamle Stavanger se §3, 7 og 9.
Trær som er markert i plankart skal bevares.

## § 7 Hensynssoner

Alle tiltak som går utover istandsetting/tilbakeføring med opprinnelig utførelse, materialbruk og fargesetting er søknadspliktige og skal sendes Byantikvaren til uttalelse.

§ 7.1 Bevaring kulturmiljø, verkstedshallen (H570-1)
Felt N (verkstedhallen) er regulert til hensynssone bevaring med formålene forretning, kontor og tjenesteyting, bortsett fra takflaten, hvor det skal være uteoppholdsareal/lekeplass/solceller o.a. Bygningen tillates ikke revet.

Bygningen skal bevares med sitt nåværende utseende, inkl. takform, volum, karakter, materialbruk og fargesetting. Detaljer og materialbruk som er endret, skal ved utskiftning tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Mindre fasadeendringer med tanke på ny bruk av bygningen kan tillates, så lenge de ikke forstyrrer bygningens karakter.

§ 7.2 Felles lek og uteopphold på taket av N
Det tillates atkomst via trapp og heis til takflaten og uteoppholdsareal med gjerde på taket. Dette skal være gode grøntareal, ha belegg av høyverdig kvalitet og felles lekeplass. Opphold, lek og øvrige tiltak skal trekkes minst 2 meter tilbake fra takkant mot øst for å bevare uttrykket mot Vågen og Gamle Stavanger. Ev krav om forsterkning av takkonstruksjonen skal skje ved innvendig tiltak.

§ 7.3 Bevaring kulturmiljø kvartalslek (H570-2)
Kvartalslekeplassen skal utformes og møbleres slik at den tar nødvendig hensyn til kulturmiljøet Gamle Stavanger og bevarer og tilfører nye, særegne elementer.

§ 7.4 Bevaring Middelalderbyen (H730)
«Middelalderbyen Stavanger»- automatisk fredet kulturminne. Før tiltak etter detaljreguleringen som berører området regulert til hensynssone kan realiseres, skal en detaljert plan for tiltakene forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet før grunn - og byggearbeider kan iverksettes. Rette kulturminnemyndighet vilda fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk gransking. Arkeologisk granskingbekostes av tiltakshaver.

For hensynssone o_L2 5 (H570_2 og båndlegging etter lov om kulturminner) og o_P1 (H570_2) se §4 og §6.

§7.5 Trær og steingjerder som skal bevares
Enkelttrær: Trær som er avmerket i plankartet bevares. Det må ikke utføres tiltak på trærne eller deres rotsone. Felling kan kun godkjennes etter søknad om dispensasjon fra reguleringsplan. Nyplanting skal vurderes i samråd med parksjefen.

Steingjerder: Eksisterende steinmurer innenfor hensynssonen H570 skal bevares. Det tillates etablert åpninger i muren i forbindelse med den offentlige grønnstrukturen og lek.

§ 7.6 Frisikt 1 og 2
I områder avsatt til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå.

## § 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Felles parkeringsanlegg, #9
Felles parkeringsanlegg for hele utbyggingen kan etableres i 2 underetasjer, innenfor bestemmelsesgrensen for anlegget. Det tillates etablert en mindre 3. underetasje til boder. De delene av parkeringsanlegget der dekket skal gi tilkomst for brannbil, skal dimensjoneres for gjeldende krav til brannbil. Parkeringskjeller kan inneholde parkeringsplasser for kjøretøy, sykkel og boder og mindre tekniske rom.

§ 8.2 Annen veggrunn – grøntareal o_VG2, #10
Annen veggrunn – grøntareal er atkomstområde til offentlig tilfluktsrom. Overdekning skal beplantes.

§ 8.3 Brannoppstilling og kjøretrasé for brannbil #1 – #8 og gårdsplass f_GP
Oppstillingsplasser skal dimensjoneres for brannbil (stigebil 6x12). Brannvesenets kjøreveier og oppstillingsplasser for brann inklusiv f_GP, deler av f_UT2 og f_UT3 skal være dimensjonert for brannbil, må ha fast underlag (TEK 17) og være fritt for faste installasjoner (benker, bord, trær, lysstolper, mv). Dersom brannprosjektering, ved søknad om rammetillatelse, kan dokumentere at det ikke er behov for oppstillingsplass på f_GP (kjøretrasé for brannbil) eller bestemmelsesområdene for brannoppstilling #5, #6, #7 eller #8 skal disse opparbeides som uteoppholdsareal, jf. § 4.6.

## § 9 Rekkefølgekrav

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

§ 9.2 Sikring mot flom
Plan for anlegg av fordrøyning og offentlig VA må være godkjent av VA-verket før første IG (byggetrinn 1). Nødvendige tiltak for å sikre at flomvann ikke renner mot Grafisk museum må gjøres samtidig med arbeider og omforming av krysset John Haugvaldstads gate/Andasmauet, både for midlertidig og permanent situasjon.

§ 9.3 Gjennomføring av o_L2
I første byggetrinn og før igangsettingstillatelse kan gis må areal for gjennomføring av kvartalslek o_L2 sikres gjennom en avtale med Stavanger kommune.

§ 9.4 Nettstasjon
Eksisterende nettstasjon skal erstattes med ny nettstasjon før boligbebyggelse kan tas i bruk. Midlertidig løsning for nettstasjon i anleggsperioden skal etableres i samråd med netteier.

§ 9.5 Før det gis brukstillatelse for byggetrinn 1, skal følgende være ferdigstilt
- Overordnet utomhusplan for hele planområdet.
- Fortau, o_F1, o_F2
- Offentlig vei o_KV1, sykkelanlegg o_S, annen veggrunn o_VG1, gangveg o_GG1, o_GG2, o_GG3
- Felles kjøreveg, f_KV2, f_KV3
- Uteoppholdsareal f_UT1, f_UT4 og felles gårdsplass f_GP
- Uteopphold og lekeplass på takflate N (vertikalnivå 3 over bakken)
- Minimum 6 $m^2$ sandlek per boenhet

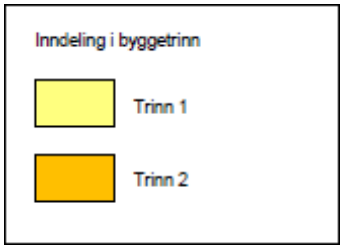
- Renovasjonsanlegg, f_RE1
- Torg, o_T, Kvartalslek, o_L2
- o_GT2 Andasmauet med krysset Andasmauet/John Haugvaldstads gate og o_GT3.
- Bensinstasjon skal rives i første byggetrinn.

§ 9.6 Før det gis brukstillatelse for byggetrinn 2, skal følgende være ferdigstilt
- Gatetun, o_GT1
- Resten av sandlek
- Uteoppholdsareal, f_UT2 og f_UT3
- Park, o_P1.
- Rehabilitering av eksisterende lekeplass vest for regulert kvartalslek.

§ 9.7 Midlertidig opparbeidelse
Dersom byggearbeidene stopper opp mer enn 6 mnd. skal uansett fortau, gang- og sykkelveier i utkanten av planområdet (Løkkeveien, Andasmauet, J. Haugvaldstads gate) settes i stand og kunne brukes av alle (inkl. funksjonshemmede) på en trafikksikker måte. Dette skal være gjennomført seinest 7 mnd. etter at byggearbeidene stoppet opp. Ubebygde arealer skal enten tilsåes eller beplantes dersom annet byggetrinn ikke er igangsatt innen to år etter ferdigstilling av 1. byggetrinn.
Det skal etableres midlertidig atkomst fra boliger og næring i byggetrinn 1 til felt f_RE1 renovasjon og kvartalslek o_L2 i anleggsfasen.

**Vedlegg 1 – Byggetrinn 1 og 2**



STAVANGER KOMMUNE

**By- og samfunnsplanlegging**

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 14.03.2018

Saksnummer: 18/01961-2
Deres ref.:

## Tildeling av nye bolignummer - Andasmauet 18

Avdeling for Kart og digitale tjenester i Stavanger kommune har tildelt leilighetene deres nye bolignummer, jf. matrikkelloven § 21. Ny bolignummer er

| Seksjonsnr. | Leil.nr. | Gml. Bolignr. | Nye Bolignr. |
|---|---|---|---|
| *Snr. 11* | *J1* | H0301 | **H0203** |
| *Snr. 12* | *J2* | H0302 | **H0204** |
| *Snr. 13* | *E1* | H0501 | **H0302** |
| *Snr. 14* | *E2* | H0401 | **H0301** |
| *Snr. 15* | *F1* | H0601 | **H0303** |
| *Snr. 16* | *F2* | H0602 | **H0304** |
| *Snr. 17* | *G1* | H0702 | **H0402** |
| *Snr. 18* | *G2* | H0701 | **H0401** |
| *Snr. 19* | *H1* | H0801 | **H0403** |
| *Snr. 20* | *H2* | H0802 | **H0404** |
| *Snr. 21* | *I1* | H0901 | **H0501** |
| *Snr. 22* | *I2* | H0902 | **H0502** |

**Nye bolignummer-etiketter er bestilt fra Kartverket og kommer i posten om ca. 3 uker. Disse sendes direkte til tinglyst eiers bostedsadresse. Det er eiers ansvar å sette opp etikettene ved leilighetens inngangsdør og ev. på postkassen. Det er også huseiers ansvar å informere eventuelle leieboere om det nye bolignummeret.**

Vi gir beskjed til Folkeregisteret om at bolignummeret er endret, så dere trenger ikke sende flyttemelding. Dere må selv varsle private forbindelser om det nye bolignummeret, f.eks strøm og internett leverandører. Husk også å endre ringeklokkepanelet.

**Postadresse**
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
**Besøksadresse**
Olav Kyrresgate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

## Bakgrunnen for vedtaket

Kart og digitale tjenester i Stavanger kommune har ved en gjennomgang av bolignummer avdekket at bolignumrene i Andasmauet 18 er forskjellige i registrene for folkeregisteret, offisielt eiendomsregister (Matrikkelen) og på deres ringeklokkepanel. Bolignummeret er en del av den offisielle adresse som brukes bl.a. i folkeregisteret og det er derfor viktig at de er korrekte.

## Dere kan klage på vedtaket

Det er bare mulig å klage på to forhold:

- feil nummer i rekkefølgen
- feil gate
- feil tildelt bolignummer

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Hvis dere ønsker å klage, sender dere en skriftlig klage til Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.

I den vedlagte brosjyren finner dere mer informasjon om reglene for tildeling av husnummer.

## Lurer dere på noe?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Iren N. Pallesen på tlf. 51507536 eller e-post; ipallese@stavanger.kommune.no, hvis dere har spørsmål eller trenger mer informasjon. Dere kan også ta kontakt med styret, som ble varslet på forhånd.

Med hilsen

Lin Knarvik
avdelingssjef
Kart og digitale tjenester

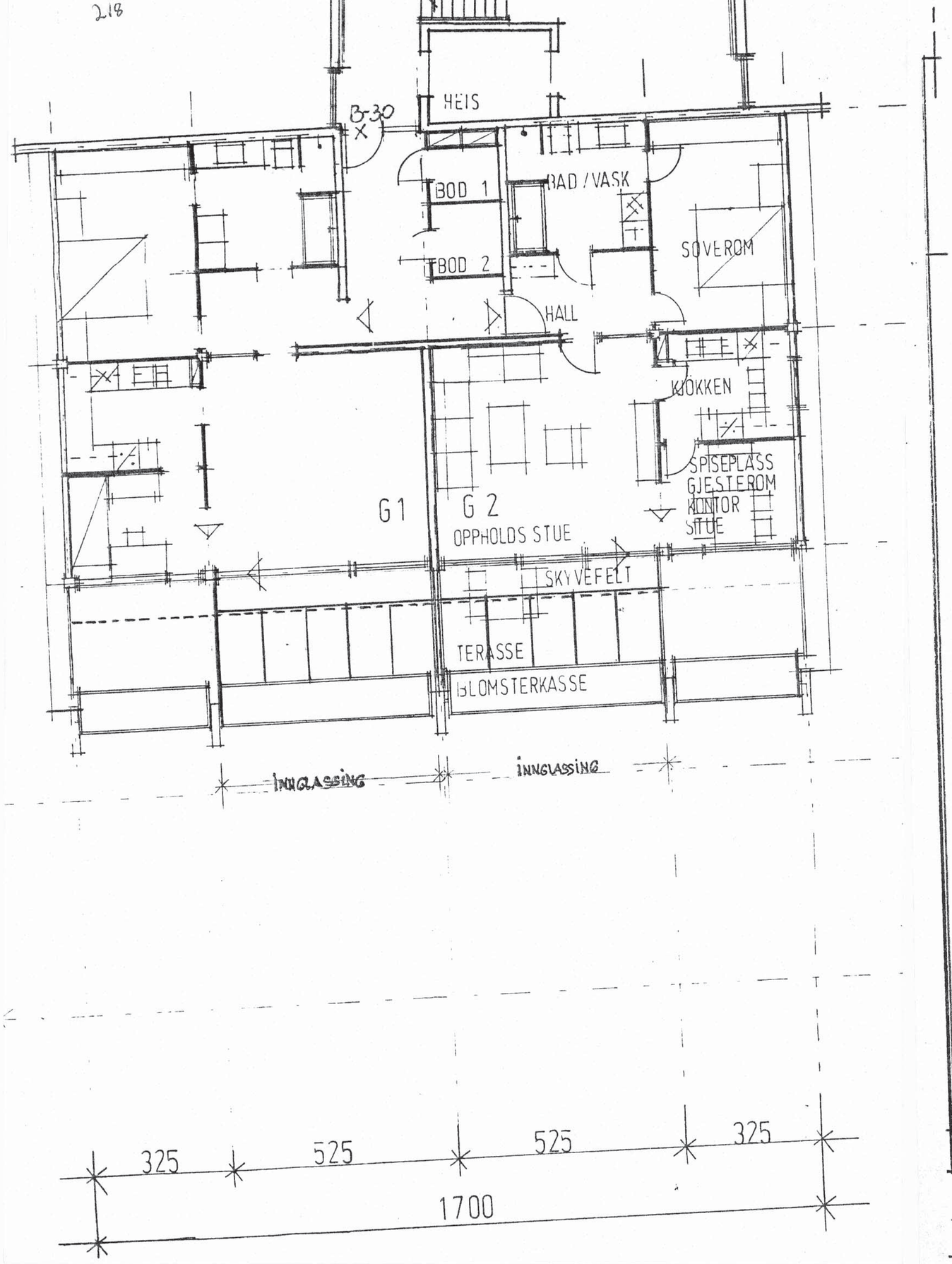
Tor Helge Skorge
seksjonsleder
Eiendom

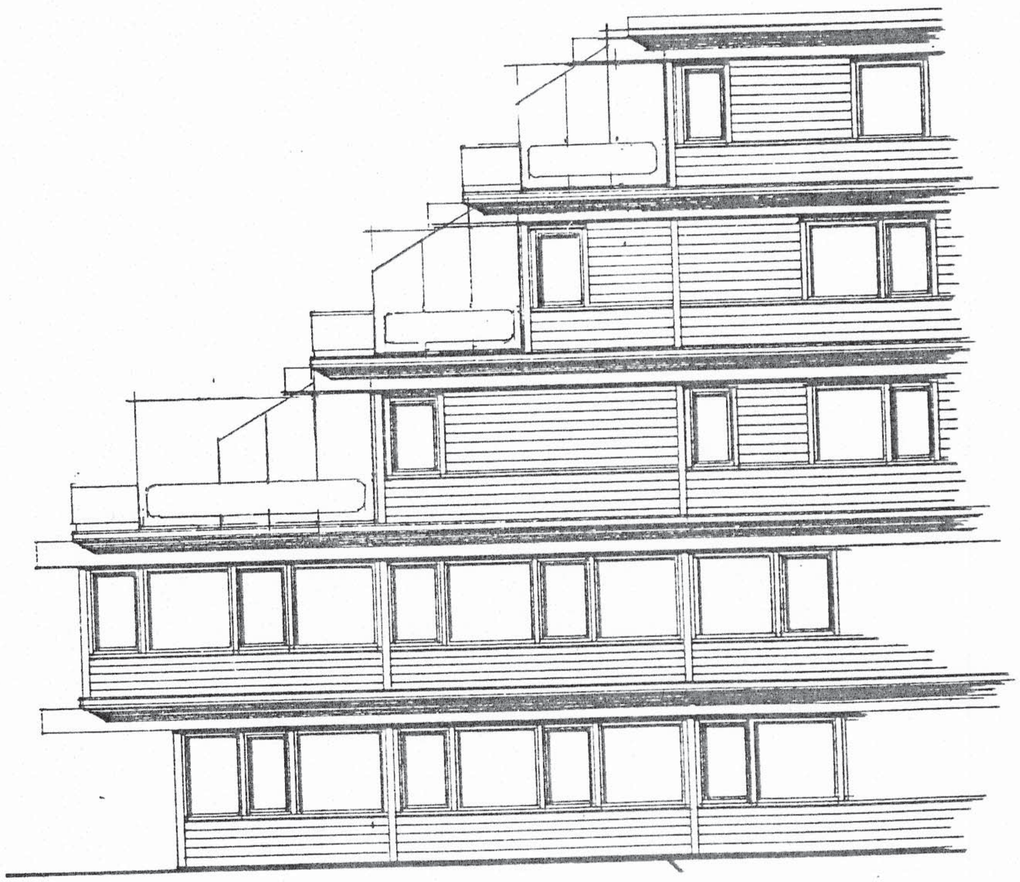
Iren N. Pallesen
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

218

217



ANDASMAUET 18

GNR:59. BNR:48.

INNGLASSING AV TERRASSER

Mål:1:50
Dato: 25.5.93
Justert:

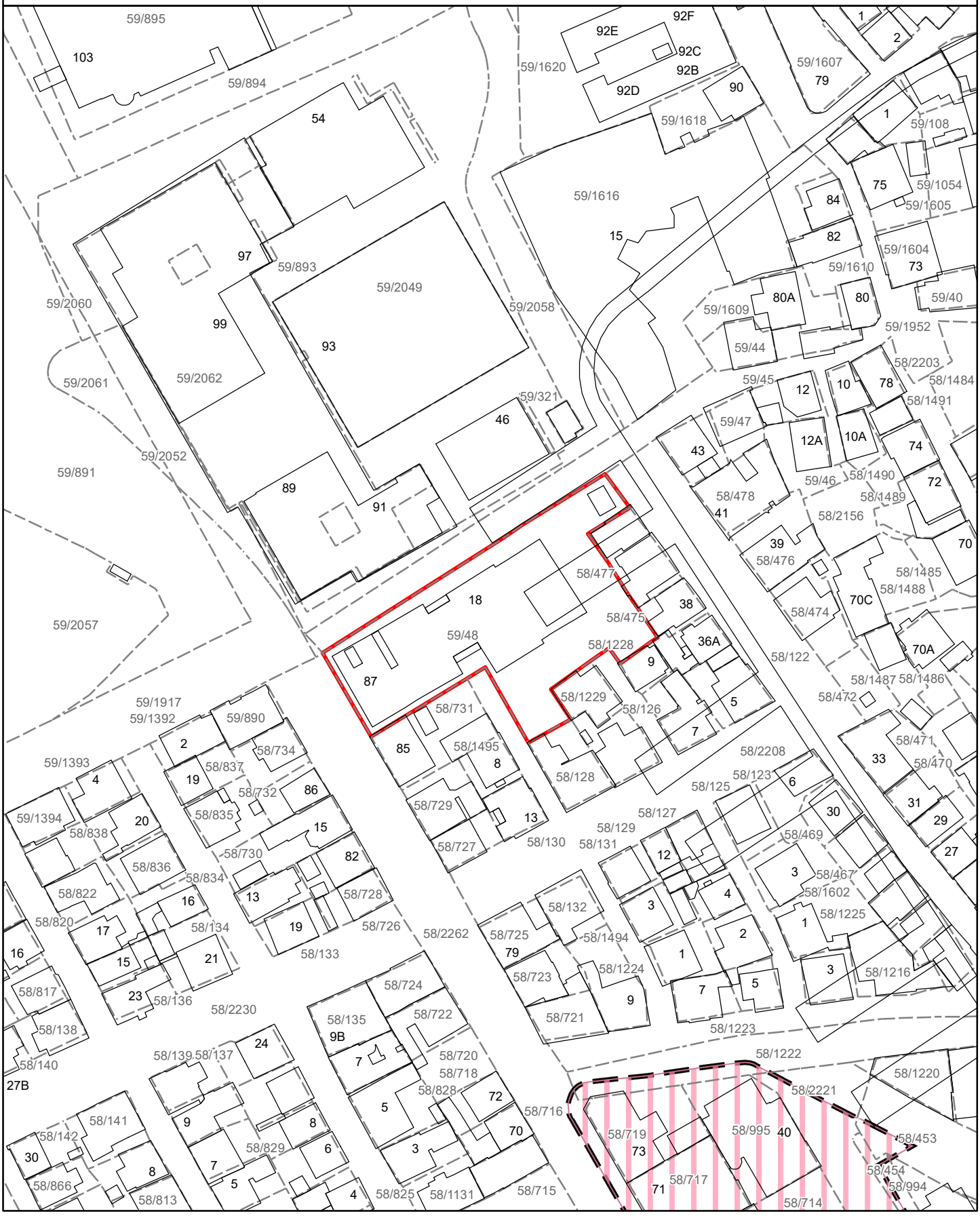
UTFØRELSE: Hvite brennlakkerte aluminiumsprofiler
og klart 5mm float glass.

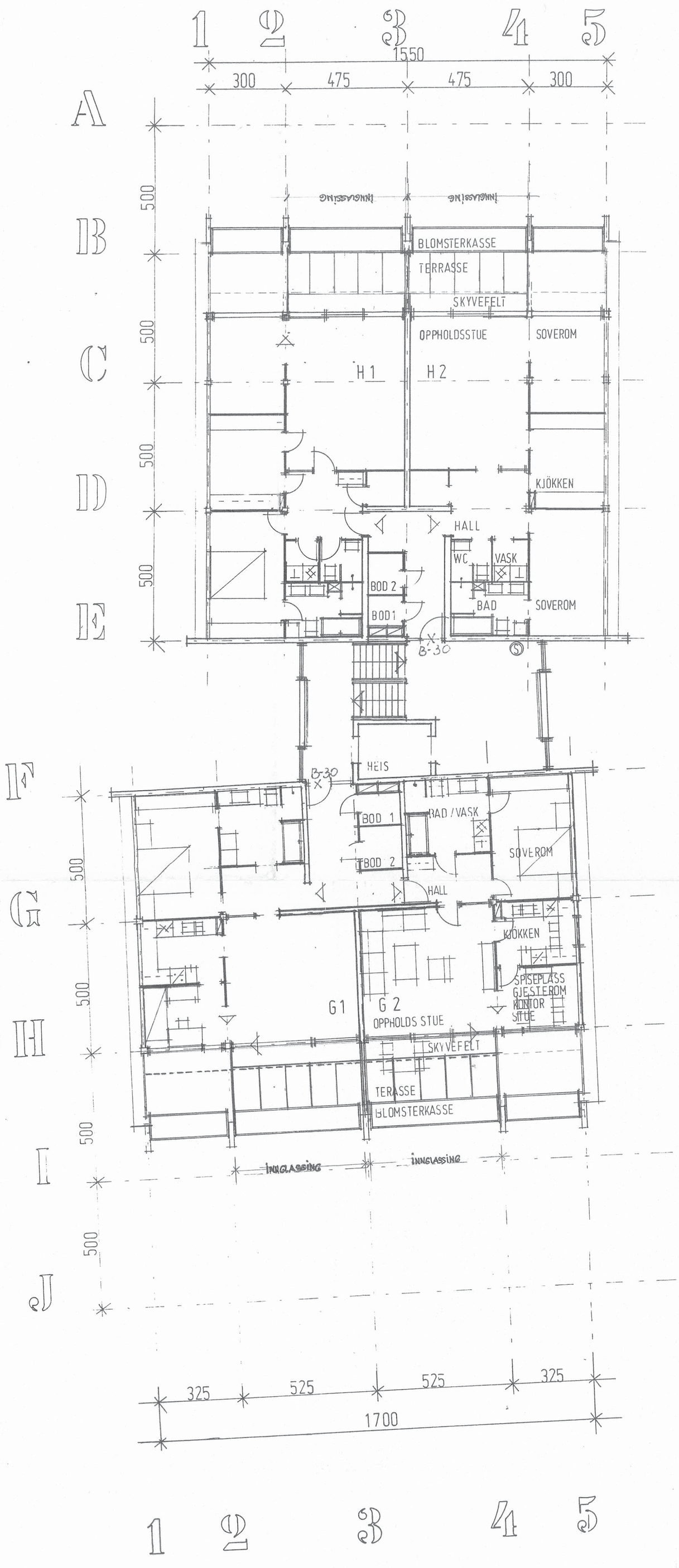

KOMMUNE
04 JUNI 1993
S.ID

# Reguleringsplan under behandling

Adresse: Andasmauet 18, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/48/0/0
Dato: 2026-05-12 Planident: 2665E
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

**Stavanger kommune**






ANDASMAUET 18

GNR:59. BNR:48.

INNGLASSING AV TERRASSER

Mål:1:50
Dato: 25.5.93
Justert:

UTFØRELSE: Hvite brennlakkerte aluminiumsprofiler og klart 5mm.float glass.

PLAN:

| | | |
|---|---|---|
| LEILIGHET | TYPE G | 75 M² |
| LEILIGHET | TYPE H | 87 M² |

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
0 4 JUNI 1993
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

# PLAN 4. ETG.

POSTADRESSE:
Hoveveien 5
4300 Sandnes

MULTIDESIGN
arkitekt·interiør·design·m.n.i.l. per knutsen

TELEFON:
04 66 82 12
FAX: 04 66 76 79

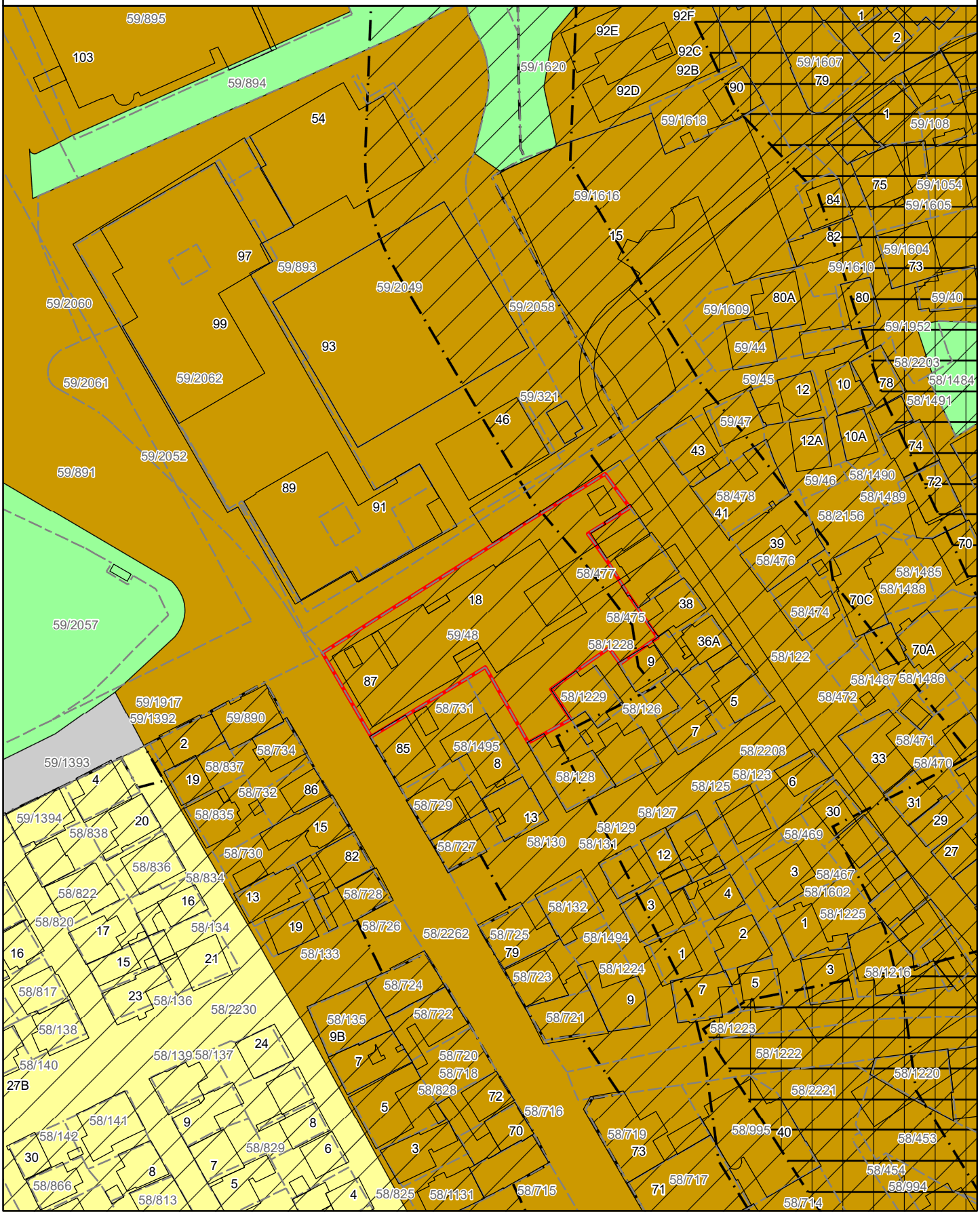
# Kommuneplan

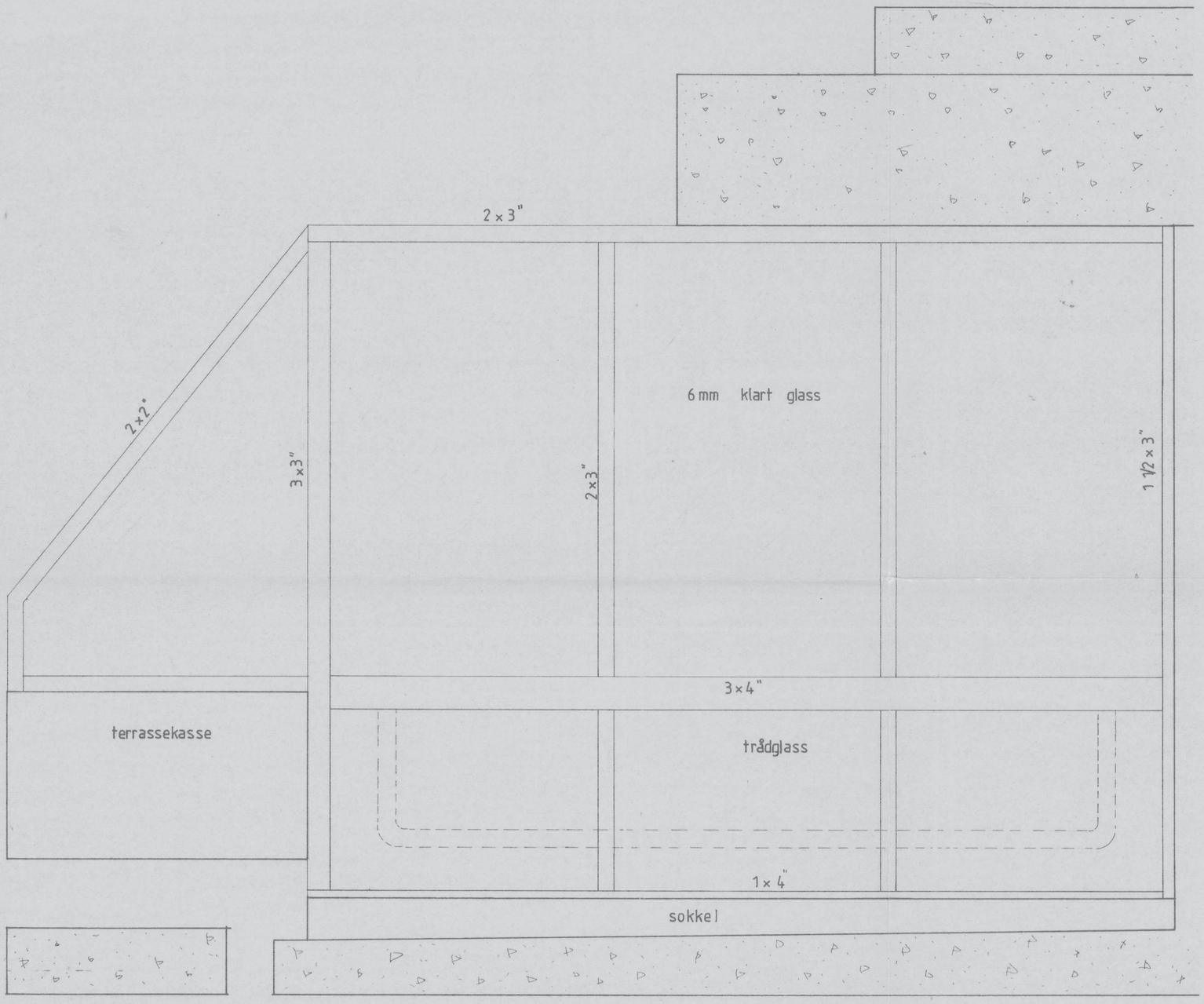
Adresse: Andasmauet 18, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/48/0/0
Dato: 2026-05-12
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

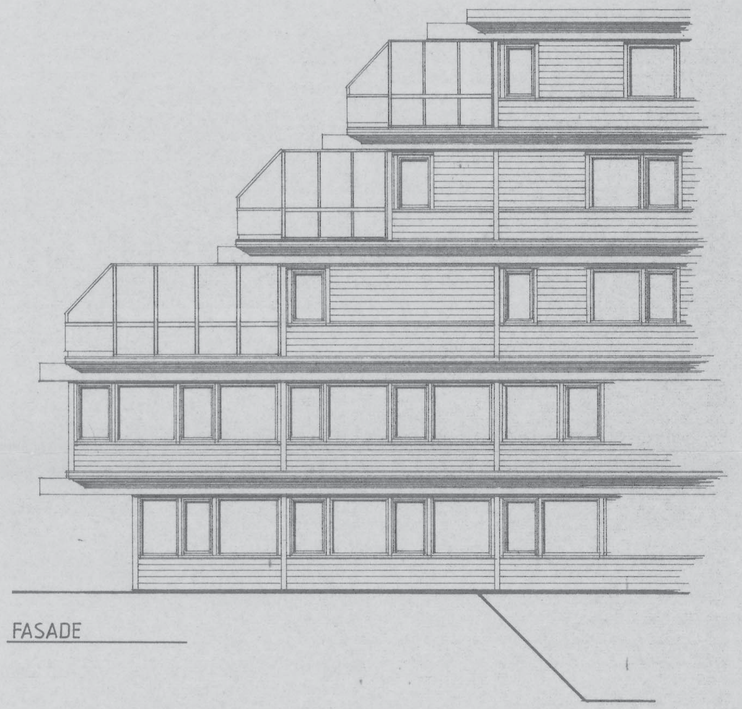
**Stavanger kommune**

N






OPPRISS VINDSKJERM



FASADE

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
6 FEB. 1985

FORSLAG VINDSKJERM ANDASMAUET

| | | | |
|---|---|---|---|
| TYPE NR. | BYGGHERRE A/S Trelastkompaniet | | |
| | ADRESSE | | |
| NETTO AREAL | BLAD NR. | REVIDERING | Denne tegning forutsetter materialleveranse fra Trelastkompaniet, og må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten tillatelse. Mottakeren er ansvarlig for ethvert misbruk. |
| | MÅL 1:100 1:10 | | |
| BRUTTO GR.FLATE | DATO 16.10.84. | | |
| | SIGN. HMB | | |

AKSJESELSKAPET
**TRELASTKOMPANIET**
FORUS – STAVANGER
POSTBOKS 171 – 4033 FORUS
TELEFON (04) 57 50 22

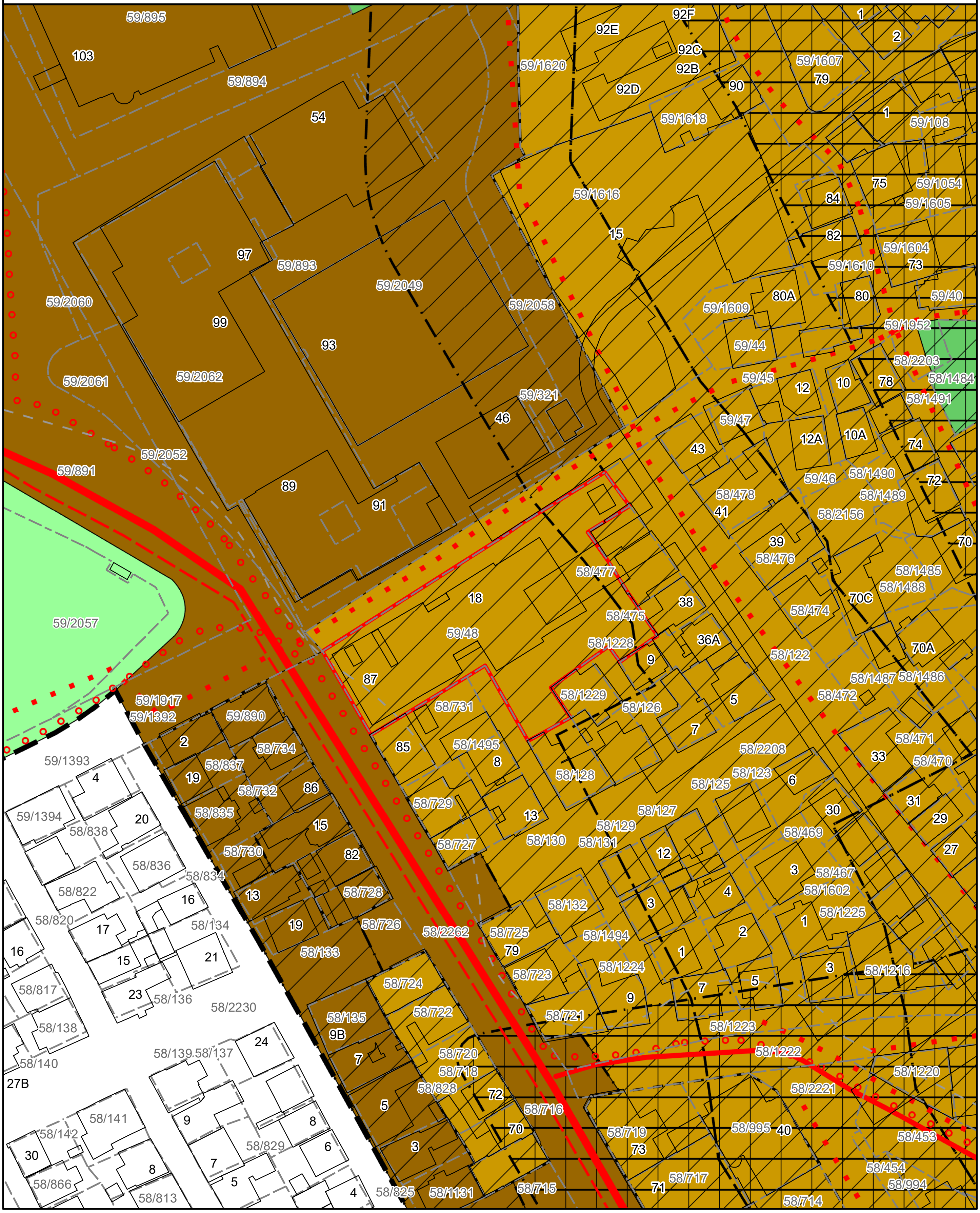
rev. 16.11.84 HMB

# Kommunedelplan

Stavanger kommune

N

Adresse: Andasmauet 18, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/48/0/0
Dato: 2026-05-12
Planident: 129K
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
1 3 DES. 1994
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

ENDELIG MÅL PÅ STEDET

HEIS

TEKNISK ROM

BRANN-TROMMEL

BØTTEKOTT

LUNCH

GARD.

W.C

PAUSE/
OPPHOLD

UNDERVISNING

foto 1500w

foto 2000w

TSO

GT

SNM

I.T

RE

M B

KF

I E

T.R

SKRANKE

KONTOR/
MOTTAK

KONTOR

UNDERVISNING

KONTOR

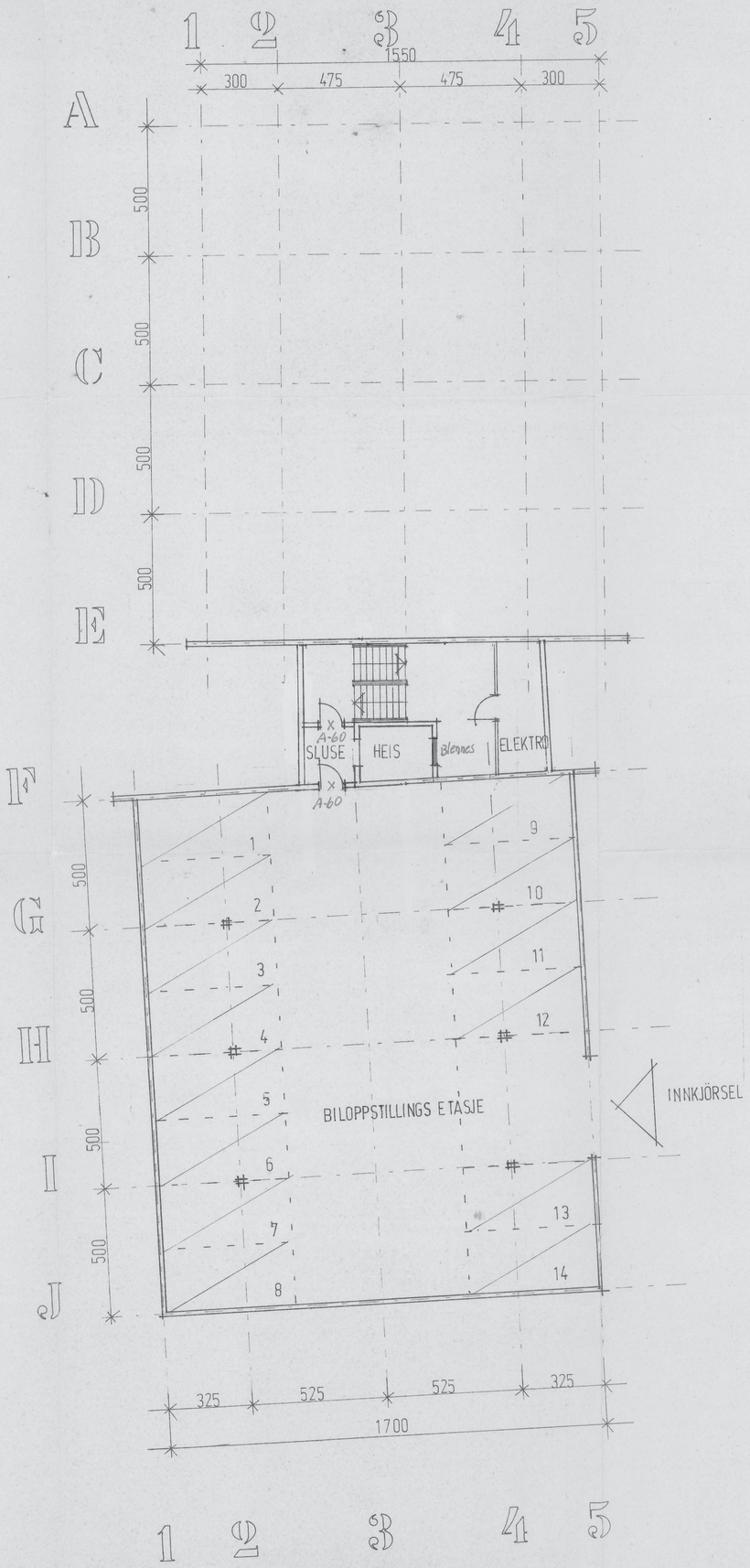
KOKOSMATTE

10 CM. SKJØRTVEGG
FRA 214,5 TIL 255 OKG.

Lydisolering-vg.99

APPROBERT
BYGNINGSRÅDET I STAVANGER
14/12-80

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
16 DES. 1980




Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
2 1 SEPT. 1978
A.503.1 Mål: 1:100
Lokkeveien 87

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1978

# PLAN 2 U.ETG.

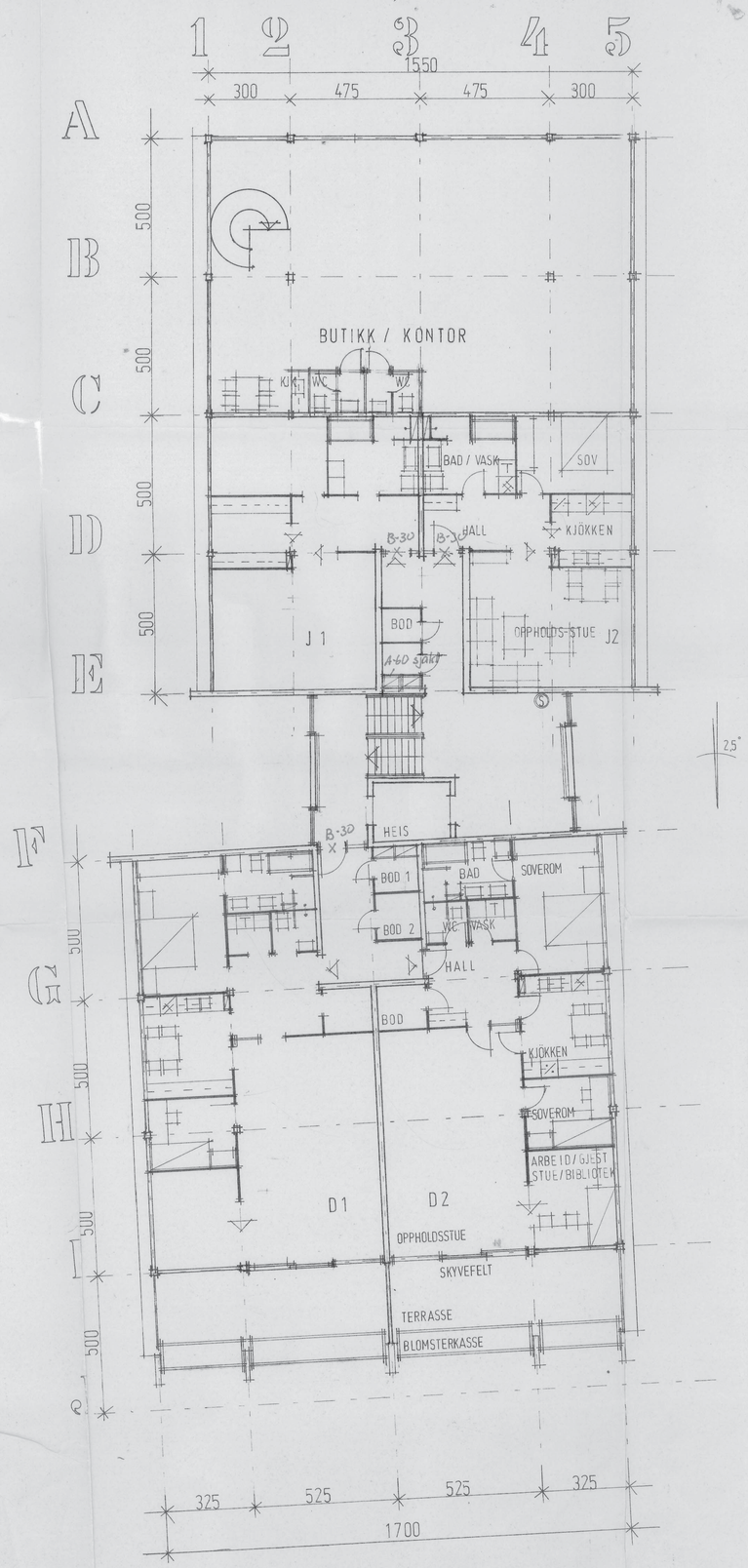
| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | | |
| | 30.8.78. | REDUSERT TEKN. AREAL |

TRELASTKOMPANIET A/S

BOLIG/KONTOR HUS
LØKKEVEIEN/ANDASMAUET

TEGN NR 45.102
TEGN. DATO 15.8.78
PLAN 1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750




Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
21 SEPT. 1978
A-555.1 Jnr. 3320

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1978

| | | |
|---|---|---|
| KONTOR | | 155 M² |
| LEILIGHET | TYPE D | 117 M² |
| LEILIGHET | TYPE J | 69.5 M² |

OBS!
innredningsplan
se (detalj)tegning skemplet 14/12-80

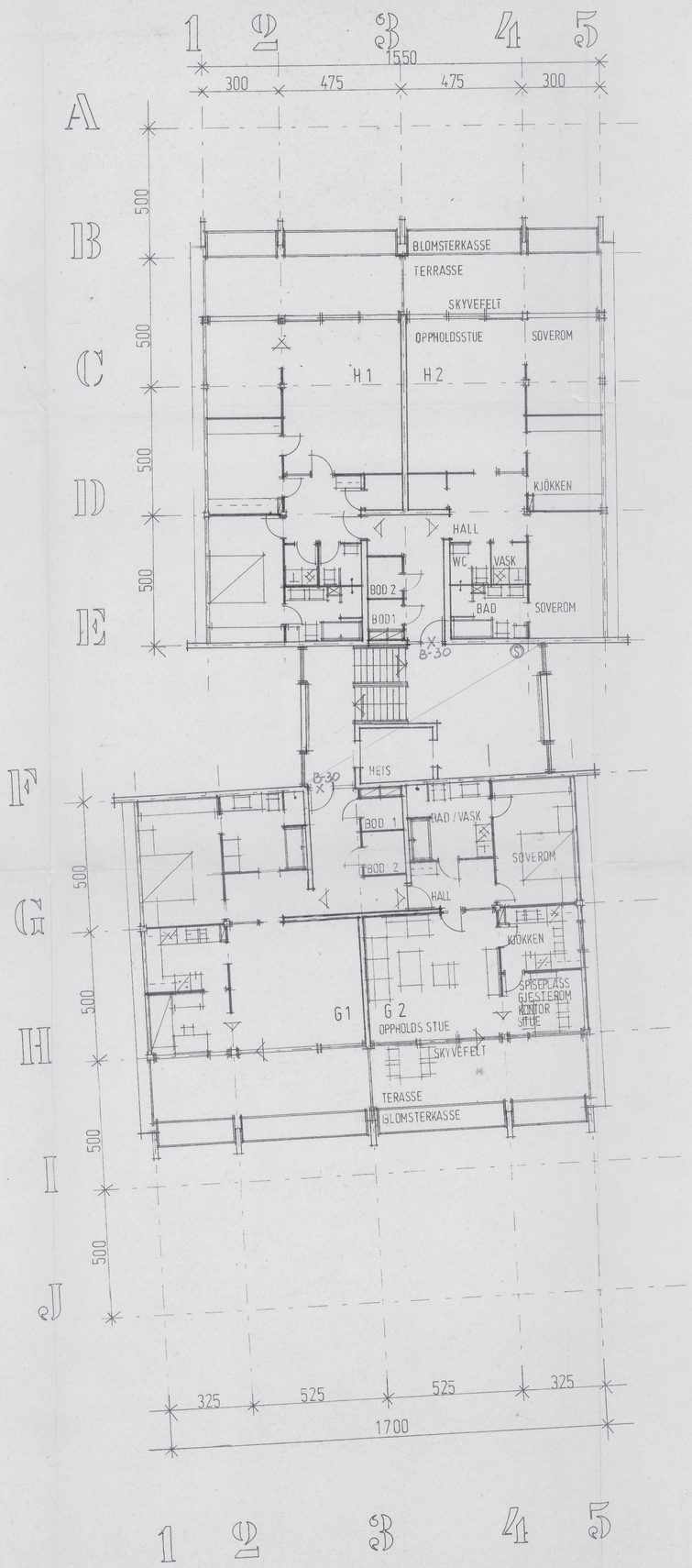
# PLAN 2. ETG.

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | 5.9.78 | TOALETT KONTOR |
| | 30.8.78 | • LEIL TYP J. REDUSERT KONTOR |

TRELASTKOMPANIET A/S
BOLIG/KONTOR HUS
LØKKEVEIEN/ANDASMAUET

TEGN NR 45.105
TEGN. DATO 15.8.78.
PLAN 1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750




Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
2 1 SEPT. 1978
A.503.1 Jnr. 3 580

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1978

| | | | |
|---|---|---|---|
| LEILIGHET | TYPE | G | 75 $M^2$ |
| LEILIGHET | TYPE | H | 87 $M^2$ |

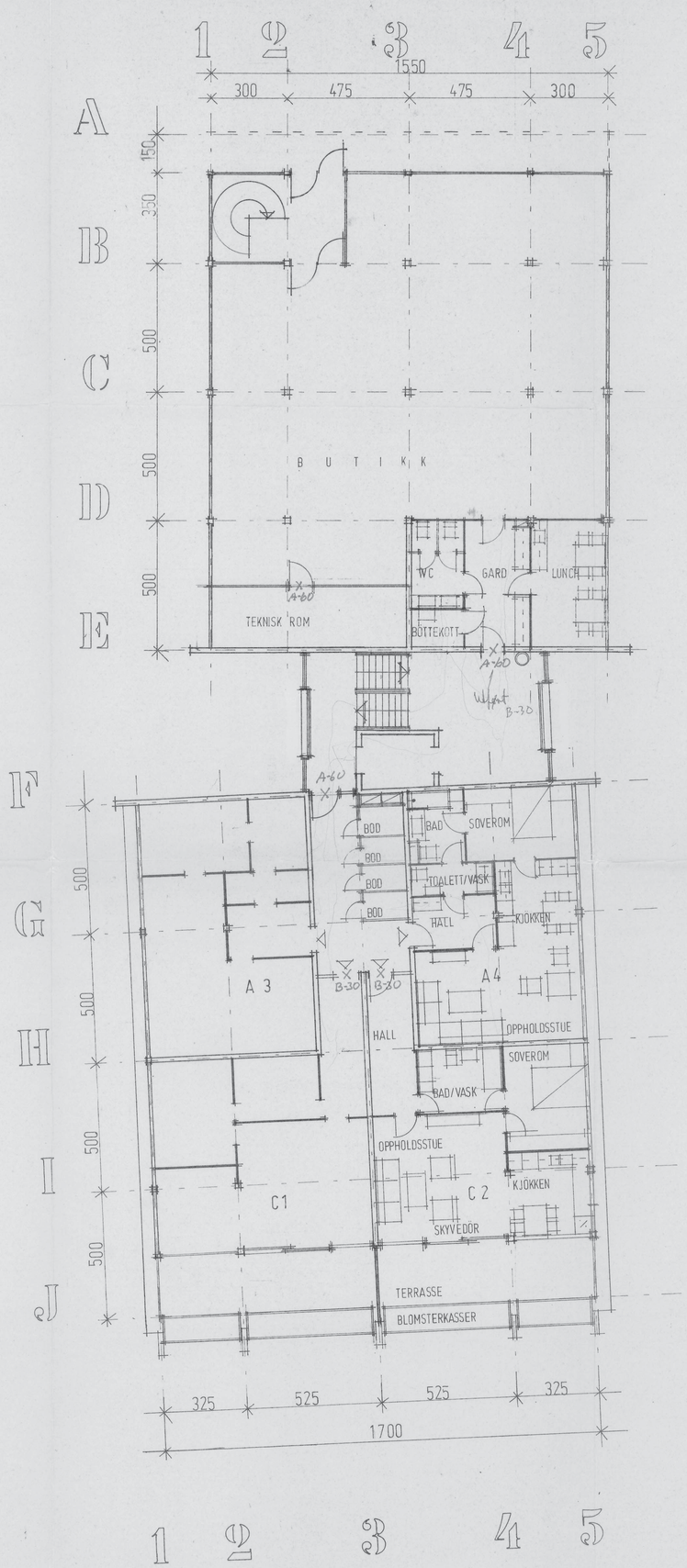
# PLAN 4. ETG.

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | 7.9.78. | BAD LEIL. T. G. |

TRELASTKOMPANIET A/S
BOLIG/KONTOR HUS
LØKKEVEIEN/ANDASMAUET
PLAN

TEGN NR. 45.107
TEGN. DATO 15.6.78.
1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750




STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1978

Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1978
Journ. nr. 3300
Løbenr. 87

| | | |
|---|---|---|
| BUTIKKLOKALER | | 287 m² |
| LEILIGHET TYPE | A | 65 m² |
| LEILIGHET TYPE | C | 69 m² |

OBS!
Se merknadsbegrensning
datert 16/12-80.

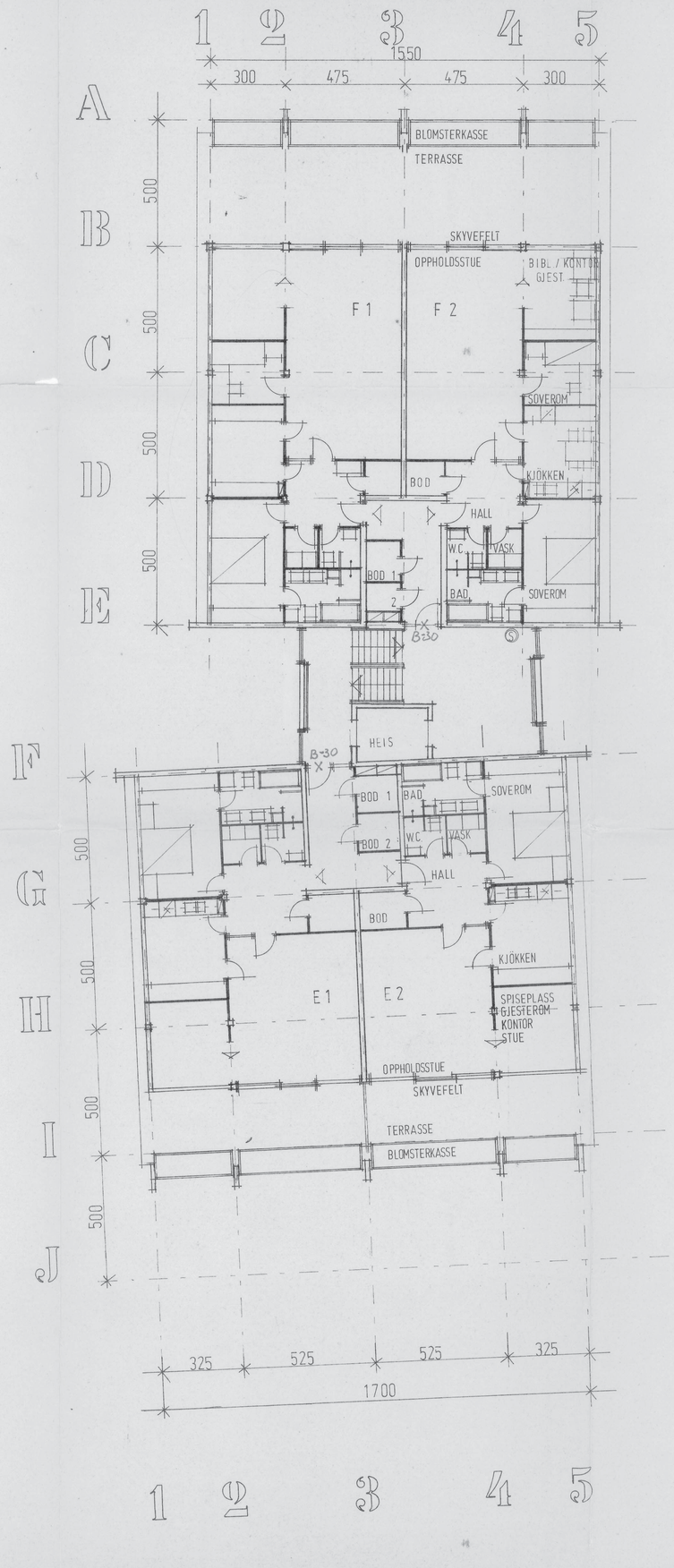
# PLAN 1. ETG.

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | 5.9.78 | TEKNISK ROM B.K. |
| | 30.6.78 | BUTIKKAREAL UTVIDET |

TRELASTKOMPANIET A/S
BOLIG/KONTOR HUS
LØKKEVEIEN/ANDASMAUET

TEGN NR. 45.104
TEGN. DATO 15.8.78.
PLAN 1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750




Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
21 SEPT 1978
A.503.1 Nr. 3350
Lokkeveien 87
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 sept. 1978

| | | |
|---|---|---|
| LEILIGHET | TYPE E | 96 M² |
| LEILIGHET | TYPE F | 107 M² |

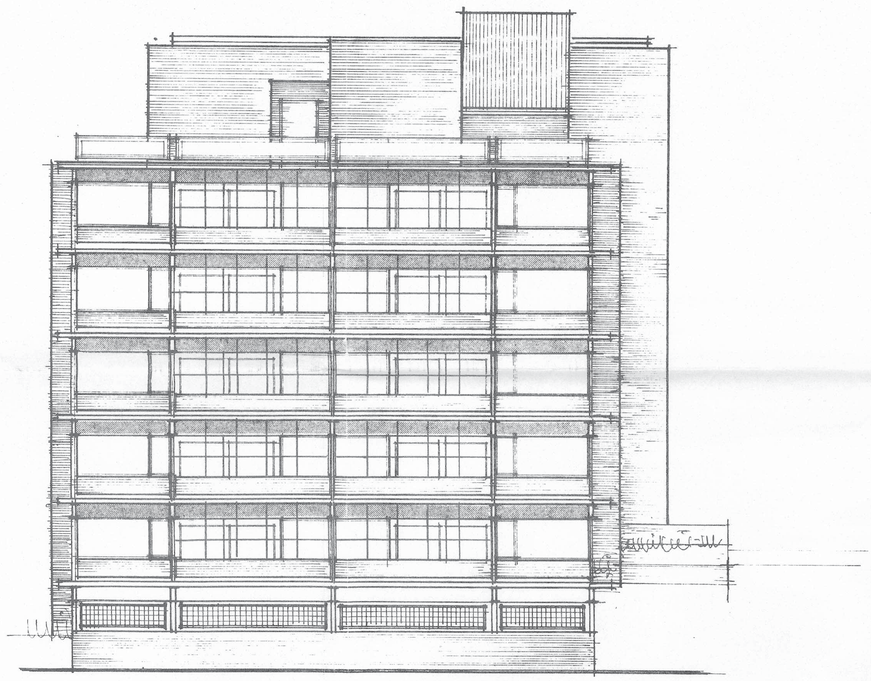
# PLAN 3. ETG.

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | | |

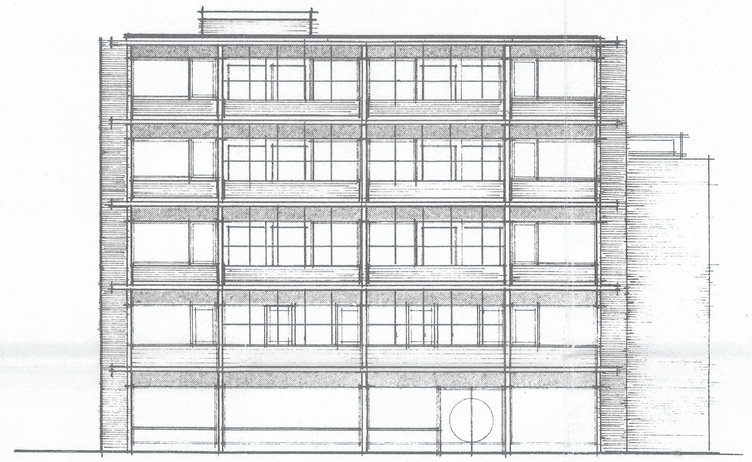
TRELASTKOMPANIET A/S
BOLIG/KONTOR HUS
LØKKEVEIEN/ANDASMAUET
PLAN 1:100

TEGN. NR. 45.106
TEGN. DATO 15.8.78

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750



NORD-ØST (MOT HAUGVALSTADGATA)



SØR-VEST (MOT LØKKEVEIEN)

ANDASMAUET 18

GNR:59. BNR:48.

INNGLASSING AV TERRASSER

Mål:1:50
Dato: 25.5.93
Justert:

UTFØRELSE: Hvite brennlakkerte aluminiumsprofiler
og klart 5mm.float glass.

Fasade:

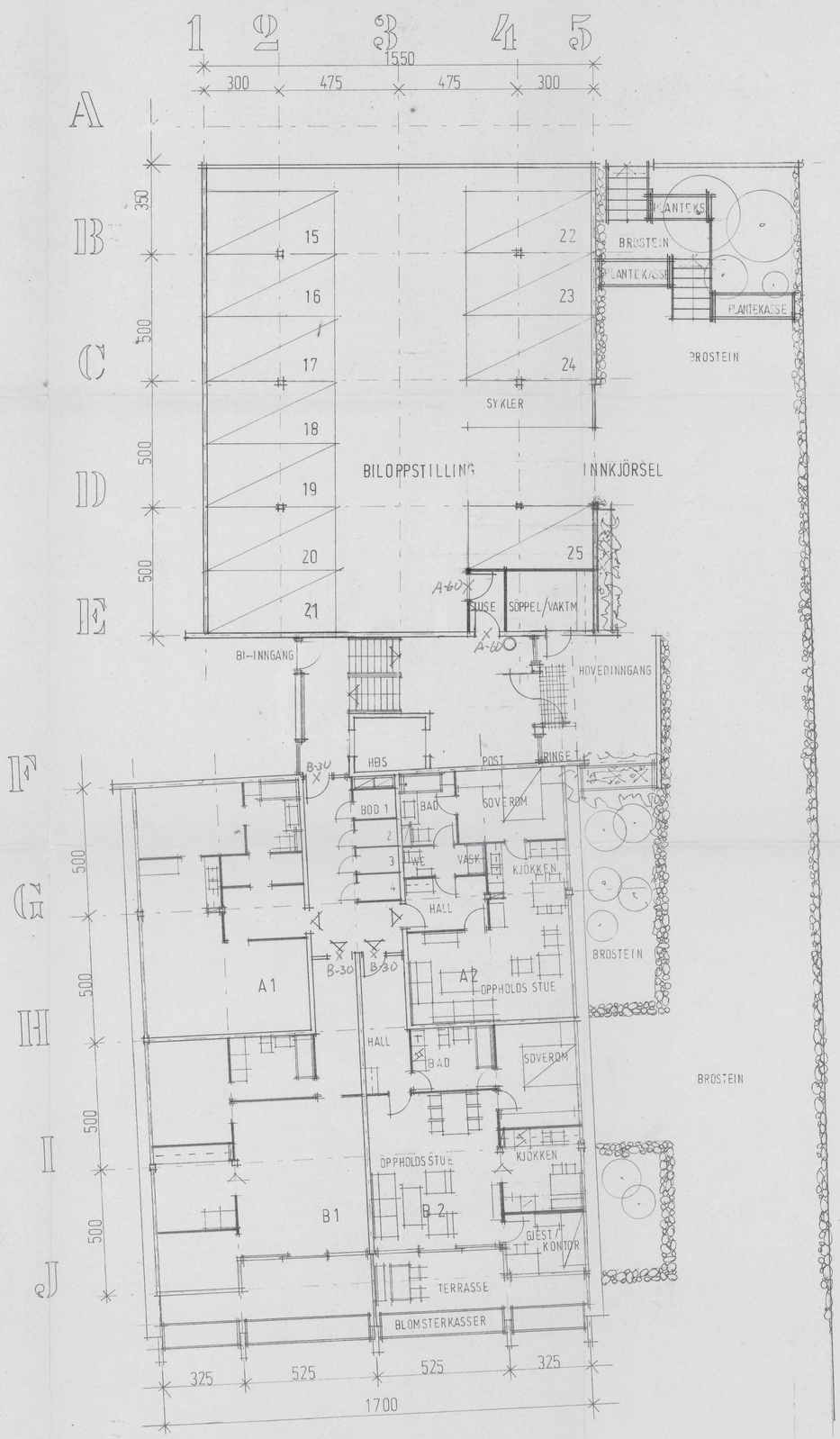
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 4 JUNI 1993
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

# FASADER NØ OG SV

POSTADRESSE:
Hoveveien 5
4300 Sandnes

MULTIDESIGN
arkitekt-interiør-design-m.n.i.l. per knutsen

TELEFON:
04 66 82 12
FAX: 04 66 76 79




Stavanger Kommune
BYGNINGSAVDELINGEN
21 SEPT. 1978
A.503.1 Jnr. 3350
Løkkeveien 87
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1978

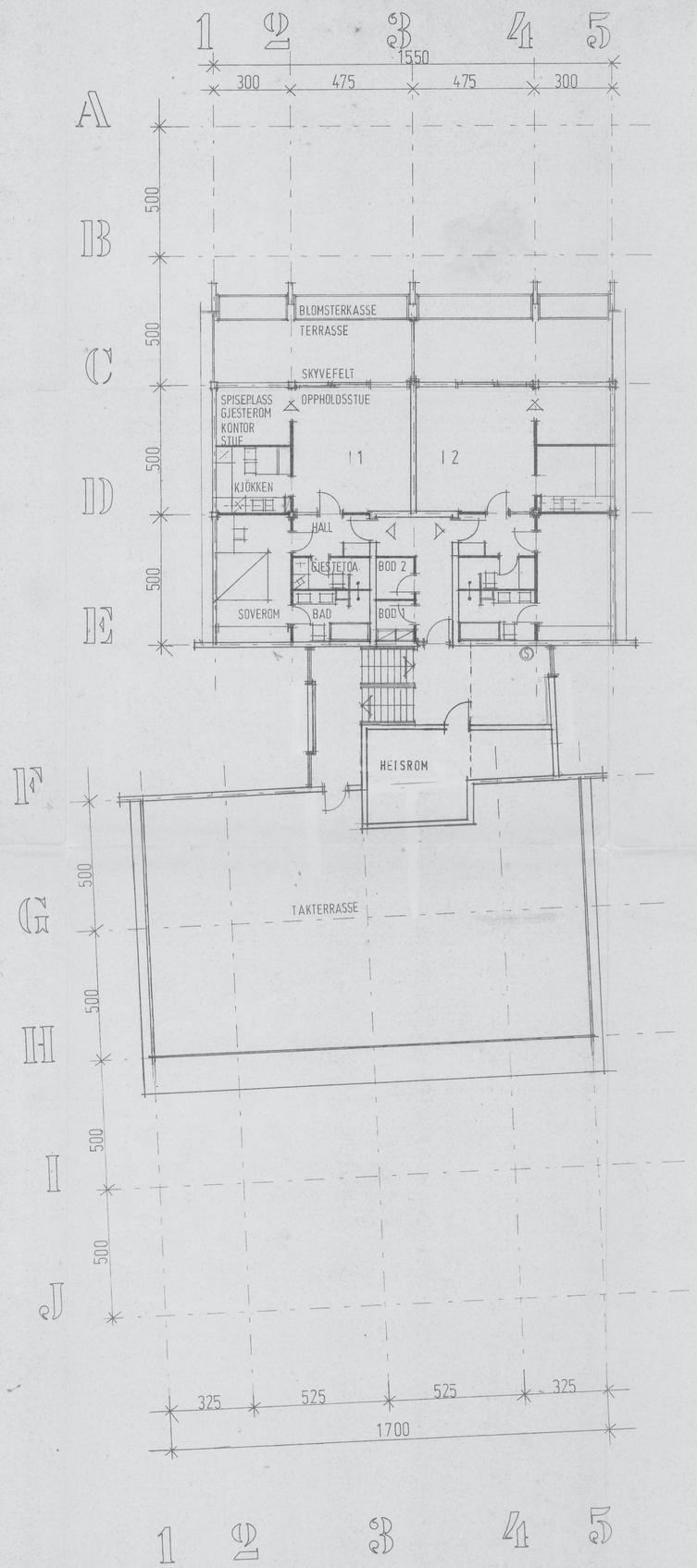
| | | |
|---|---|---|
| BILOPPSTILLING | | 287 M² |
| LEILIGHET | TYPE A | 65 M² |
| LEILIGHET | TYPE B | 78 M² |

# PLAN 1. U ETG.

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| 1 | 9.78 | SØPPEL VAKTMESTER |
| 2 | 10.8.78 | LAGER-BILOPPST. |

TRELASTKOMPANIET A/S
TEGN NR 45.103
BOLIG/KONTOR HUS
LØKKEVEIEN/ANDASMAUET
TEGN. DATO 15.8.78.
PLAN 1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF 32750




STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 6 SEPT. 1978

LEILIGHET TYPE I 68 M²

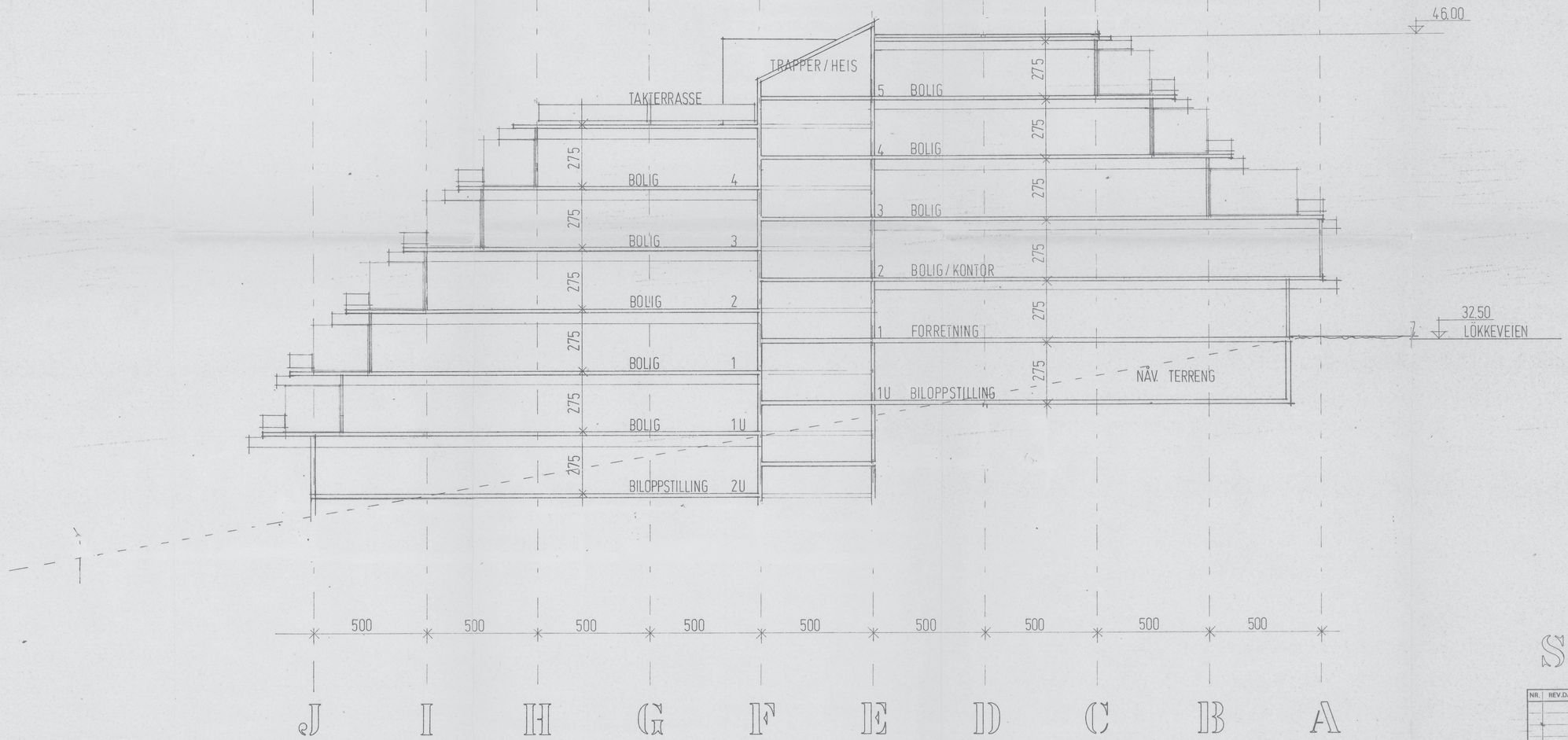
# PLAN 5. ETG.

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | 22.9.78. | HEISMASK. ROM. |

TRELASTKOMPANIET A/S
BOLIG/KONTOR HUS
LØKKEVEIEN/ANDASMAUET

TEGN NR. 45.103
TEGN. DATO 15.8.78.
PLAN 1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750




STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 8 SEPT. 1978

# SNITT

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | 22.9.78 | HEISROM |
| | 30.8.78 | BILOPPSTILLING FRA 3U. TIL 1.U. |

| | |
|---|---|
| TRELASTKOMPANIET A/S | TEGN NR. 45-109 |
| BOLIG / KONTOR HUS | TEGN. DATO 17.8.78 |
| ANDASMAUET SNITT | MÅL 1:100 |

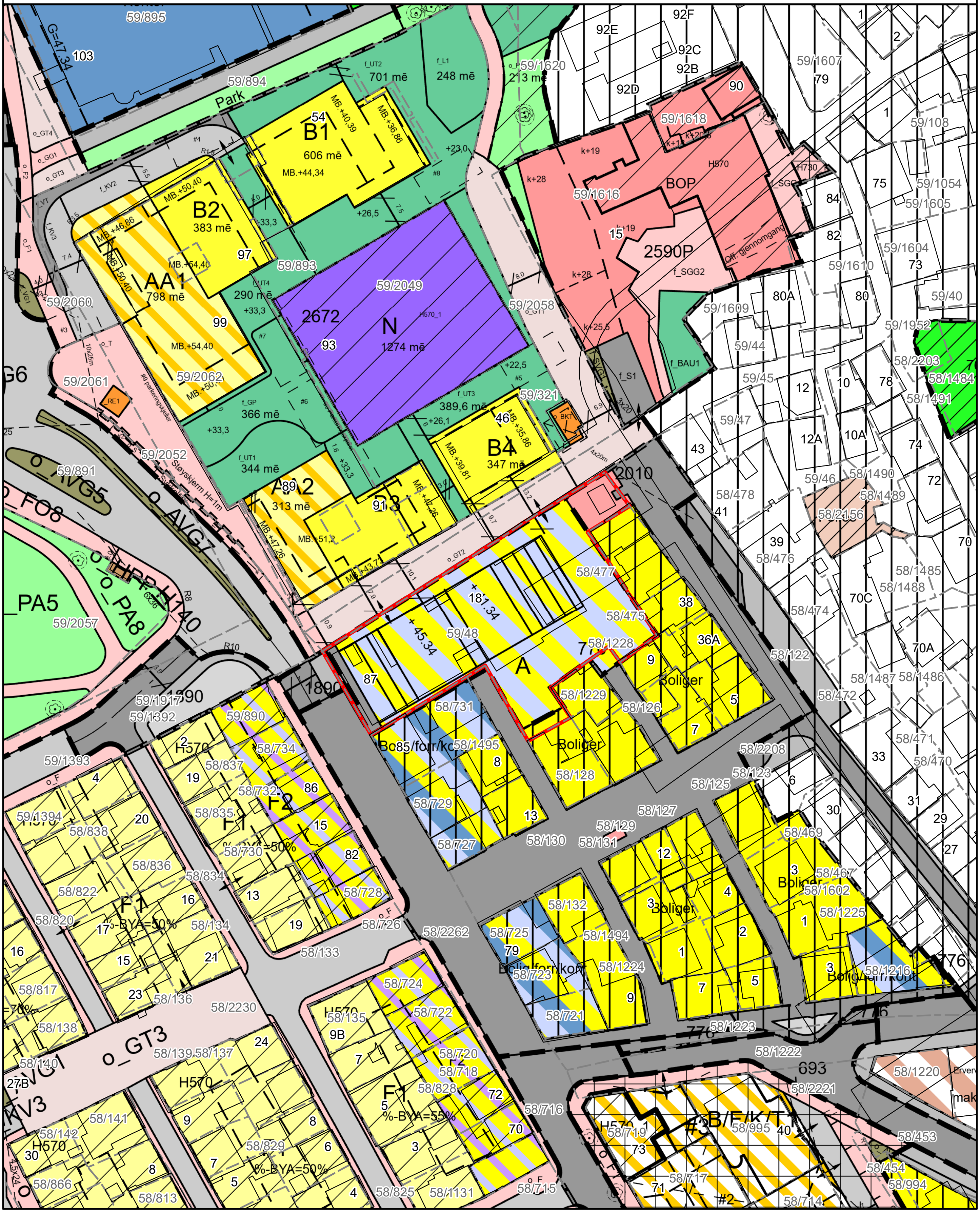
LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750

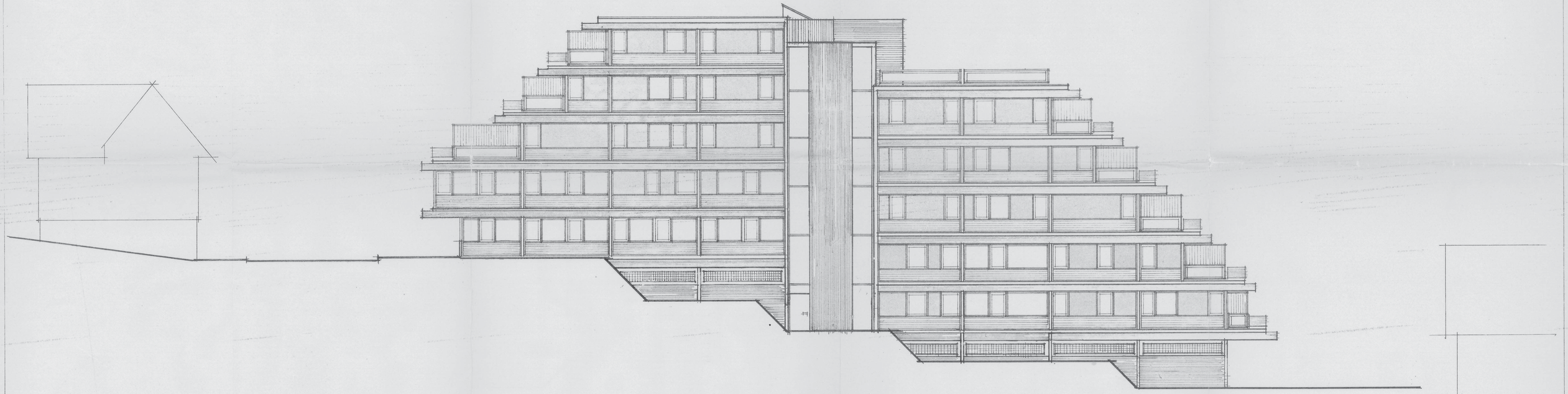
# Reguleringsplan på grunnen

Stavanger kommune

N

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | Andasmauet 18, 4005 STAVANGER | | |
| Gnr/Bnr: | 59/48/0/0 | | |
| Dato: | 2026-05-12 | Planident: | 776,2010 |
| Målestokk: | 1:1,000 | Ikrafttredelsesdato: | 31.10.2005,12.10.1976 |





STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
25 SEPT. 1978

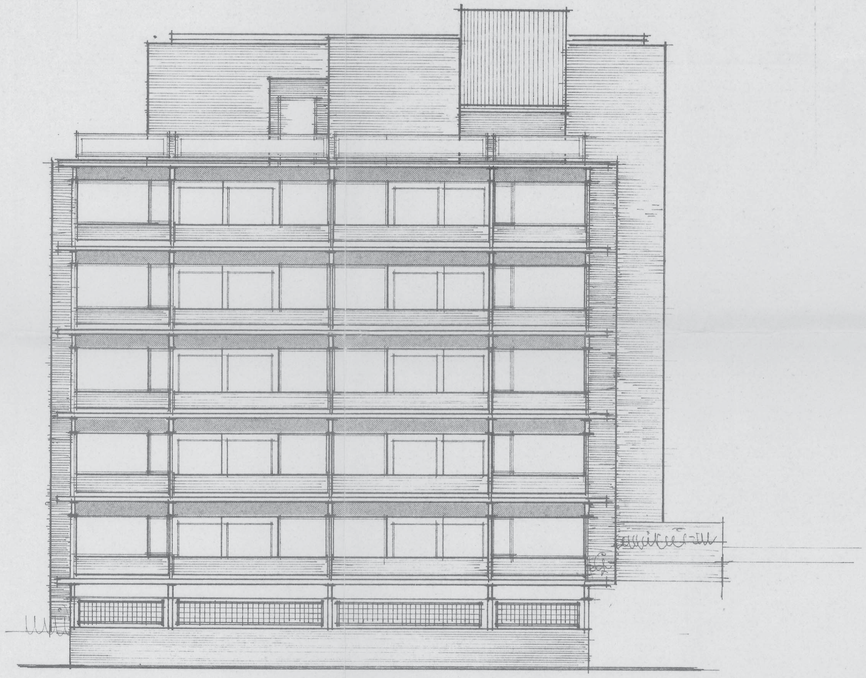
# FASADE : SÖ.

| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

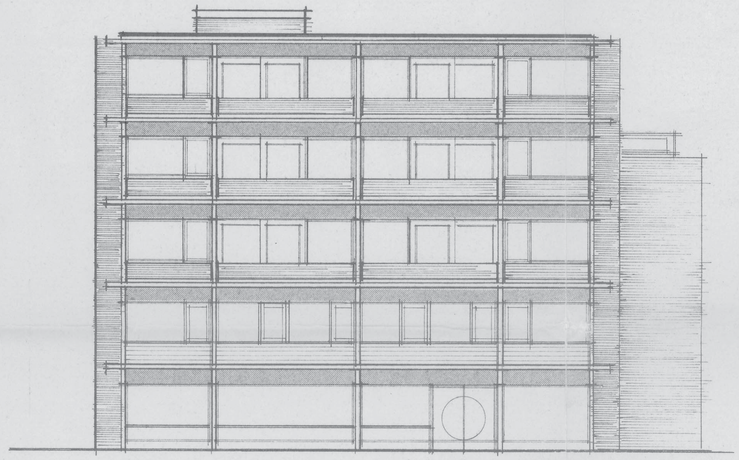
TRELASTKOMPANIET A/S
ANDASMAUET
FASADE SÖR ÖST

TEGN NR. 45.112
TEGN. DATO 22.9.78.
MÅL 1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750



NORD-ÖST (MOT HAUGVALSTADGATA)



SÖR-VEST (MOT LÖKKEVEIEN)

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 SEPT. 1978

# FASADER : NÖ OG SV

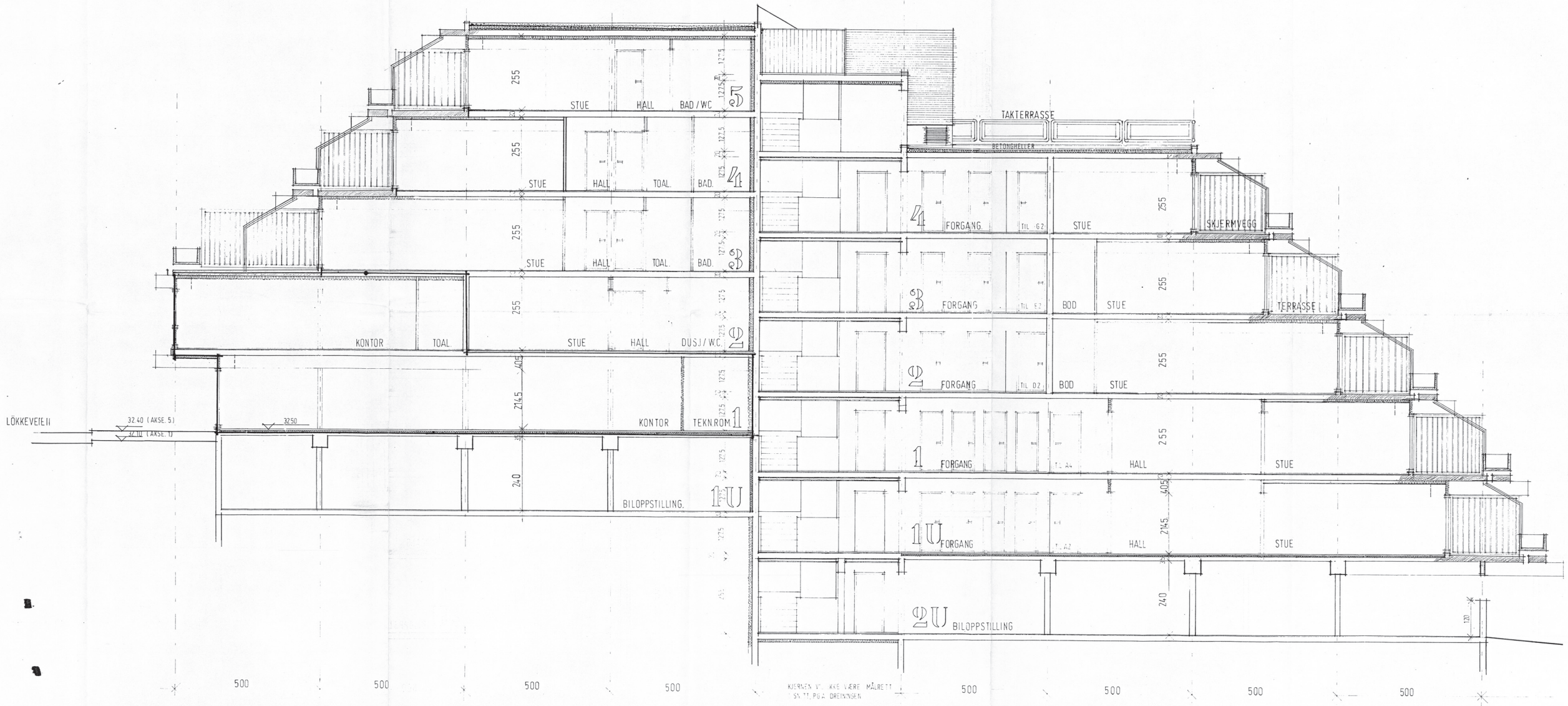
| NR. | REV.DATO | REVIDERING |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 2 | 22.9.78 | HEISMASK ROM |

TRELASTKOMPANIET A/S
BOLIG-KONTOR HUS
ANDASMAUET FASADER

TEGN NR. 45.111
TEGN. DATO 1.9.78.
MÅL: 1:100

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL . VERKSGT. 46 . STAVANGER . TLF. 32750

A B C D E F G H I J




ANDASMAUET 18

GNR:59. BNR:48.

INNGLASSING AV TERRASSER

Mål:1:50
Dato: 25.5.93
Justert:

UTFØRELSE: Hvite brennlakkerte aluminiumsprofiler og klart 5mm.float glass.

Snitt:

STAVANGER KOMMUNE
KOMM.AVD.BYUTVIKLING
04 JUNI 1993
Jnr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....

# SNITT. L


POSTADRESSE:
Hovevein 5
4300 Sandnes

MULTIDESIGN
arkitekt-interiør-design-m.n.il per knutsen

TELEFON:
04 66 82 12
FAX: 04 66 76 79

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.

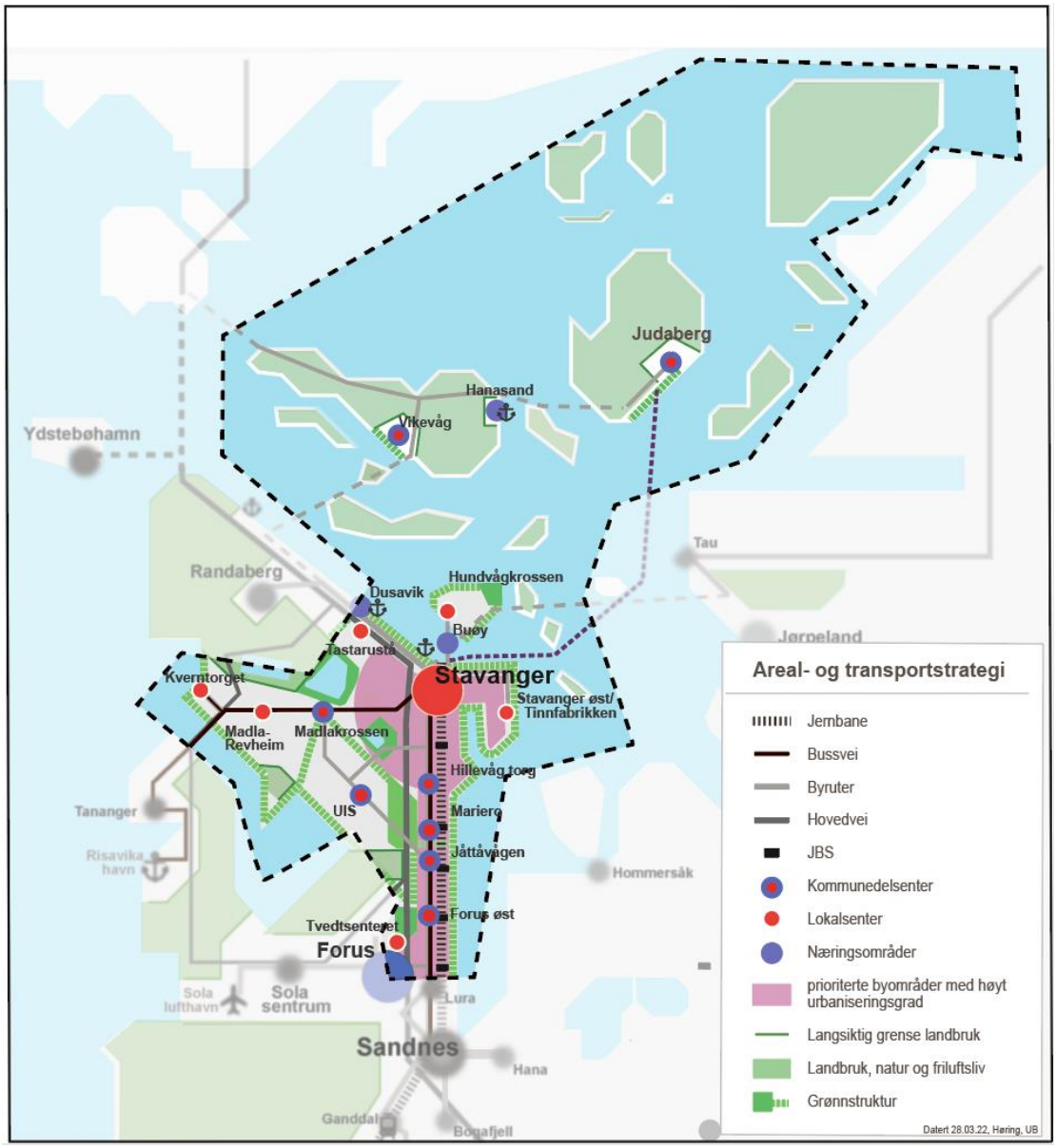
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser.

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

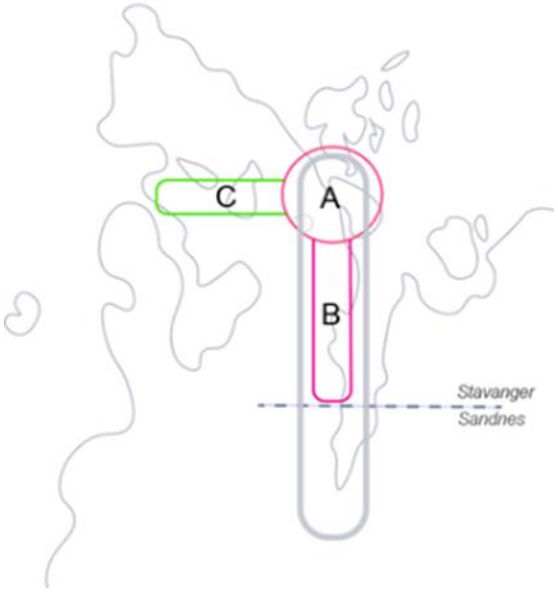
Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele kommunen, mens andre gjelder for deler av kommunen. Med variert struktur og utbyggingsmønster er det differensiert mellom hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrum av Stavanger (kommunedelplan sentrum), bysone A, B og C, gjennomføringsområder,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

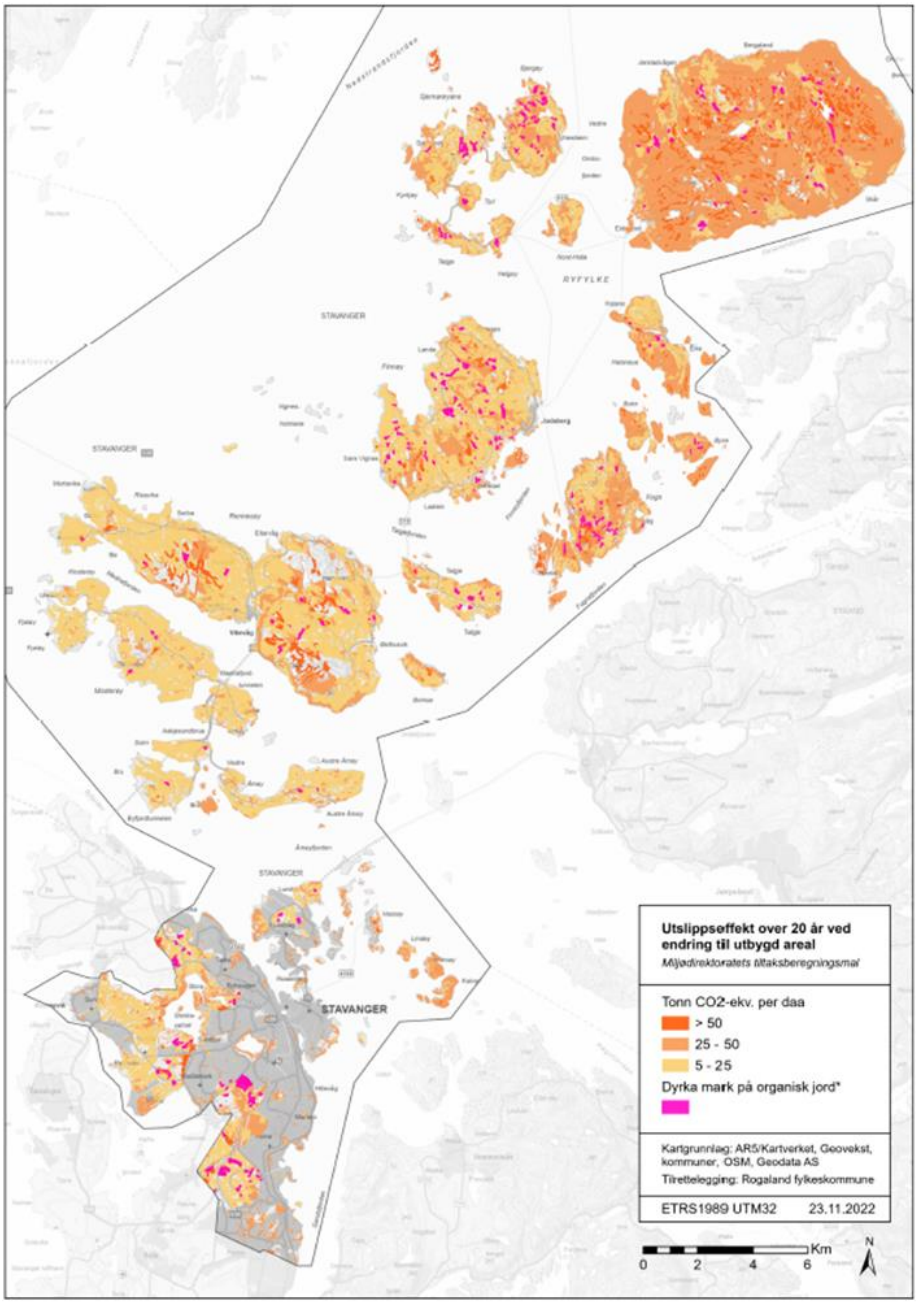
4. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak.

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)*

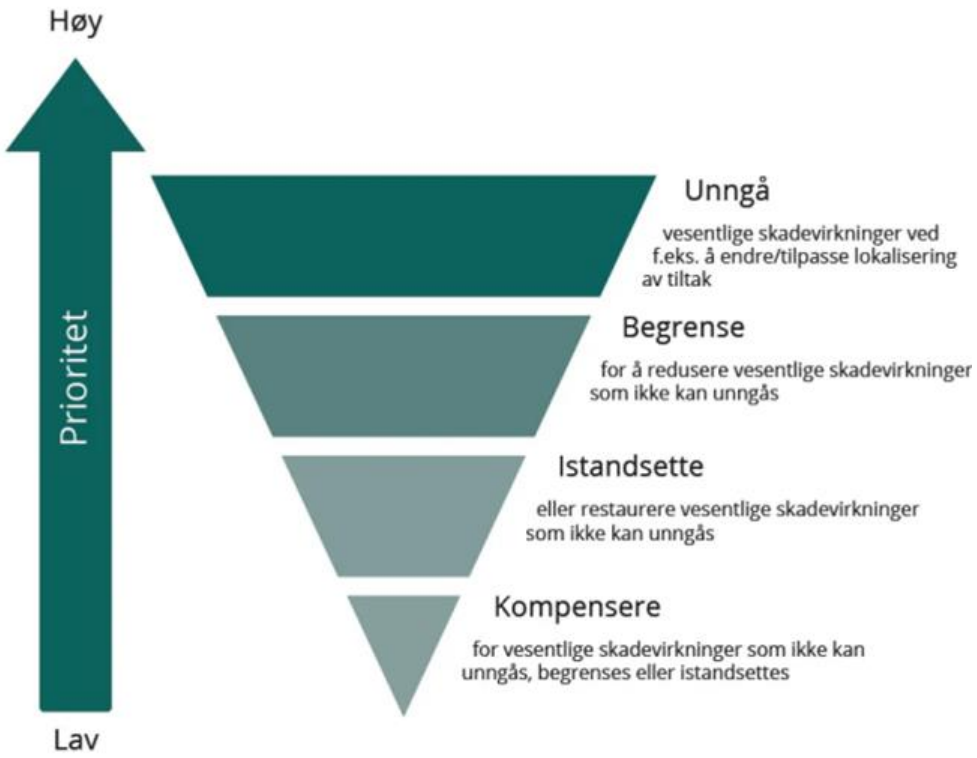
3. *Ved planlagte tiltak på karbonrike arealer (jf. Illustrasjonskart/temakart) bør klimagasseffekten fra arealbruksendringer kvantifiseres og beregnes ihht. anerkjent metodikk (direkte utslipp og redusert opptak).*

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.

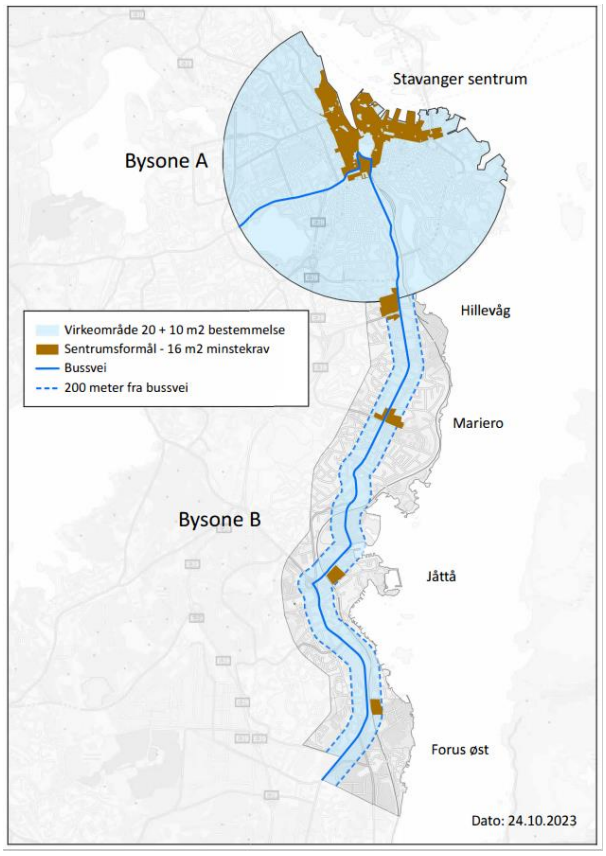
## 1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(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<br>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<br>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.

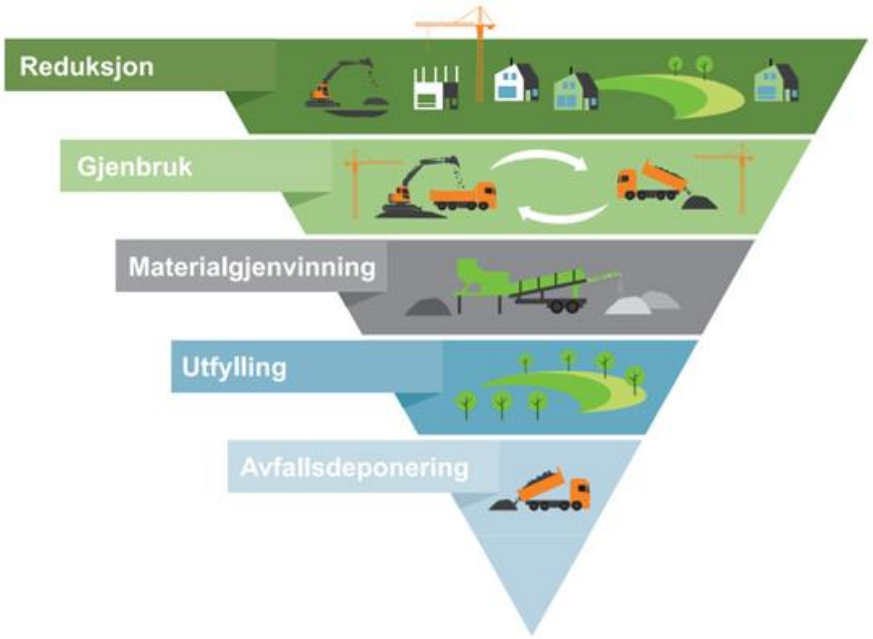
## 1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(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<br><br>FB66 Fjøløy<br><br>FB24 Askje Vest | Innenfor fritidseiendommene FB11på Brimse, FB66 på Sørstrand-Fjøløy og FB24 Askje Vest gjelder følgende:<br><br>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:<br><br>- Maks BYA=110m2 inkl. innvendig bod<br>- Maks gesimshøyde 3,5 m, maks mønehøyde 5 m<br>- Det tillates kun en boenhet pr. tomt<br>- Opparbeidelse av utearealer skal skje på terrengnivå. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.<br>- 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:<br><br>ABA158 - Fogn<br><br>ABA90, ABA85, ABA156, ABA155– Nord Hidle |

| | |
|---|---|
| | ABA115, ABA116 Finnøy, sør for Judaberg<br><br>SH114 Østbø, Talgje<br><br>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<br>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<br>Saltøyna, Rosså | På gbnr. 306/1 SH50<br>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 |

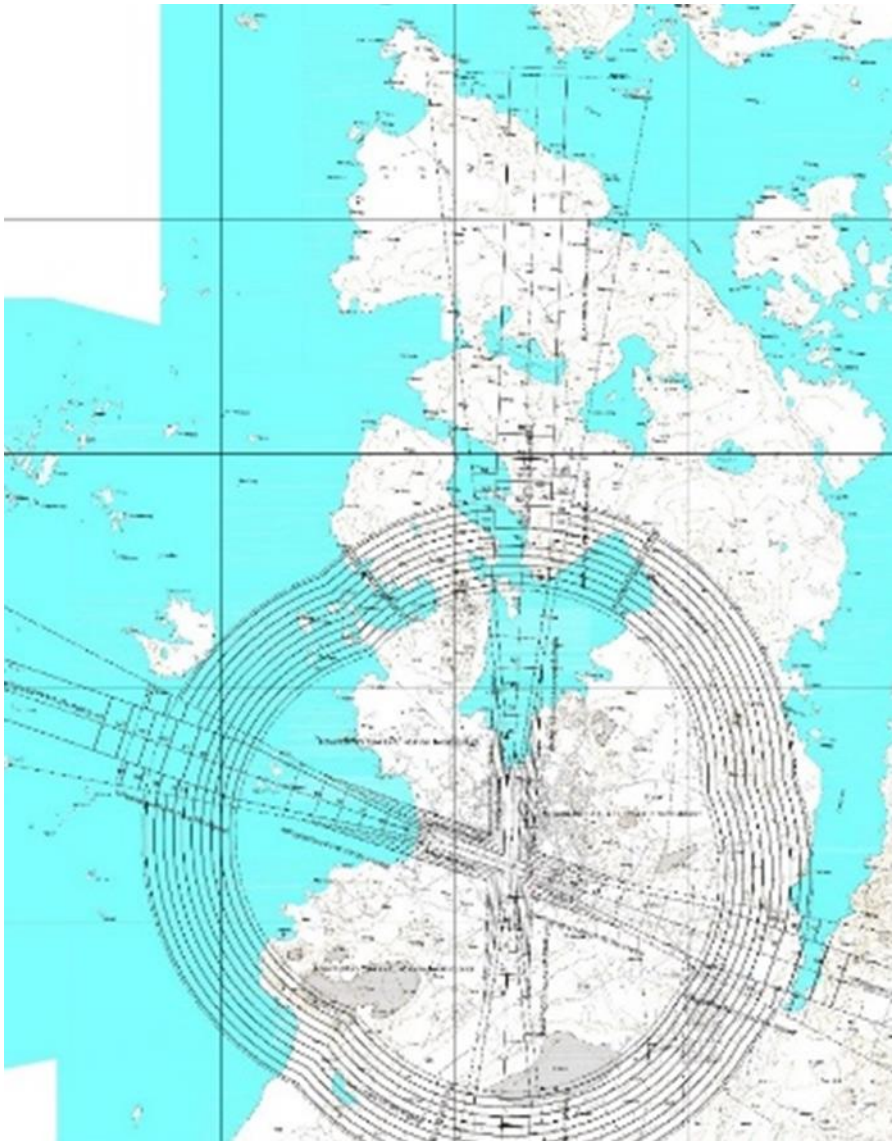
# 3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

## 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.

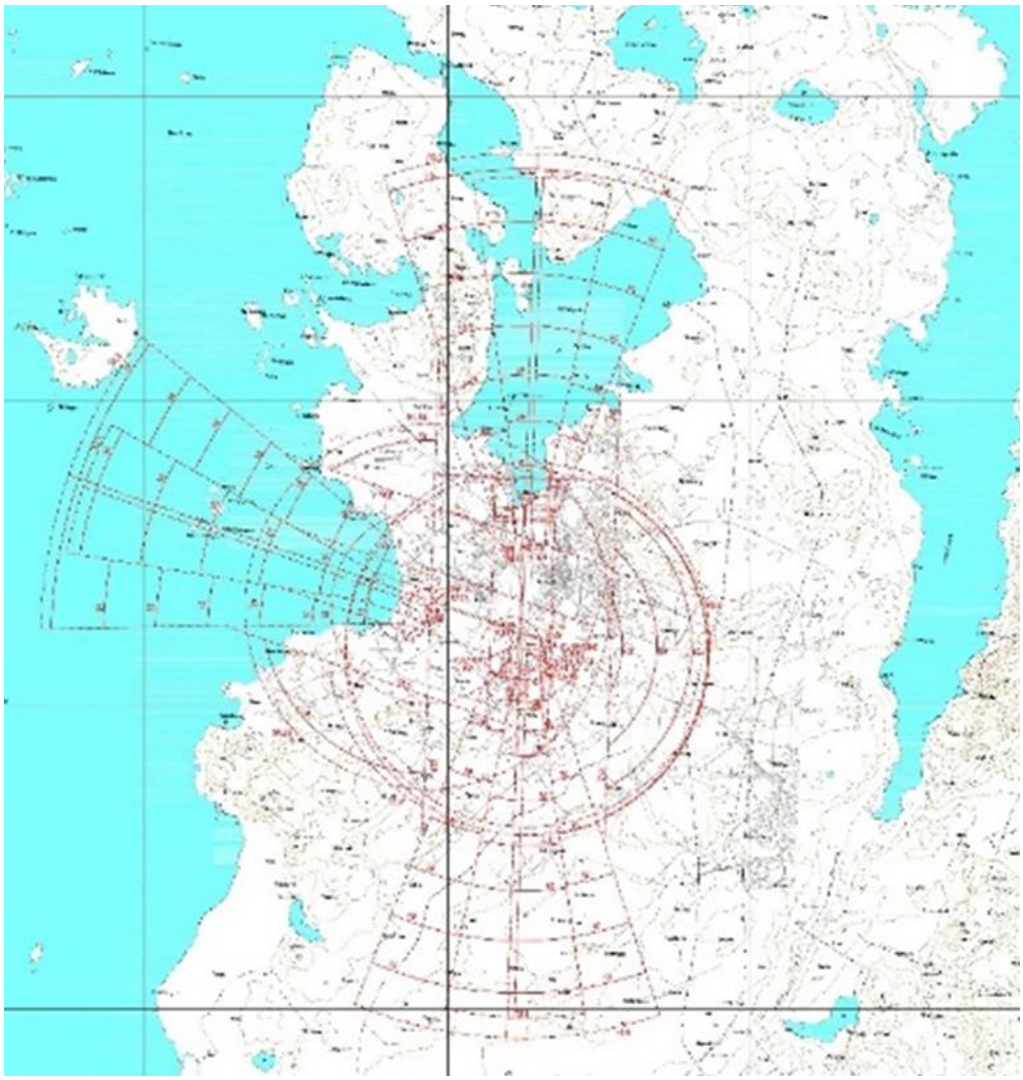


*FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015*

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.

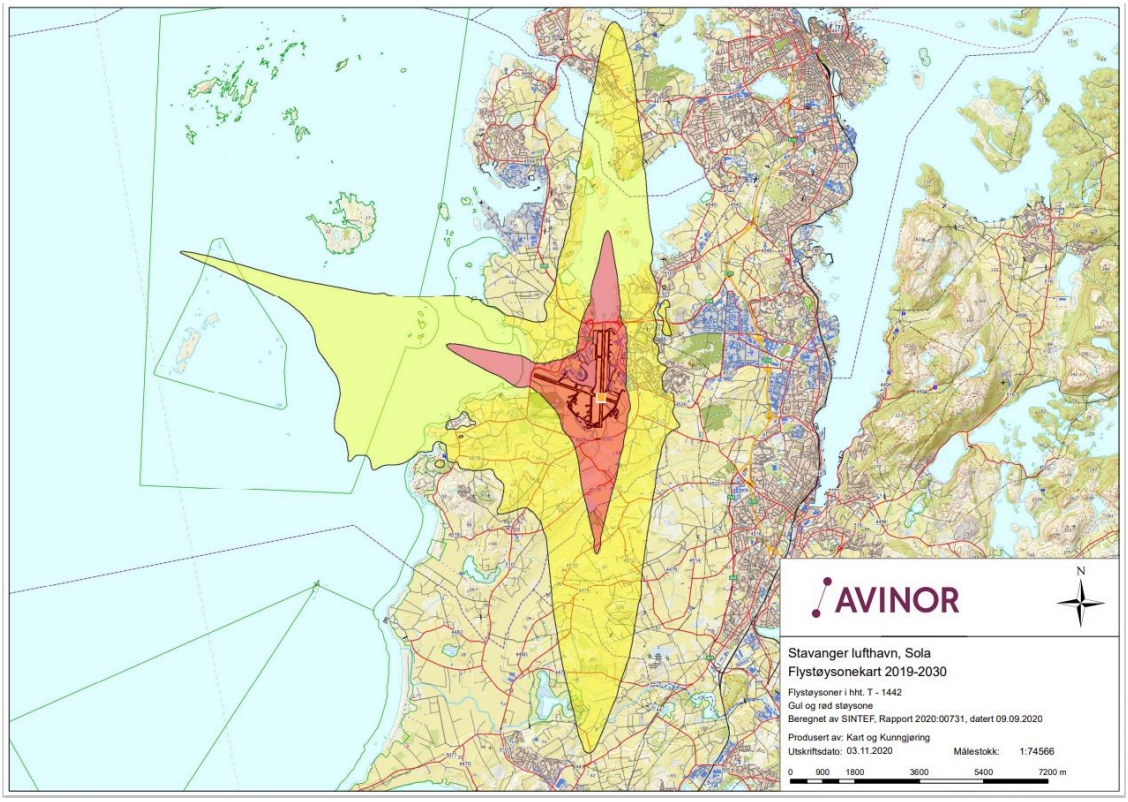


*FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015*

**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:**

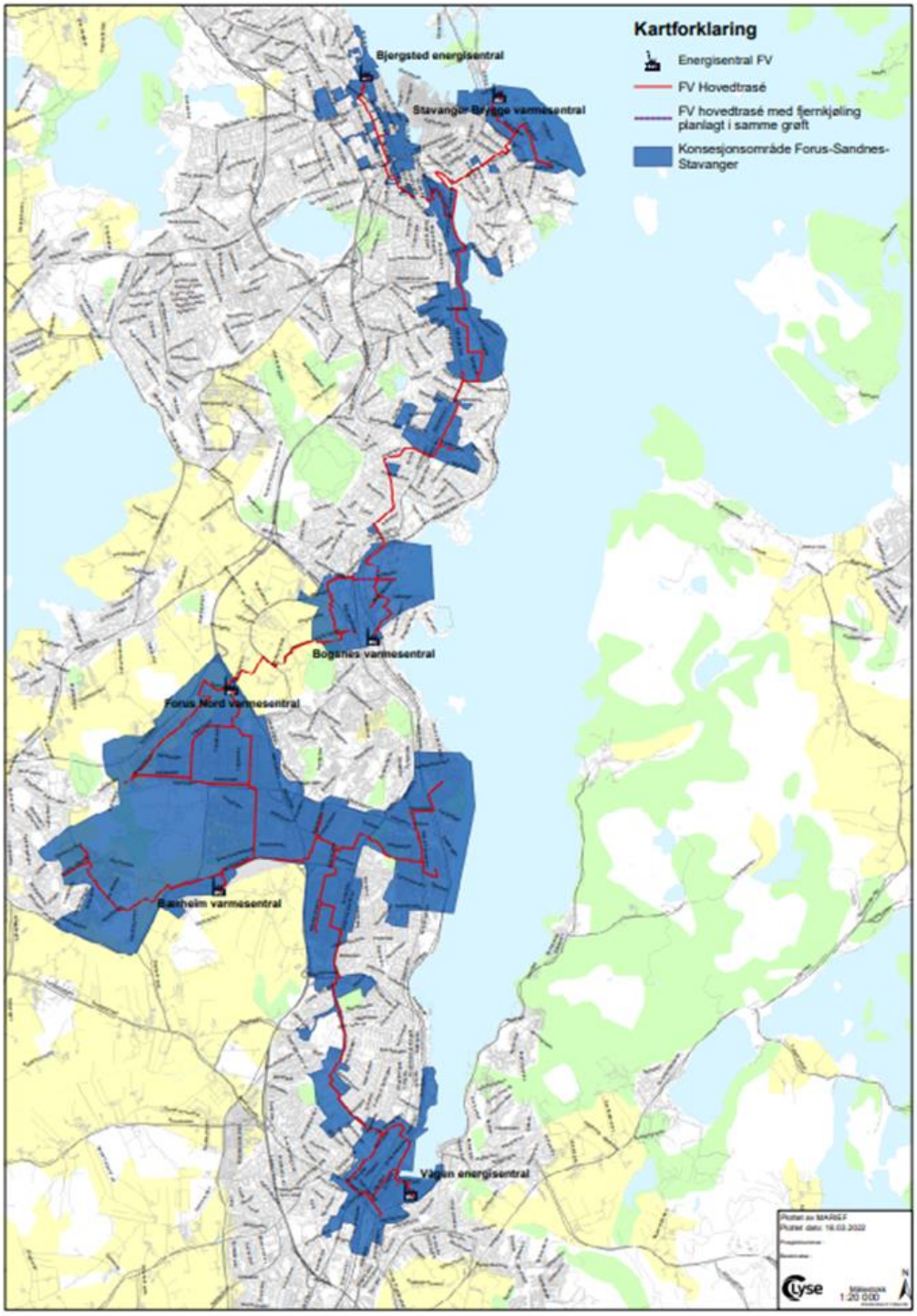
10. Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling.

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.

## Planbestemmelser og temakart for

# Kommunedelplan for Stavanger sentrum

**Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15.**

STAVANGER KOMMUNE

# Innhold

**§ 1. Generelle bestemmelser** ..... 4
§ 1.1 Krav om reguleringsplan ..... 4
§ 1.2 Dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser ..... 4
§ 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan ..... 4
§ 1.4 Boligstørrelser ..... 5
§ 1.6 Samfunnssikkerhet ..... 5
§1.8 Rekkefølgekrav ..... 5
§1.10 Uteareal/lekeareal ..... 7
§1.12 Parkering ..... 8
§1.13 Støy ..... 9
§1.14 Miljøprofil ved nybygg ..... 9
§1.17 Kulturminner ..... 10
**§ 2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer** ..... 11
§2.1 Tiltak unntatt fra plankrav ..... 11
§ 2.2 Områder med bebyggelse og anlegg ..... 11
§ 2.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur ..... 16
§2.9 Stoppesteder for kollektivtrafikk og mobilitetspunkt ..... 18
§2.10 Sykkelvei, kfr plankart og temakart 7 ..... 18
§2.12 Grønnstruktur ..... 19
§2.16 Sjøarealer ..... 19
**§3 Hensynssoner** ..... 20
§3.1 Sikrings-, støy og faresoner ..... 20
§3.2 Hensynssone infrastrukturkrav ..... 20
§3.3 Retningslinjer til hensynssoner grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø ..... 21
§ 3.5 Hensynssone felles planlegging og omforming ..... 21
§3.6 Skilt og reklameinnretninger ..... 21

**TEMAKART** ..... 22
AKTIVE FØRSTEETASJER - Temakart 1 ..... 22
HAVN – Temakart 2 ..... 23
GRØNNSTRUKTUR – Temakart 3 ..... 24
HOVEDVEINETT OG VARELEVERING – Temakart 4 ..... 25

BILPARKERING – Temakart 5 ..... 26
KOLLEKTIVTRASEER – Temakart 6 ..... 27
SYKKELVEINETT – Temakart 7 ..... 28
GANGNETT – Temakart 8 ..... 29
SIKTLINJER – Temakart 9 ..... 30

**Leseveiledning til bestemmelser og retningslinjer**

Bestemmelsene og retningslinjene følger rekkefølge og kategorisering i *Kommuneplan for Stavanger*. Det betyr at denne planens bestemmelser og retningslinjer erstatter eller supplerer bestemmelsene i kommuneplanen.

De bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen som ikke endres eller suppleres i denne planen gjelder fortsatt. Disse er vist/markert med liten, grå skrift.

Der hvor det er retningslinje og ikke bestemmelse, er dette presisert.

# § 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen gjelder i planområdet med de presiseringer og/eller endringer som fremgår under. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

## § 1.1 Krav om reguleringsplan

Kommuneplanens bestemmelser om krav til regulering før gjennomføring av tiltak gjelder med følgende presiseringer:

- For A1-A4, G1, G3 og G4 skal kommunen utarbeide felles planprogram for området som innenfor kommunedelplanens rammer vurderer alternative byformingsløsninger for bebyggelse, havnepark, flomvern og byliv. Planprogrammet skal med utgangspunkt i målene for kommunedelplanen fastsette
    - Felles utviklingsstrategi
    - Offentlig program
    - Hovedløsninger for transport- og logistikk (land og sjø),
    - Hovedprinsipper for utforming av gjennomgående byrom/parkdrag (G1, G3 og G4) inkludert trase for Blå promenade
    - Samlet behov for utfyllinger i sjø
    - Behov for gjennomføring av alternativvurdering / arkitektkonkurranse.
- I A1-A3 kan planprogrammets rammer følges opp med detaljreguleringer og skal minimum omfatte enten A1, A2 eller A3. For A4 skal det gjennomføres arkitektkonkurranse for konkretisering av utbyggingsrammene i kommunedelplanen og fastlegging av trase for Blå promenade.
- Reguleringsplanene skal omfatte hele bestemmelsesområdene
- For regulering av gateløpene Klubbgata, Jernbaneveien og Olav V's gate Verksgata/Verksallmenningen gjelder krav til planområde i § 2.8.1.

## § 1.2 Dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser

Kommuneplanens bestemmelser om dokumentasjonskrav gjelder med følgende tillegg:

- Der det utarbeides reguleringsplan for deler av et kvartal skal planmaterialet inneholde vurderinger av og dokumentere hvordan ny bebyggelse forholder seg til hele kvartalet.
- Verdifull vegetasjon og trær skal sikres og dette dokumenteres ved regulering.

## § 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

### § 1.3.1 Høyhus, bestemmelsesområder H1-H3

I bestemmelsesområdene H1 - Stavanger stasjon/St. Olav, H2 - Paradis stasjon og H3 - Badedammen, *kfr plankart*, vil kommunen kunne vurdere høyhusbygg med mer enn 8 etasjer dersom følgende kvalitetskrav oppfylles:

- Kvaliteten på uterom og byrom med gode solforhold i nærmiljøet styrkes
- Gatemiljøet styrkes og viktige gang- og sykkelforbindelser etableres
- Lokalklimatiske forhold ikke vesentlig forverres
- Viktige siktlinjer og tilpasninger til bebyggelsesstruktur ivaretas
- Det gjennomføres arkitektkonkurranse i tråd med kvalitetskravene over

Detaljregulering av bebyggelse over 8 etasjer andre steder i planområdet tillates ikke.
For H1 – Stavanger stasjon/St Olav gjelder følgende for byggehøyder:

Stavanger stasjons vestre del E5a inntil kote 52,5. I E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives.

- St. Svithuns gate 1; inntil kote 49 dersom uteromskvaliteter i G33 og *gangvei* i St. Svithuns gate til Stavanger stasjon styrkes.
- St. Svithuns gate 5; inntil kote 72 dersom uteromskvaliteter i G28 styrkes og høyde trappes ned mot St. Olavs gate, samt at solforhold på G33 ikke forverres. Eksisterende bebyggelse kan rives.
- Knut Holms gate 8; det kan etableres høyhus som ikke avviker i vesentlig grad fra eksisterende byggehøyder i kvartalet. Eksisterende bebyggelse kan rives.

### § 1.3.2 Retningslinjer for utnyttelsesgrad

I byggeområder med sentrumsformål og kombinert formål gjelder følgende for utnyttelse:

*Tabell 1: Glideskala for utnyttelse*

| Boligandel | Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet |
|---|---|
| 100 | 90-180 |
| 80 | 110- 220 |
| 60 | 120-240 |
| 40 | 130-280 |
| 20 | 140-300 |
| 0 | 180-400 |

Retningslinjen gjelder ikke for bestemmelsesområder der det er angitt eksplisitt utnyttelsesgrad %-BRA. Angitt utnyttelse forutsetter at øvrige kvalitetskrav oppfylles.
Langs Lagårdsveien og i Paradis bør ny bebyggelse ha høyeste utnyttelse jamfør glideskala.
Ved regulering der ny bebyggelse skal utfylle en eksisterende bebyggelses- eller kvartalsstruktur må retningslinjens føringer for utnyttelse tilpasses til de utbygde omgivelsene.

## § 1.4 Boligstørrelser

Kommuneplanens retningslinjer gjelder. Kommuneplanens retningslinje nr. 3 erstattes av følgende bestemmelse:
I reguleringsplaner med bolig skal minimum 50% av boligene ha minimum 3 rom.

**1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomheter**
Kommuneplanens retningslinjer gjelder.

## § 1.6 Samfunnssikkerhet

Kommuneplanens bestemmelser om samfunnssikkerhet gjelder, men innenfor hensynsonene H320-1-7 erstatter bestemmelsene for hensynssonene det generelle flomvurderingskravet i KP §1.6 pkt. 1.
I plan- og byggesaker skal det sikres nødvendig adkomst for drift og vedlikehold av transformator- og nettstasjoner.

**1.7 Bestemmelse om innholdet i utbyggingsavtaler**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

## §1.8 Rekkefølgekrav

Kommuneplanens rekkefølgekrav gjelder med tilleggene og presiseringene angitt under.

Reguleringsplan eller godkjenning av tiltak i planområdet skal sikre følgende:

*Infrastruktur*

- Utbygging langs kollektivtrase for *Bussveien* kan ikke skje før kollektivtraseens byggegrenser er tilstrekkelig[1] avklart.
- I forbindelse med regulering av bussvei på strekningen fra Olav V's gt til St. Svithun-parken skal det gjennomføres trafikkanalyse som vurderer fremkommeligheten for biltrafikk på hovedvegnett, og trafikale konsekvenser for boligområdene på Våland og Vestre platå, før og etter omdisponering av to kjørefelt til kollektivtrafikk.
- Når Kongsgata stenges for biltrafikk, kan det etableres ny avkjøringsrampe fra fv. 509, Bergelandsbrua til Birkelandsgaten.
- Klubbgata, Kongsgata og Jernbaneveien skal stenges for biltrafikk når Bussveien åpnes for trafikk.
- Dagens terminalfunksjoner for buss på E5 kan ikke avvikles før terminalfasiliteter, kfr § 2.2.2 d, er sikret i reguleringsplan for E5, og det er godkjent plan for midlertidig avvikling av kollektivtrafikken i perioden med utbygging/omforming av E5.
- Det kan ikke etableres boliger i E17 før skolekrets er endret fra Våland til Storhaug bydel.
- Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt bidrag til opparbeiding eller forbedring av *byrom med lek,* G1-G40.

*Stavanger stasjon*

- Til førstegangsbehandling av reguleringsplan for E5 skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i planområdet samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og alternative flomveier for hele området, herunder Kannikbekken, skal vises i rammeplanen.
- Ved flytting av Kannik Prestegård skal kommunen fremme detaljregulering for ny lokalisering, senest samtidig ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for E5. Utbygging av E5a kan ikke starte før ny lokalisering er sikret i reguleringsplan.

*Østre Havn*

- A1 og A2 kan ikke bygges ut før fergedrift på Rv 13 Stavanger-Tau er avsluttet. A2 og A3 kan ikke bygges ut før midlertidig løsning for rutebåttrafikk (hurtigbåt og ferge) er sikret.
- Parkeringsanlegg i A2 kan etableres når parkeringsanlegget på Jorenholmen er sikret avviklet, samt at bussgate i Klubbgata er etablert. Parkeringsanlegg på Jorenholmen kan ikke stenges og rives før nytt parkeringsanlegg i A2 er åpnet.
- Dersom drivstoffanlegget på Jorenholmen med tilhørende infrastruktur skal rives og flyttes kan ikke dette skje før framtidig anlegg i forsvarlig nærhet til Fiskepiren er sikret.

*Nytorget*

- C11 kan ikke bygges ut før ny plan for opparbeiding av Nytorget er godkjent.
- Dersom omforming av C11 utløser behov for flytting av Ungdom og Fritids tjenestetilbud, skal kommunen fremskaffe erstatningslokaler på eller i nærheten av Nytorget som sikrer kontinuerlig drift av tilbudet.

*Bjergsted*

- Reguleringsplan for ny kai må omfatte adkomst til hoved- eller samleveinett.
- Før ny kai tas i bruk skal det foreligge avtale mellom kommunen og Stavangerregionen Havn IKS som regulerer bruk av ISPS-området på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansenkaien til cruiseanløp til et minimum.

[1] Med tilstrekkelig menes sikkerhet for at ny utbygging ikke vil vesentlig forhindre fremføring av planlagt bussveitrasé. Vedtatt regulering av bussveien trenger ikke være en forutsetning for å oppfylle rekkefølgekravet.

*Byrom med lek*

For utbygging i bestemmelsesområdene skal *byrom med lek* i tabell 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Omfang og rekkevidde av rekkefølgekravene og avklaring av kostnadsbærere skal konkretiseres i reguleringsplan, og stå i rimelig forhold til utbyggingsomfang i bestemmelsesområdet. Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt opparbeiding eller forbedring av *byrom med lek*.

*Tabell 2: Rekkefølgekrav byrom med lek*

| | A1 | A2 | A3 | A4 | A7a/b | B3 | H1, St. Olav[2] | C1, C3, C7 | C11 | E3 | E4 | E5 | E6-8 | E9-14 | E17 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G1 | X | X | | | | | | | | | | | | | |
| G3 | | | X | | | | | | | | | | | | |
| G5 | | | | X | | | | | | | | | | | |
| G7 | | | | X | | | | | | | | | | | |
| G8 | | | | | X | | | | | | | | | | |
| G11 | | | | | | | | | | | | | X | | |
| G12 | | | | | | | | | | | | | | | X |
| G13 | | | | | | | | | | | | | | | X |
| G17 | | | | | | | | X | | | | | | | |
| G18 | | | | | | X | | | | | | | | | |
| G22a | | | | | | | | | | X | | | | | |
| G22b | | | | | | | | | | | X | | | | |
| G23 | | | | | | | X | | | | | | | | |
| G27 | | | | | | | | | X | | | | | | |
| G28 | | | | | | | X | | | | | | | | |
| G33 | | | | | | | X | | | | | | | | |

**1.9 Bestemmelse om universell utforming**

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret[3].

## § 1.10 Uteareal/lekeareal

Kommuneplanens bestemmelser om kvalitet for uteareal og lekeareal gjelder. Innenfor areal vist som sentrumsformål for Stavanger sentrum gjelder bestemmelsen med følgende justeringer:

*Uteoppholdsareal*

For prosjekter/planer med 4 boenheter eller mer skal det settes av minimum 16 m2 felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer. Minimum 40 % av arealet skal være på bakkenivå. Inntil 50 % av

[2] St. Svithuns gate 1, St. Svithuns gate 5, Knut Holms gate 8

[3] Krav til hovedgangnett, se §2.8.

utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.
Innenfor sentrumsformålet er det ikke krav til ballfelt eller sentralt lekefelt. Sandlek skal oppfylles iht. kommuneplanens krav. For boligprosjekter skal kravet om kvartalslek i kommuneplanen dekkes innenfor arealer definert som *byrom med lek* som med henblikk på funksjoner og utforming er tilpasset den bymessige situasjonen og kulturminneverdier. *Byrom med lek* er områdene merket G1 – G40 med arealformål *Grønnstruktur* på plankart.

**1.11 Retningslinjer om blågrønn faktor**
Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret.

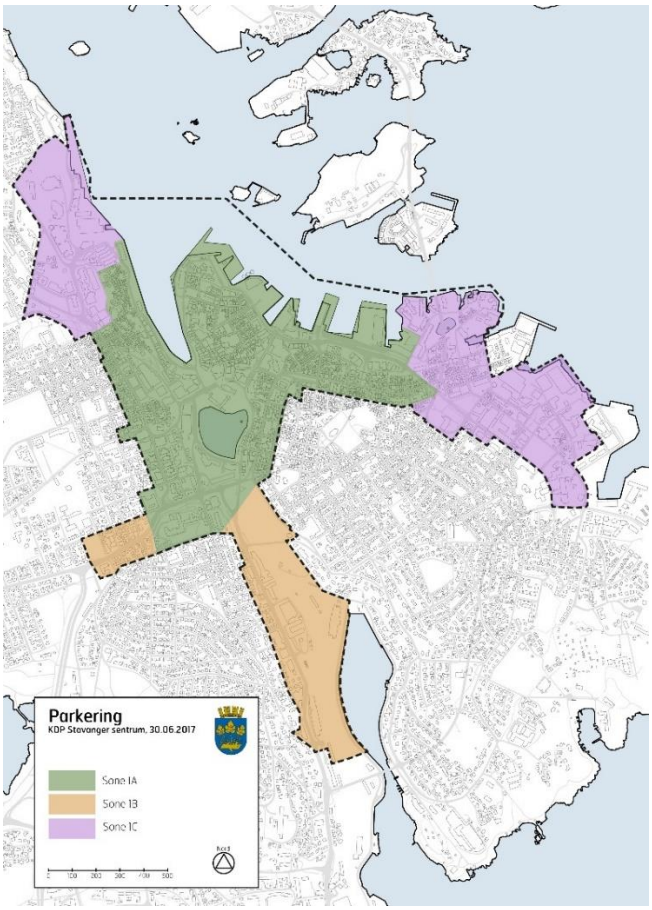
## § 1.12 Parkering

### § 1.12.1 Bestemmelser for parkering

Kommuneplanens parkeringsbestemmelser inkludert krav til sykkelparkering, HC og EL gjelder, med følgende justering:
For ny bebyggelse skal det i plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for bilparkering for bil i henhold til tabell 3 og figur 1. Bakkeparkering tillates som hovedregel ikke.

*Tabell 3: Krav til bilparkering*

| **Sone, jf. figur 1** | **Bilparkering pr 100 m2 BRA næring/tjenesteyting** | **Bilparkering pr. boenhet inkludert gjesteparkering** |
|---|---|---|
| Sone 1a – Sentrumskjernen | 0,1 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg | 0,5 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg listet i bestemmelsen under |
| Sone 1b - Sentrumssone med bussveidekning | 0,3 | 0,5 |
| Sone 1c - Øvrig sentrumssone | 0,5 | 0,5 |




*Figur 1: Soner for parkeringskrav*

Innenfor sone 1a tillates kun følgende nye eller utvidede parkeringsanlegg:

- Fiskepiren inntil 800 plasser forutsatt rekkefølgekrav §1.8 (100 % offentlig tilgjengelig).
- Holmen inntil 100 plasser (20 % offentlig tilgjengelig).
- På Stavanger stasjon tillates parkeringsanlegg for bil inntil norm i tabell 2.

Oppfyllelse av krav i sone 1a dokumenteres med tinglyst avtale eller frikjøpsavtale.

Parkeringsanlegg i sone 1b og 1c skal ha adkomst fra sidegate til hoved- eller samleveg, kfr *temakart 4*. 20 % av plassene i anleggene skal være offentlig tilgjengelige.

Kommunen kan samtykke til frikjøp for bilparkering tilsvarende p-kravet.

## § 1.13 Støy

Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder. I tillegg gjelder:
Bolig mot havneareal tillates dersom støyforhold er tilstrekkelig ivaretatt, med gjennomgående leiligheter og privat uteoppholdsareal på stille side. Langsiktige konsekvenser av boligetablering for aktive havneområder skal utredes særskilt ved regulering av boliger nærmere enn 50m fra kailinje.

## § 1.14 Miljøprofil ved nybygg

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder, men innenfor kombinerte områder i Paradis og langs Lagårdsveien gjelder krav om tilrettelegging for vannbåren varme (KP §1.14.1 pkt. 3) for alle prosjekter større enn 1000 m2 BRA.

### § 1.14.1 Retningslinje

Detaljreguleringsplaner i sentrum bør legge til rette for energieffektive bygg med innslag av beplantning (grønne bygg). Materialvalg på fasade skal fortrinnsvis være tre. Det skal vurderes solfangere i kombinasjon med andre energitiltak.

***1.15 Bestemmelser om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett***

*Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.*

***1.16 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap***

*Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.*

## § 1.17 Kulturminner

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg gjelder:

Denne bestemmelsen gjelder ikke i planens bestemmelsesområder[4]. Områder vist som *kulturmiljøer med høy kulturhistorisk verdi* og *nummererte objekt* i kommunedelplan for kulturminner og følgende objekt reguleres til bevaring[5]:

- Sandvigå 9 Stavanger katedralskole Bjergsted på gnr/bnr 59/1988
- Sandvigå 5 Stavanger kulturskole på gnr/bnr 59/1986
- Løkkeveien 103 Smedvigbygget på gnr/bnr 59/895
- Knud Holmsgate 12 og 14 på gnr/bnr 56/864 og 56/866
- Uregulerte deler av Breiavatnet
- Bergelandsgata 45/Stiftelsesgata 4 på gnr/bnr 55/85
- Hetlandsgata 10/Bergelandsgata 13 Klostergården på gnr/bnr 55/63
- Nedre Banegate 19 på gnr/bnr 52/183
- Lervigsveien 25 på gnr/bnr 53/426
- Dokkgata 7 på gnr/bnr 52/200 – bevaring av fasade. Øvrig del av bebyggelsen kan rives.
- Jugendmuren på Nytorget
- Banevigsgata 5 og 7 på gnr/bnr 52/61 og 52/59
- Nedre Banegate 41 på gnr/bnr 52/196
- Harald Hårfagres gt. 2A og 4 på gnr/bnr 52/125
- Harald Hårfagres gt. 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 93-95 på gnr/bnr 52/365
- Administrasjonsbygg og mathall i Ryfylkegata 13 på 52/456
- Ryfylkegata 22 på gnr/bnr 52/461
- Nordøstre del av Støperigata 38
- Kvitsøygata 10 på gnr/bnr 53/805
- Ryfylkegata 30 og fasaden av Kvitsøygata 15 på gnr/bnr 53/632
- Harald Hårfagres gate 15 på gnr/bnr 52/129
- Øvre Banegate 43 på gnr/bnr 52/632
- Harald Hårfagresgate 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 110 på gnr/bnr 52/663

[4] Innenfor bestemmelsesområdene er behovet for bevaring konkret tatt stilling til i kommunedelplan sentrum og bevaringshensyn fremgår av §2.2-2.5 under.

[5] Tillegg til objektlisten innenfor planens bestemmelsesområder angis i bestemmelsene til hvert område. Disse inkluderer: Gamle utenriksterminalen – Skur 6 Strandkaien, Løkkeveien 88/90 og pumpehus ved Magasin Blå.

# § 2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

## § 2.1 Tiltak unntatt fra plankrav

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg unntas følgende fra krav om regulering: Bruksendring til publikumsrettet formål langs gater med aktive førsteetasjer definert i planen (temakart) og der varelevering er tilfredsstillende løst. Bruksendring fra publikumsrettet formål til annet formål er ikke tillatt, unntatt der dette er avklart i reguleringsplan vedtatt i 2010 eller senere.

## § 2.2 Områder med bebyggelse og anlegg

Kommuneplanens bestemmelser for områder med bebyggelse og anlegg gjelder med følgende tillegg:

### § 2.2.1 Områder med bebyggelse og anlegg

#### *a. Formål i områder med sentrums- og kombinerte formål*

*Formål som tillates*

I områder med sentrumsformål tillates alle underformålene av bebyggelse og anlegg (jf. pbl. §11-7), unntatt der bestemmelsene §2.2.2 angir noe annet. I områder med kombinerte formål tillates alle underformål av bebyggelse og anlegg bortsett fra forretning, unntatt der bestemmelsene §2.2.1 pkt c angir noe annet. I alle områder for bebyggelse og anlegg skal nødvendige arealer til samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur konkretiseres på reguleringsnivå. Underformålet fritidsbebyggelse tillates aldri.

*Formålsbegrensninger i enkeltområder*

I kombinerte områder mellom Lagårdsveien og jernbanen er det ikke tillatt med boligformål.

*Retningslinjer:*

Kvartaler i planområdet bør ha minimum 20% bolig og minimum 20 % næring. Interne kantiner i næringsbygg og offentlige bygg bør ikke tillates.

#### *b. Bebyggelse i gater med krav til aktive førsteetasjer*

I gater med krav til *aktive førsteetasjer, Temakart 1*, skal ny bebyggelse trekkes ut til innerkant av fortau. Aktive førsteetasjer mot gater og parker skal ha høy transparens med publikumsrettede funksjoner og inngang fra gate. Kun publikumsrettet næring og tjenesteyting tillates i førsteetasjen. Hotellværelser og parkering tillates ikke i førsteetasjen.

For Stavanger stasjon, Paradis og Holmen, jfr temakart 1, skal det i detaljregulering avklares omfang av gater med krav til aktive førsteetasjer ut over de som er vist på temakart 1. For Stavanger stasjon skal det etableres aktive førsteetasjer mot det sentrale byrommet og langs sentrale gangforbindelser i E5.

#### *c. Handel*

*Lokalisering*

Forretninger skal legges til gatenett med krav til Aktive førsteetasjer, *kfr temakart 1*. Forretninger skal ha inngang fra gatenivå. Innenfor reguleringsplan 2222 gjelder reguleringsplanens føringer for lokalisering av forretninger.

*Rammer for detaljhandelsareal*[6]

I områder med *sentrumsformål* er det fri handelsetablering.
I områder med *kombinerte formål* gjelder følgende:

- Lagårdsveien: Det kan samlet reguleres inntil 30 000 m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde mot Lagårdsveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Madlaveien: Det kan samlet reguleres inntil 5 000m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Madlaveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Stavanger øst: I kombinerte områder som grenser til gater i temakart aktive førsteetasjer kan det samlet reguleres inntil 30 000m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde for gater/gatedeler som inngår i temakart aktive førsteetasjer.
- Tanke Svilands gate: Det kan samlet reguleres inntil 5 000m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Tanke Svilands gate.

Ved beregning av samlet detaljhandelsareal i de kombinerte områdene skal eksisterende detaljhandel i hele det kombinerte området bestemmelsen gjelder tas med i grunnlaget. Ved regulering og søknader om tiltak kan kommunen kreve dokumentasjon[7] over eksisterende detaljhandel for området bestemmelsen gjelder.

### *d. Varelevering*

I plan- og bygge-/delesaker skal adkomst for varelevering ivaretas i traseer vist i *temakart 4*. Det skal tilrettelegges for varelevering fra egne servicelommer på vegnettet, unntatt i Jernbaneveien og Kongsgata sør for Jernbaneveien.
Ved næringsetablering større enn 1000 $m^2$ skal varelevering skje på egen grunn.
Varemottak skal utformes i henhold til gjeldende bransjestandard for varelevering.

### *e. Siktlinjer*

Siktlinjer vist på *temakart 9* skal sikres ved detaljregulering. Andre siktlinjer vurderes i hver detaljregulering.

### *f. Byggegrense mot kai*

I alle områder som grenser til offentlig kai det etableres minimum 10 m byggegrense fra kaifront for å sikre mot påreenning fra skipstrafikk og etablere god tilgjengelighet til uterom langs sjøkanten.

## § 2.2.2 Bestemmelsesområder

### a. Område A: Havnefronten

A1-A4 Bekhuskaien, Fiskepiren, Jorenholmen og Holmen

[6] Beregningsdefinisjon for detaljhandelsareal i kommuneplanen gjelder uendret.
[7] Oppsett med kommuneplanens beregningsdefinisjon kreves.

Reguleringsplanene skal konkretisere rammer gitt i felles planprogram, kfr § 1.1. Det tillates ikke stor sammenhengende basebebyggelse. Utforming av bebyggelsen skal sikre kontakt mellom sjø, indre gateløp, Oljemuseet og sjøhusrekkene.

Høyder for bebyggelse skal variere mellom 3-6 etasjer i A1 og A4, med maksimal kote 22 i A1-A4, med følgende unntak:

- For bebyggelse i H3 - bestemmelsesområde for høyhus, kan det reguleres varierende høyder opp til 9 etasjer, og maksimal kote 29.
- I A2 tillates maksimal kote 26 ved etablering av parkeringshus/terminalbygg.

I tillegg gjelder følgende:

I A1 kan eksisterende bebyggelse i området rives, unntatt Bekhuset der bevaring opprettholdes. Området skal ha høyre-av/høyre-på-adkomst fra Verksalmenningen.

I A2 kan eksisterende bebyggelse rives. Logistikkfunksjoner til hurtigbåter, ferge og hurtigrute skal ha prioritet i bruken av området. Øvrig bebyggelse kan tillates dersom logistikkfunksjonene er tilfredsstillende løst. Bebyggelse skal ikke være nærmere enn 10 m fra kaifront mot øst. Utfylling i sjø mot øst og nord må opparbeides på en måte som tilfredsstiller bruk av kaifrontene for hurtigrute og rutebåttilbud. Det skal integreres hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i A2.

I A3 skal eksisterende parkeringshus rives. Pumpehuset skal reguleres til bevaring.

I A4 skal det etableres bebyggelse på utfylt areal i sjø. Det skal vurderes å etablere kanaler som trekker sjøen inn i bebyggelsesstrukturen. Det skal integreres hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i A4.

*Retningslinje:*
Området skal ha høye krav til varierte fasader og arkitektur med høy kvalitet.

A7b Vestre havn

I A7b kan det reguleres nybygg som viderefører eksisterende høyde på Skur 6 og som avtrappes mot G8. Skur 6 skal reguleres til bevaring.

### b. Område B: Løkkeveien

B3 Løkkeveien øst

I B3 kan eksisterende bebyggelse rives, unntatt Løkkeveien 73. Det kan reguleres ny bebyggelse med varierende høyder inntil kote 44 og bebyggelsen skal avtrappes til kote 40 mot Løkkeveien.

B8-B9 Løkkeveien sør

I B8a kan Løkkeveien 28 (58/677) bygges på til kote 43,5.
I B9 kan Løkkeveien 18 (56/1056) og Løkkeveien 14/Prinsensgate 5 (58/1052) rives og erstattes av nybygg inntil kote 44. På gnr/bnr 56/648 kan det oppføres nybygg med høyde inntil kote 46. På gnr/bnr 56/1052 skal ny bebyggelse framstå som to bygninger mot Prinsens gate.

### c. Område C: Bergelandsgata, Nytorget og Klubbgate med omgivelser

C1, C3 og C7 Bergelandsgata

Det skal utarbeides helhetlige reguleringsplaner for byfornyelse som kombinerer bevaring av bygninger/bygningsmiljø, med økt utnyttelse for hvert av bestemmelsesområdene C1, C3 og C7, kfr PBL § 11-9, pkt 1. Reguleringsplanene skal sikre at det historiske bymiljø/Trehusbyen og gateløpene

videreføres ved nye tiltak. Reguleringsplanene kan legge til rette for omforming og fornyelse i tråd med dette formålet. Kommunen skal som grunnlag for *reguleringsplanene* gjennomføre en samlet kulturminnefaglig utredning av bygninger og bygningsmiljø i C1, C3 og C7. Utredningen skal gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene og gi anbefaling til vern av bygninger eller fasader i reguleringsplanene.
Vaisenhusgata 41, 43 og Bergelandsgata 24 reguleres til bevaring.

C9-C10 Klubbgata
I C9 og C10 kan eksisterende bygninger reguleres med påbygg inntil to inntrukne etasjer over gesims.

C11 Nytorget/gml. politistasjonen
Kongsteinsgata nr 3, 5, 7, 9 , 11 og 22 skal bevares med sine kvaliteter mot Kongsteinsgaten, men kan inngå i nybygg. Resten av den eksisterende bebyggelsen i C11 kan rives og erstattes med nybygg. Bygningsvolumene skal brytes opp slik at solforholdene på Nytorget ivaretas best mulig. Overbygning til Bergelandsgt 10 (gnr/bnr 55/61) tillates.

**d. Område E: Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon**

E1a-d, nord for Madlaveien
Bebyggelsen i områdene E1a-d, unntatt Madlaveien 7 i E1C, kan rives og erstattes med nybygg innenfor kommunedelplanens nye avgrensning av byggeområde. Ny bebyggelse i bestemmelsesområdene E1a og E1d med høyde fra kote 41,5 til kote 45. Ny bebyggelse i E1b kan ha høyde inntil kote 47,5 og i E1c inntil kote 46,5.

E2, sør for Madlaveien
Bebyggelsen i E2a-d kan rives og erstattes med nybygg. I E2a kan det reguleres ny bebyggelse mot øst inntil kote 41,5 og mot nord i inntil kote 59. I E2b og c kan ny bebyggelse reguleres inntil kote 43 – 46,5, og i E2d inntil kote 42 – 45,5. Bebyggelsen i E2b-d skal trappes ned mot Tjodolvs gate.

E3, Gamle Stavanger sykehus
I nordvestre del av E3 kan det oppføres nytt frittstående bygg med byggehøyde som eksisterende bebyggelse. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Eksisterende bebyggelse og park skal reguleres til bevaring. Arealer som ikke benyttes til utbygging skal tilrettelegges som park.

E4, Stavanger museum/Rogaland teater
Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering. Eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres til bevaring. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Ved regulering av nytt teaterbygg skal bevaring av eksisterende bebyggelse vurderes særskilt. Boligformål tillates ikke i E4.

E5, Stavanger stasjon
Det skal utarbeides helhetlig reguleringsplan for E5. Reguleringsplanen skal tilrettelegge E5 som regionalt kollektivknutepunkt med attraktive oppholdssoner, enkelt lesbare overgangsmuligheter for de kollektivreisende og bygninger og uterom med høy arkitektonisk kvalitet. Den skal legge til rette for nærings- og tjenesteyting med høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Det skal integreres

hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i E5. Maksimal utnyttelse %-BRA 400-450. I E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives.
Som grunnlag for reguleringen skal det gjennomføres arkitektkonkurranse som viser løsninger for konkretisering av kommunedelplanens bestemmelser.

Det skal reguleres

- Et større, sentralt byrom som ivaretar siktkorridoren, kfr. *Temakart 9*, mellom Breiavatnet/Byparken og Akropolis/Museumshøyden. Siktkorridoren skal gis en bredde som understreker daldraget fra Vågen til Hillevågsvannet.
- 3 holdeplasser for inntil 2 busser hver, med tosidig plattform, i E5. Kjøreadkomst til holdeplassene fastsettes i reguleringsplan for E5.
- Gode gangforbindelser til det sentrale byrommet fra alle tilstøtende gater. Det skal etableres en barrierefri, utendørs forbindelse fra byrommet til Jernbaneveien.
- Uterommene skal gis et bymessig preg og høy kvalitet.
- Oppbrutt bebyggelse uten store flater/stort fotavtrykk, med en struktur som ivaretar prioriterte siktlinjer/siktkorridor, kfr *Temakart 9*. I E5b/c skal bebyggelsen brytes opp i minimum 3 bygningsvolum.

Det kan reguleres

- Bebyggelse til maksimal kote 52,5 i E5a. Høyden på bebyggelsen i E5a skal trappes ned og tilpasses Tivolifjellet og småhusbebyggelsen i G23a/b.
- Bebyggelse til maksimal kote 37 i E5b/E5c dersom kvalitetskravene i planen kan oppfylles. Bygningsvolumer kan omfordeles mellom E5a, b og c i reguleringsplan.

Reguleringen skal ta stilling utbyggingsfaser for området.
Kannik Prestegård kan ved utbygging av E5 flyttes. Flytting skal primært skje innenfor grensene til det området definert som Kannik prestegård.

<u>E6-E14 Lagårdsveien</u>
I E6 kan eksisterende bebyggelse rives og det kan reguleres nybygg inntil kote 38 dersom det etableres siktlinje fra Sigurdsgate mot Storhaug og vestsiden av bebyggelsen mot Våland brytes opp og gis kvaliteter som samspiller med bakenforliggende bebyggelse.

I E7 kan eksisterende bebyggelse rives. Det kan reguleres ny bebyggelse i E7 inntil kote 34 – 38**.** Overbygg til gnr/bnr 56/918 (Stavanger politistasjon) tillates.

I E8 kan eksisterende bebyggelse rives unntatt Lagårdsveien 47, 49 og 55. Lagårdsveien 49 skal reguleres til bevaring. Lagårdsveien 55 skal reguleres til bevaring, unntatt dersom bygningen kommer i konflikt med bussveiens arealbehov.

Eksisterende bebyggelse i E9a, E9b, E11 kan rives, unntatt Lagårdsveien 69. I E9a og E9b kan det reguleres nybygg inntil kote 35. I E11 kan det reguleres nybygg inntil kote 34. Der bebyggelsen allerede er høyere enn 5 etasjer, tillates byggehøyde tilsvarende eksisterende. Ved regulering skal utformingen av ny bebyggelse ta hensyn til bakenforliggende bebyggelse.

I E10 og E12 kan det reguleres ny bebyggelse i kvartaler på inntil kote 33 – 37 (E10) og kote 34 –38 (E12) I E10 skal eksisterende sveitservilla på gnr/bnr 56/101 reguleres til bevaring eller flyttes.

I E14 kan det reguleres bebyggelse inntil kote 33 – 37. Punkthuset kan bygges på med inntil 4 etasjer.

E17 Paradis
E17 skal reguleres med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder mellom 5-7 etasjer. og E17a og E 17b kan reguleres enkeltvis.

**2.6 Bestemmelser om mobilitetsplan**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

**2.7 Bestemmelser og retningslinjer om brygge- og naustområder**
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder uendret.

## § 2.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

### § 2.8.1 Generelle bestemmelser
Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg gjelder:
Samferdselslinjene i kartet vises i de veier og gater tilbudet for trafikantgruppene skal innpasses ved regulering/opparbeidelse. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.
Alle gater med biltrafikk skal ha fortau på minimum 2 m. Fortau skal planlegges med trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Der gatetverrsnittet tillater det skal det være tosidig fortau. I gater med historisk bygningsmiljø skal estetisk utforming vektlegges. For *gangveier* gjelder egne krav, kfr. §2.8.4.

Det tillates ikke nye avkjørsler i Kongsgata, Jernbaneveien, Klubbgata og i området avgrenset av plan 2222.

Langs gater/veier skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

### § 2.8.2 Kombinert samferdselsformål
I områder for kombinert samferdselsformål langs havnefronten kan det etableres ISPS-gjerder maksimalt 10m fra kaikant, dersom utformingen er i samsvar med kravene under. Det skal ved etablering av nye eller endringer i bruken av eksisterende områder for Kombinert samferdselsformål vurderes etablering av nedsenkbare ISPS-gjerder. Det skal inngås avtale mellom Stavangerregionen Interkommunale havn og Stavanger kommune som reduserer bruken av ISPS-området til anløp av cruiseskip på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansekaien til et minimum.

Terminalområdene skal deles opp slik at det ikke stenges av større område enn det til enhver tid er behov for. ISPS-gjerder skal utformes slik at de kan åpnes og gi tilgang til kaiområdene på tider der det ikke ligger båt til kai. Gjerdene skal åpnes når det er mer enn 36 timer til neste anløp.
Alle arealer innenfor og utenfor terminalgjerde skal kunne anvendes som offentlige gangarealer og skal opparbeides med høy materialkvalitet og tilrettelegges for opphold.

På innsiden av ISPS-gjerde, skal det mot byggeområder sikres passasje. Passasje skal være minimum 3 m og sikre adkomst og offentlig tilgang langs sjø når sikkerhetsgjerdene er stengt. Nødvendig areal til passasje skal utredes og fastsettes på reguleringsplannivå.

### § 2.8.3 Kollektivtraseer, kfr plankart og temakart 6

*Bussveien, kfr temakart 6*

I kollektivtraseer definert som *Bussvei, kfr temakart 6,* skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet uten forsinkelser i egne felt og med prioritering i kryss.

*Jernbaneveien, Kongsgata* mellom Jernbaneveien og fv. 44 og *Olav V's gate* fra Jernbaneveien til adkomst P-hus St.Olav skal legges til rette som kollektivtraseer uten biltrafikk.
Ved regulering av Olav V's gate og Jernbaneveien skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasadene og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavatnet i sammenheng med trafikkanlegget.

*Kollektivtraseer*

I kollektivtraseer skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet og prioritering i kryss. Taxitrafikk tillates i kollektivtraseer. Kongsgata nord for Jernbaneveien, Klubbgata og Ryfylkegata legges til rette som kollektivtraseer uten biltrafikk. Fv. 447 Verksgata, Verksalmenningen og Havneringen til Haugesundsgata skal legges til rette med kollektivfelt. På Havneringen, strekningen fra Elkjøp-bygget (gnr/bnr 55/808) til DSD-bygget (gnr/bnr 55/180) skal det tilrettelegges snuplass for busser og 3 bussholdeplasser.

Ved regulering av Klubbgata til *kollektivtrase* skal reguleringsplanen omfatte hele gateløpet mellom bygningsfasadene, inkludert torg og parkarealer langs gata. Gata skal tilrettelegges som et sammenhengende byrom med bruk av trær og annen vegetasjon og åpning av Skolebekken.
Ved regulering av Olav V's gate skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasade og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavannet i sammenheng med trafikkanlegget.

### § 2.8.4 Gangveier, kfr plankart og temakart 8

Breigata fra Østervåg til Kirkegata og Kirkegata fra Breigata til Nedre Holmegate skal opparbeides som gågate.

*Gangveier* som inngår i Blå promenade skal opparbeides med minst samme standard som eksisterende promenade.
*Gangvei* mellom Øvre Kleivegate og Lars Hertervigs gate skal tilrettelegges med offentlig tilgjengelig heis eller rulletrapp.

#### § 2.8.4.1 Gangveier, retningslinje

Fortau som opparbeides på gangveier som inngår i plankart bør ha bredde 3 meter.

### § 2.8.5 Veinettet, kfr plankart og temakart 4

*Hovedvei bil*

På *hovedvei bil* skal fremkommelighet for biltrafikken sikres og prioriteres med minimum to kjørefelt. For kryss på *hovedvei bil* som inkluderer kollektivtrase skal den mest arealeffektive krysssløsningen som prioriterer kollektivtrafikk og gående velges.
Ved etablering av bussvei i Madlaveien (fv. 509 fra Motorveien til kryss Olav V´s gate) tillates maksimalt to kjørefelt for bil. Ved etablering av kollektivfelt i Verksgata tillates maksimalt to kjørefelt for bil.

*Samlevei bil*

På *samlevei bil* skal biltrafikken sikres tilstrekkelig framkommelighet. Der breddekrav til gangnett, sykkelnett og kollektivnett gjør eksisterende gateløp for smalt til å sikre to kjørefelt, kan enveisregulering vurderes. De mest arealeffektive kryssløsninger skal velges.
Det skal i reguleringsplan konkretiseres forbindelse for *samlevei bil* fra FV 44 til Paradis (E17) på strekningen E10-G12.

*Varelevering*

For traseer vist som åpen for varelevering på temakart 4 skal det være åpent for og tilrettelegges for varelevering.

## § 2.9 Stoppesteder for kollektivtrafikk og mobilitetspunkt

### § 2.9.1 Stoppesteder for kollektivtrafikk

Kommuneplanens bestemmelser for knutepunkt og stoppesteder for kollektivtrafikk gjelder. Lokalisering av holdeplasser, kfr *temakart 6*, skal konkretiseres i reguleringsplaner. Holdeplass på Fiskepiren i retning sentrum skal ha en samlet lengde på inntil 130 m, tilrettelagt for reguleringsopphold. I byttepunkter mellom tog og buss skal det legges til rette for enkel overgang mellom reisemidlene og lett tilgjengelig offentlig sykkelparkering.

### § 2.9.2 Mobilitetspunkter

I mobilitetspunktene, *kfr temakart 6*, skal det legges til rette for offentlig sykkelparkering, parkering av bysykler, bildeleordning, informasjon og bokser for småleveranser.

## § 2.10 Sykkelveier, kfr plankart og temakart 7

I stedet for kommuneplanens bestemmelse for hovedsykkelnett § 2.10 pkt. 1, gjelder følgende for *sykkelveier*:

*Sykkelveier*, kfr plankart, skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. *Sykkelveiene* skal ha god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss på samleveinettet.

S*ykkelvei separert fra øvrige trafikantgrupper,* kfr temakart 7*,* skal etableres med sykkelfelt med bredde 1,5-2,5 meter inkludert kantsteinsklaring.

*Sykkeltrase med begrenset biltrafikk eller i kollektivtrase,* kfr temakart 7, skal planlegges og opparbeides med 5-6 meter fri kjørebanebredde og tosidig fortau på 2,5 meter.

Gateparkering skal være ensidig og langsgående lommer med bredde på 2,5 meter. Ved behov for varelevering skal bredden på lommen være 3 meter.

*Sykkelvei* over Lagård gravlund skal planlegges og utformes med høy grad av hensyn til gravlunden som kulturminne.

## § 2.11 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

Kommuneplanens retningslinje gjelder uendret.

## § 2.12 Grønnstruktur

### § 2.12.1 Generelle bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om grønnstruktur gjelder, men skal tilpasses en bymessig situasjon innenfor planområdet. Der grønnstrukturformålet grenser direkte til offentlig kailinje tillates bruk og tilrettelegging for havneaktivitet som del av formålet.

I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Det skal vektlegges insektsvennlig beplantning. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. I grønnstrukturarealer som grenser til sjø skal det etableres tilgang til sjøen via nedtrapping/ramper. Torghandel og kommersielle aktiviteter (eks. konserter) kan tillates i grønnstrukturen.

### § 2.12.2 Bestemmelser for enkeltområder

Hovedformålet grønnstruktur som vises i plankartet inkluderer alle underformålene. Bruk og nyanserte underformål grønnstruktur skal konkretiseres i reguleringsplan. G1-G40 er *byrom med lek* og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset bymessige omgivelser, kfr. § 1.10.

Hovedprinsipper for utforming av G1, G3, G4, G5 og G7(langs Havnefronten) konkretiseres i felles planprogram, kfr § 1.1. Ved detaljplanlegging av grønnstruktur langs Hillvågsvannet skal det tilrettelegges for videreføring av småbåthavn på strekningen.

I G4[8] (Kjeringholmen) tillates oppføring av mindre bygningsvolum med funksjoner relatert til parken.

G12 (Paradis) skal sikre attraktiv, universell tilgjengelighet mellom Paradis og FV 44 og mellom 17a og E 17b. Detaljreguleringen avklarer løsningsvalg.

G13 (Paradis) skal etableres som grønn park med gode møteplasser og ulike soner for aktivitet.

G27 (Nytorget) skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, kultur, lek og torghandel. G27 skal formgis på en måte som sikrer små/intime torgfunksjoner og større arealkrevende torgfunksjoner tilrettelagt for kulturarrangement. Det skal være vesentlige innslag av vegetasjon, særlig i tilknytning parkdeler og mindre torgfunksjoner.

**2.2 Bestemmelser og retningslinjer om turveger og turforbindelser**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.
**2.3 Bestemmelser om boliger i LNF-områder**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.
**2.4 Bestemmelse om område for LNF-spredt fritidsbolig**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

## § 2.16 Sjøarealer

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret. I tillegg gjelder:
For sjøareal, kfr PBL § 11-7 pkt 6, skal temakart 2 legges til grunn for bruk og drift av kaiene.

[8] Kfr og § 2.16 for bestemmelse om Havnebad i G4.

For areal på land som grenser til sjøareal skal planleggingen av arealene i nødvendig utstrekning legge til rette for etablering av og drift av havnefunksjoner som vist på temakart 2, tilpasset bruken av arealene på land. Dersom det etableres Havnebad i G4 skal bruk av kaier/sjøareal ved Kjeringholmen tilpasses bruk og drift av havnebad. For kaier vist med kai/småbåter på temakart 2 i Vågen, skal det skal legges til rette for best mulig samspill mellom nytte-, turisttrafikk og småbåter.

# § 3 Hensynssoner

## § 3.1 Sikrings-, støy og faresoner

Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:
*Faresone flom/havstigning*
Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:
Innenfor hensynssonene H320_1-5 skal det sikres ny sammenhengende terrenghøyde på +2,06 moh. som del av nytt flomvern for Stavanger sentrum. Terrenghøyde kan avtrappes mot sjø og eksisterende bebyggelse. Etablering av sammenhengende ny terrenghøyde i området skal sikres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

Innenfor hensynssone H320_6 skal det ved regulering sikres sammenhengende terrengbarrierer/flomvern på minimum +2,06 moh. Bebyggelse utenfor nytt flomvern skal sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2,06 moh. tåler midlertidig oversvømmelse.
Innenfor hensynssone H320_7 skal ny bebyggelse sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2,06 moh. tåler midlertidig oversvømmelse. Krav til bebyggelse langs gater med aktive byfasader, kfr. § 2.2.1 b) gjelder. Når det er etablert sammenhengende flomvern fra Gamle utenriksterminalen til Bekhuskaien, opphører kravene i bestemmelse for H320_7.

For hensynssonene H320_1-7 skal

- høyder på flomvern oppdateres i hht nasjonale tall for havnivåstigning og stormflo.
- stormflovernet bygges tett mot stormflo, også under vannoverflaten for å sikre flomvernets barrierevirkning for bakenforliggende bebyggelse.
- det være åpning for at terrengnivået i flomvernet på kortere strekninger kan brytes opp ned til dagens terrengnivå forutsatt åpningene enkelt kan midlertidig stenges ved flom.
- bølgepåvirkning ivaretas ved et tillegg til den beregnede høyden av stormflo som skal beregnes for årlig gjentaksintervall på 1/200. Tillegget skal beregnes slik at den beregnede overskyllingsraten blir akseptabel[9].
- det i reguleringsplan vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig.

## § 3.2 Hensynssone infrastrukturkrav[10]

I hensynssone H410_2 skal det etableres infrastruktur for flomvern. Det tillates ikke tiltak i sjø innenfor sonen som er i konflikt med fremtidig etablering av flomvernet. Flomverntiltaket kan eventuelt erstattes av alternativ flomvernløsning integrert i kaiflater langs Vågen.

[9] Ved vanlige tiltak kan rate på 10 l/(sm) aksepteres, men i spesielle tilfeller kan kravet være strengere.
[10] Kommuneplanens hensynssone med krav om tilrettelegging for vannbåren varme i hensynssone tatt ut av kartet, men tilsvarende krav inngår § 1.14.

## § 3.3 Retningslinjer til hensynssoner grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret. I tillegg gjelder:
Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonene H540_1-6 bør det gjøres tiltak for å styrke kvaliteten på de grønne sammenhengene i byen. Det bør legges vekt på å både etablere og bevare vegetasjon/trær og skape gode oppholdssoner.
Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonen H540_7 bør det legges til rette for en sammenhengende rekreativ forbindelse langs sjø. Ved konkretisering av forbindelsen bør det legges vekt på å bevare og etablere oppholdssoner, vegetasjon, sitteplasser, offentlig kunst og aktivitetstilbud (bading, fisking mm) som fremmer fysisk kontakt med vannet. Brygger og pirer bør være tilgjengelige og inviterende. Tilretteleggingen bør skje i aktivt samspill med og ikke forhindre aktiv havnedrift.

**3.4 Bestemmelser for båndlagte områder**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

## § 3.5 Hensynssone felles planlegging og omforming

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder. I tillegg gjelder:

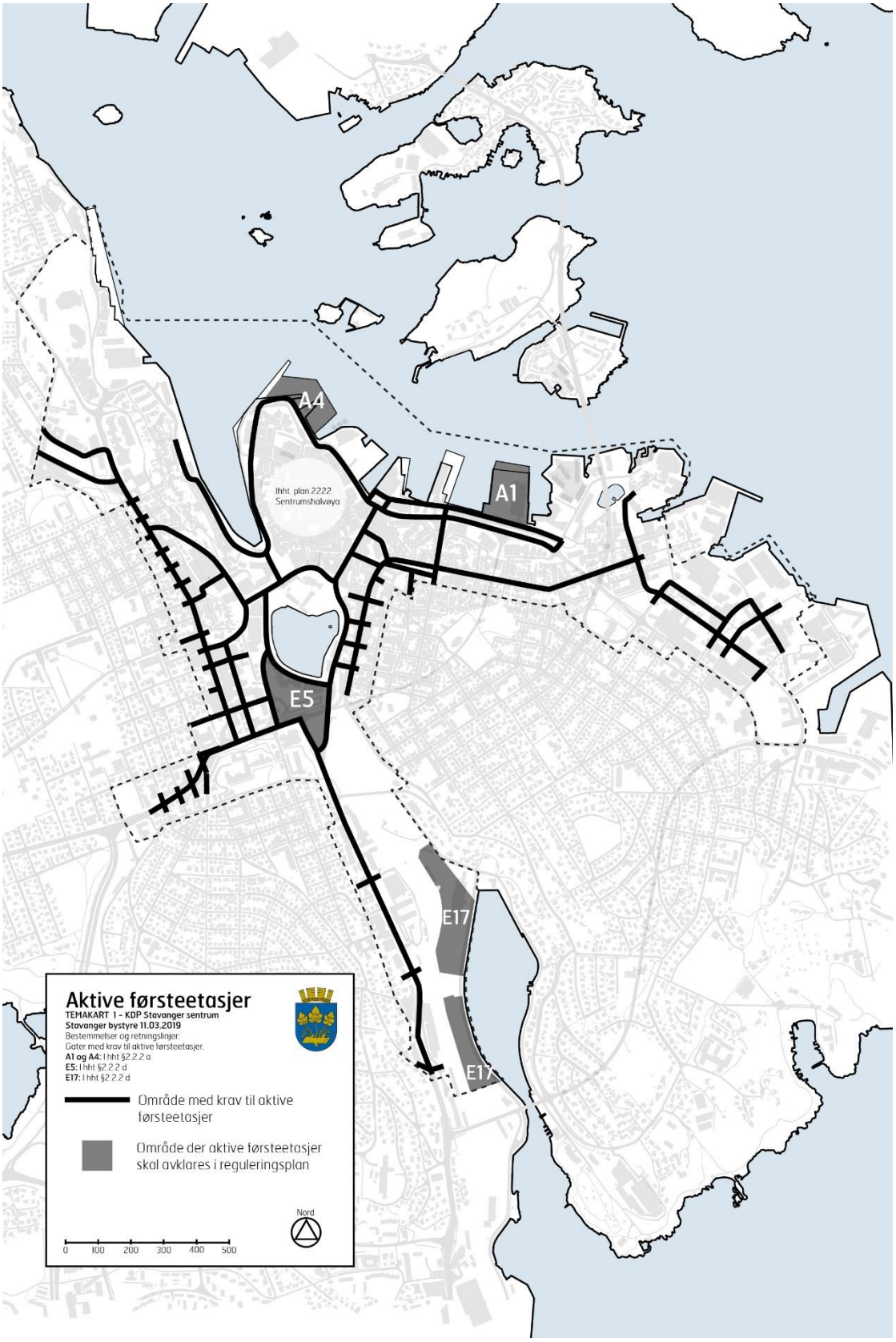
- For hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging av Havnefronten fra Jorenholmen til Bekhuskaien skal det utarbeides felles planprogram i tråd med § 1.1.
- For hensynssone H810_2 skal det utarbeides felles reguleringsplan, som konkretiserer løsning for G12 og adkomst fra Fv 44 til Paradis.

## § 3.6 Skilt og reklameinnretninger

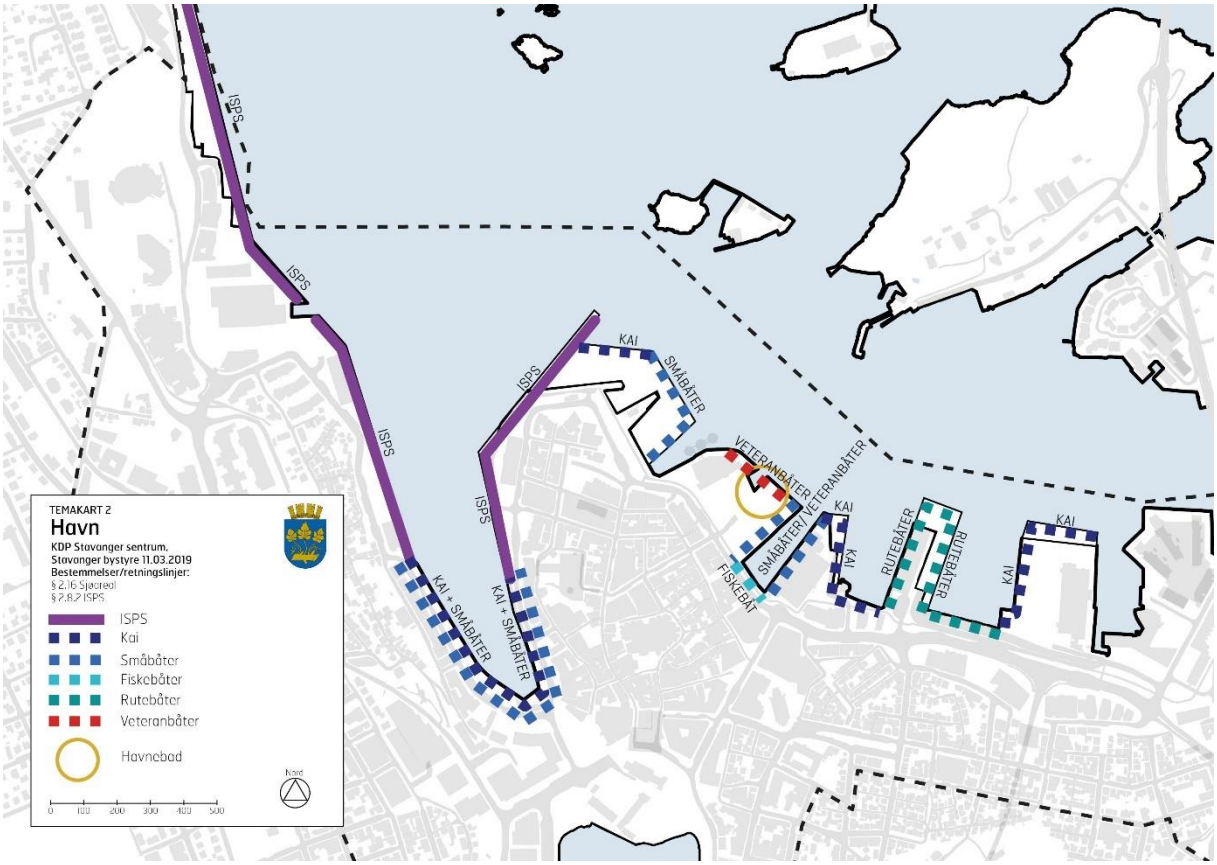
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret unntatt § 3.6.3 pkt. 10 der siste setning om unntaksmulighet for lysrørskilt utgår.

# TEMAKART

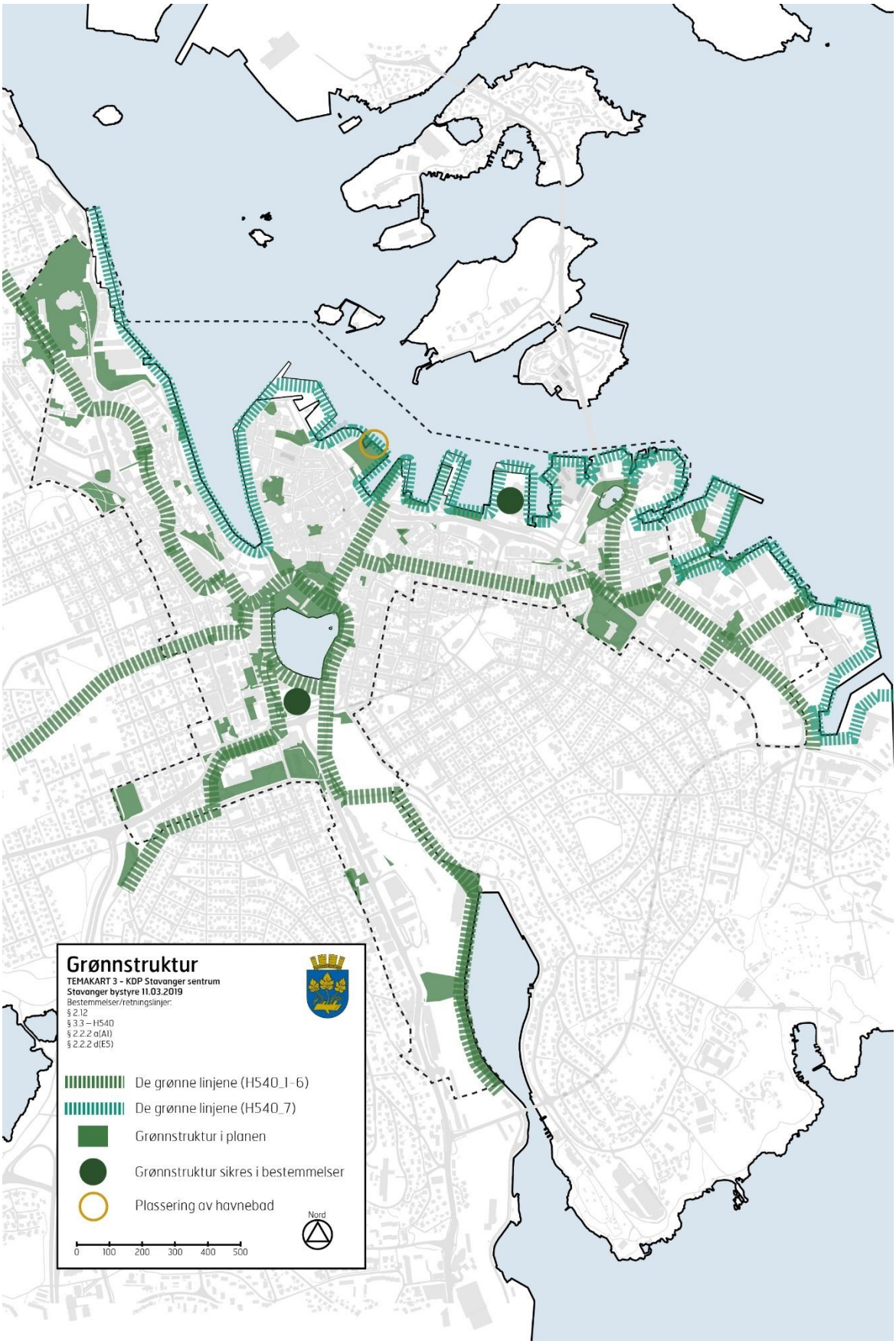
## AKTIVE FØRSTEETASJER - Temakart 1



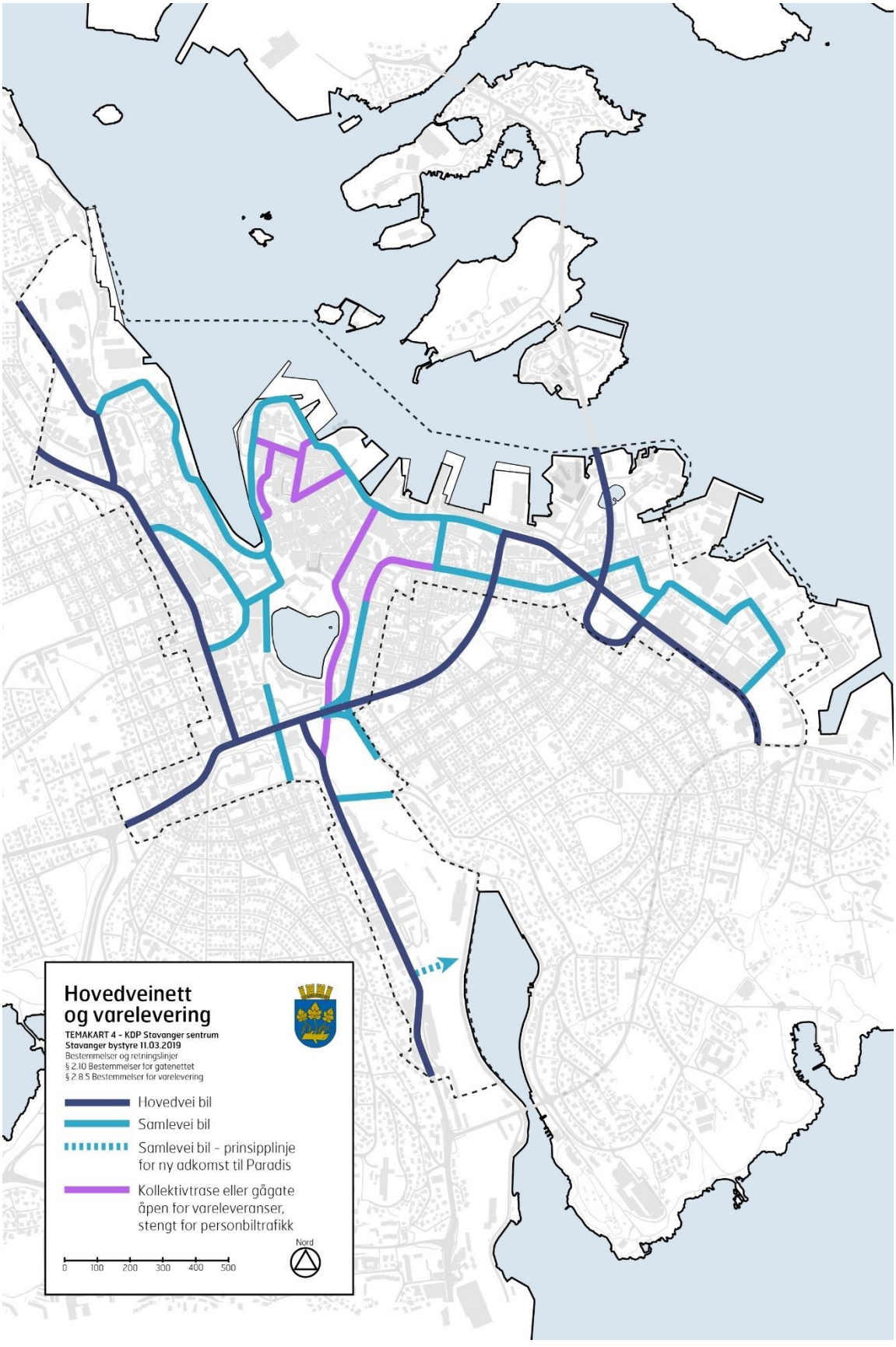
## HAVN – Temakart 2



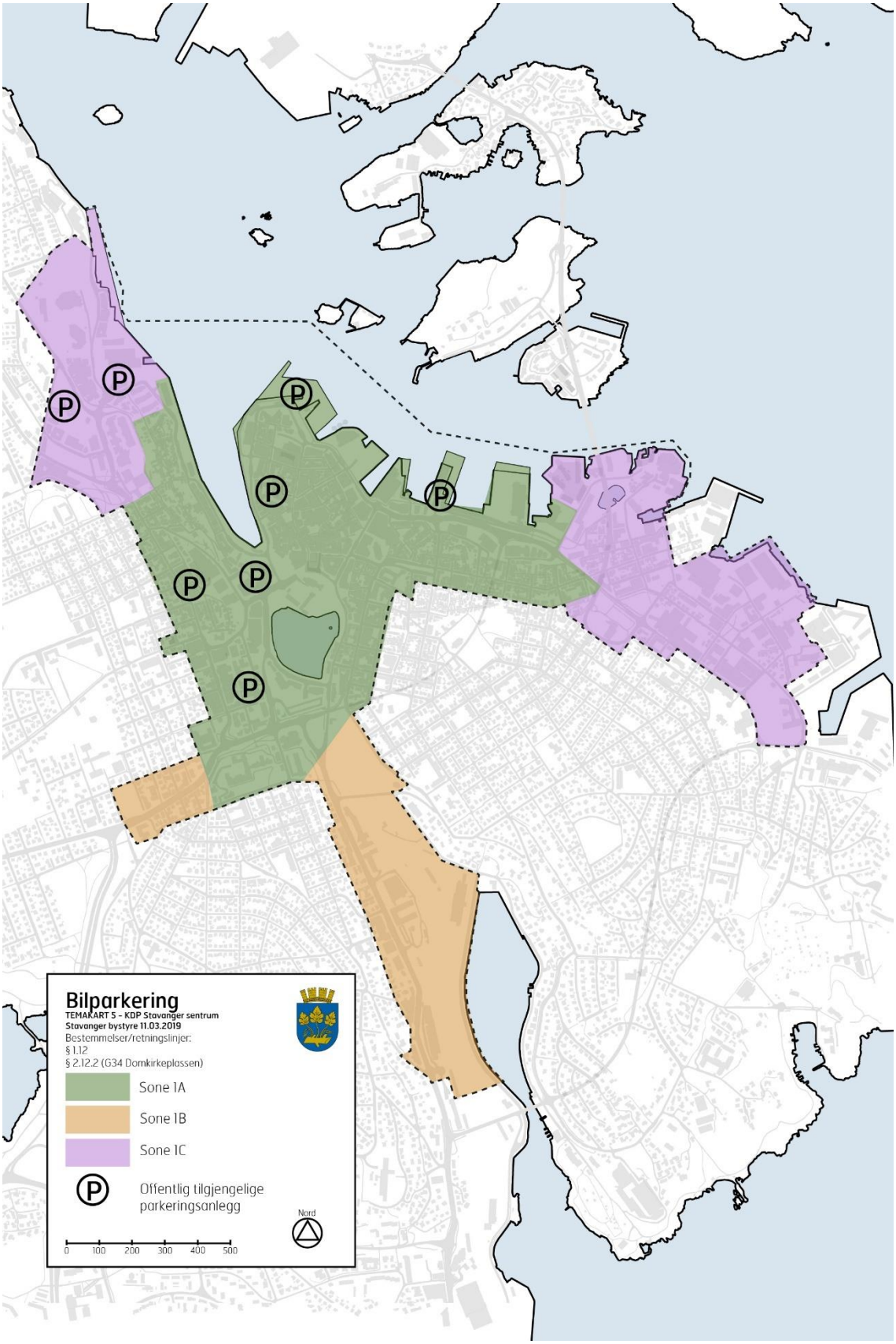
## GRØNNSTRUKTUR – Temakart 3



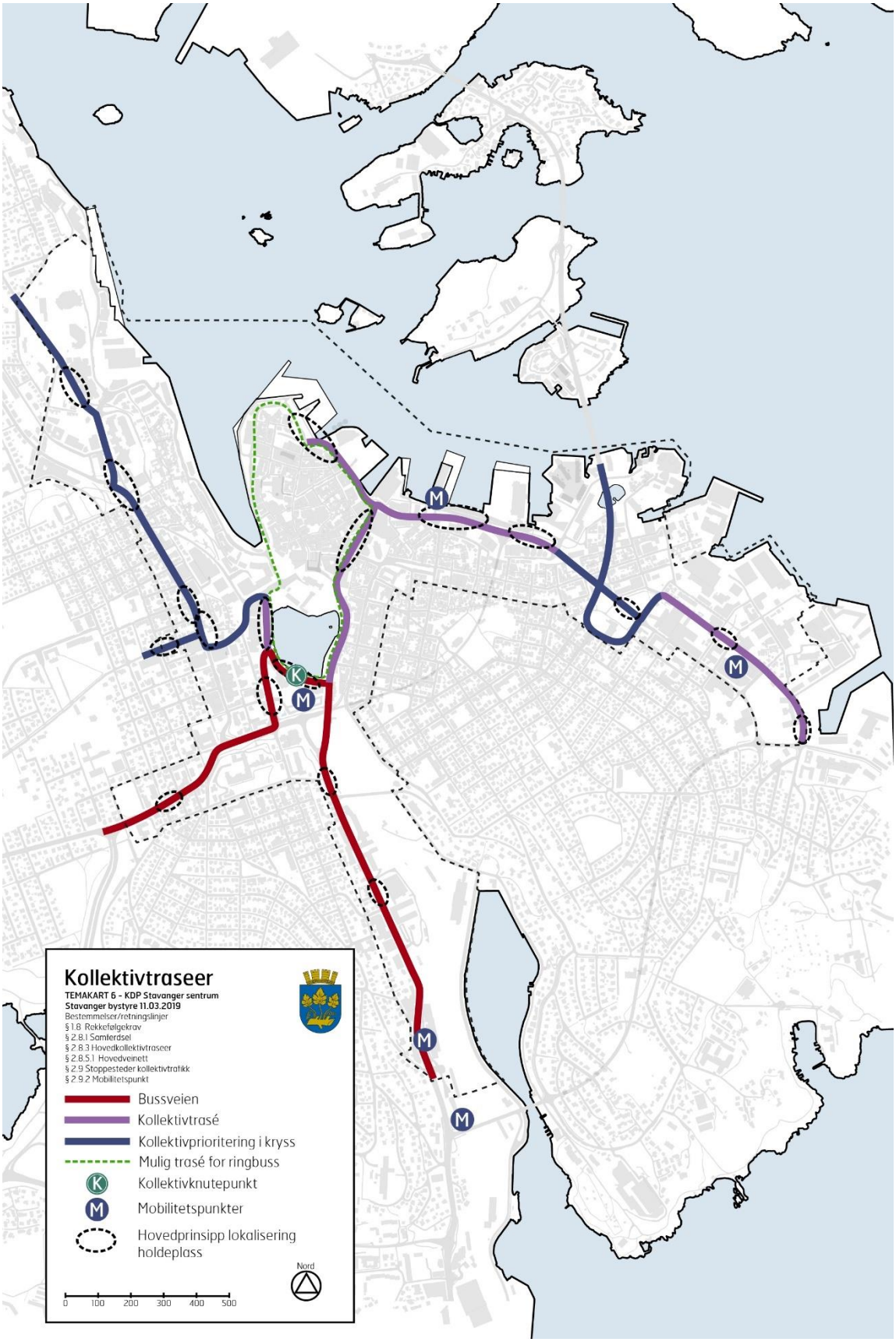
## HOVEDVEINETT OG VARELEVERING – Temakart 4



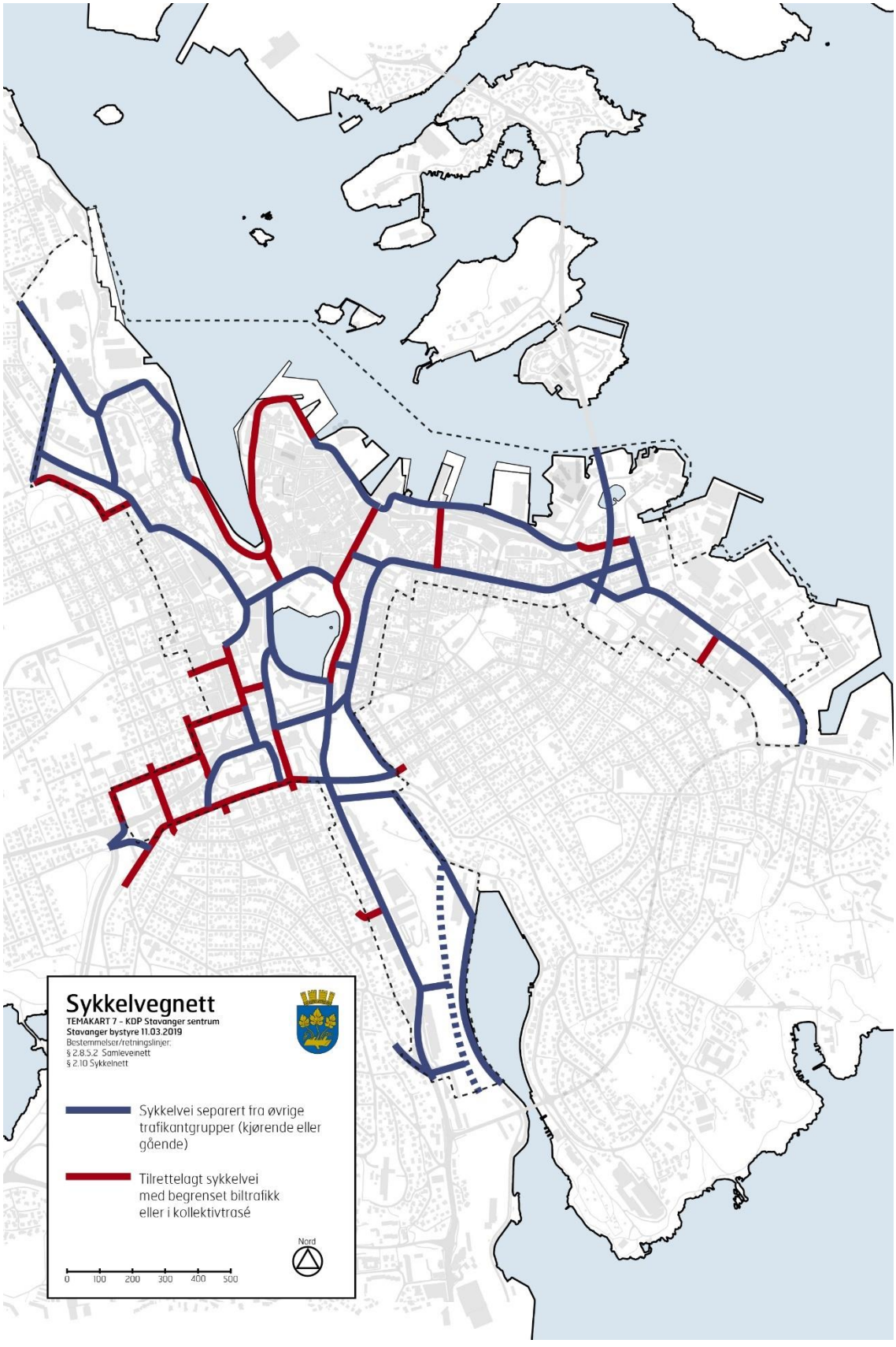
## BILPARKERING – Temakart 5



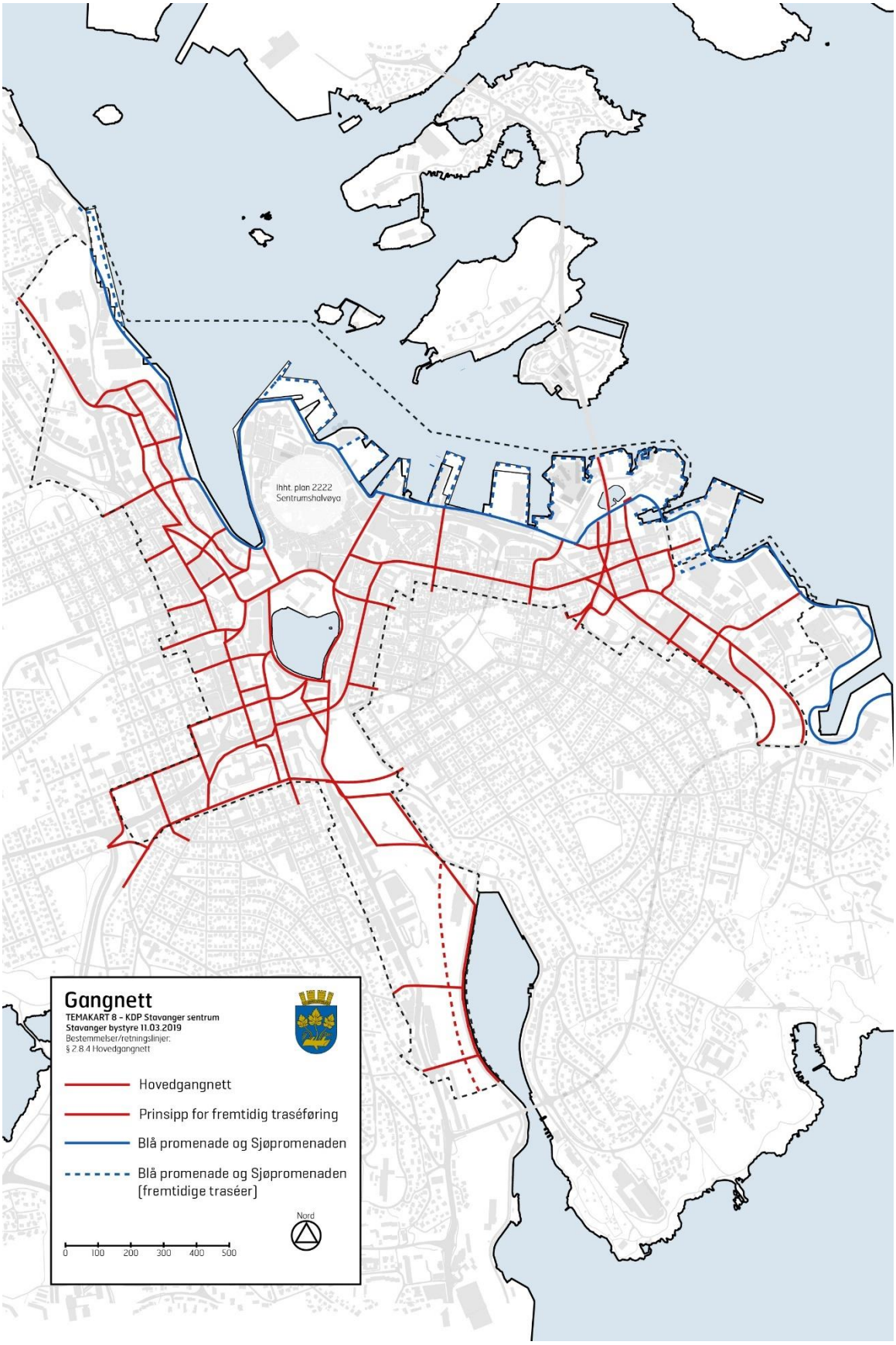
## KOLLEKTIVTRASEER – Temakart 6



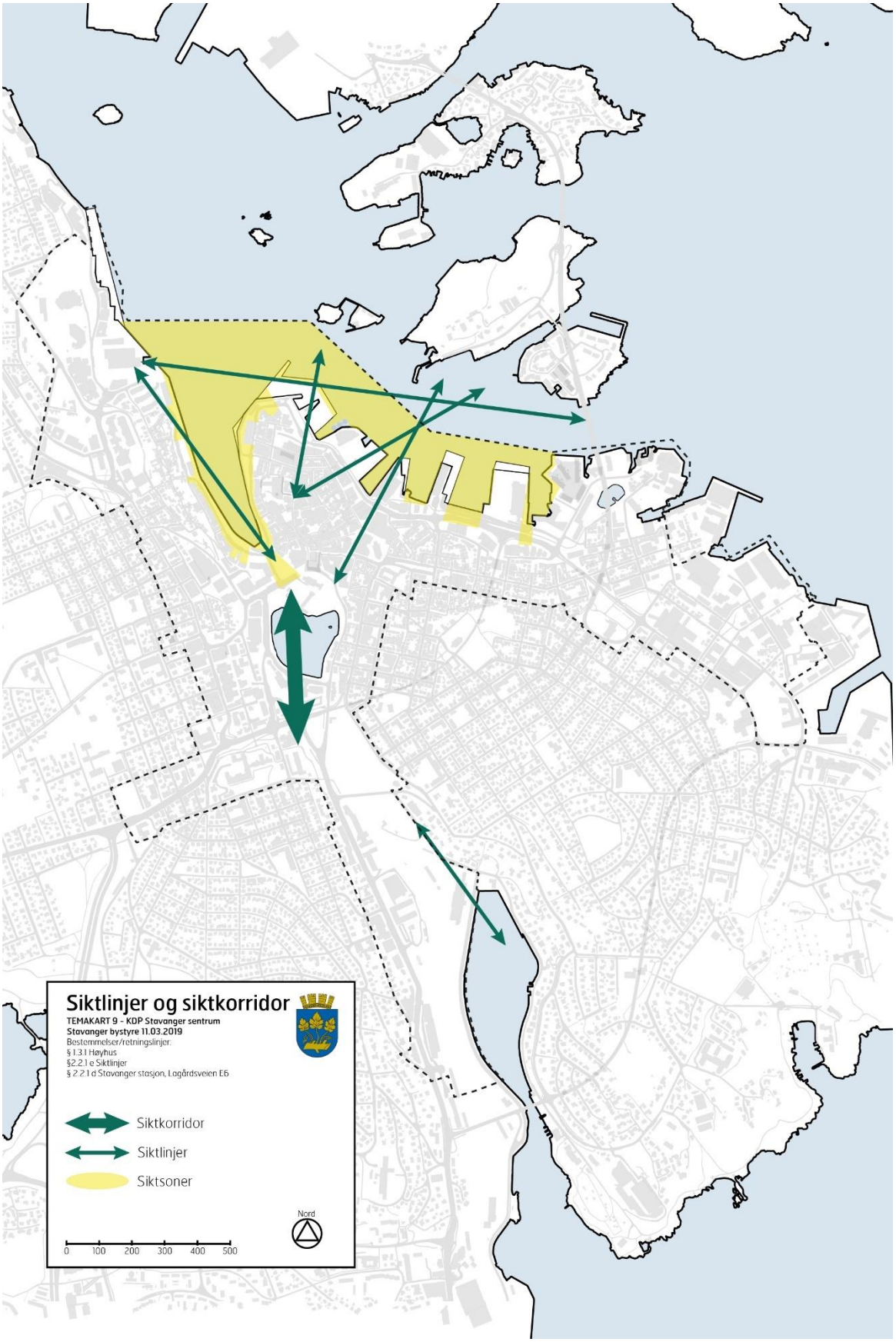
## SYKKELVEINETT – Temakart 7



## GANGNETT – Temakart 8



## SIKTLINJER – Temakart 9



# 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<br>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<br>Objekttype | Symbol |
|---|---|
| KpGrense | |
| KpArealGrense | |
| KpFareGrense<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense<br>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<br>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<br>Objekttype/Egenskap | Flatesignatur, nåværende |
|---|---|
| PblMidlByggAnleggOmråde | |

| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| RpGrense | |
| RpFormålGrense | |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>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.