# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Krunemyr 7

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Krunemyr 7, 4324 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 870

Andelsnummer 8

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²**



**Befaringsdato:** 02.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2345 **Referansenummer:** PI2105

**Foretak:** Taksering Vest AS

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

# Taksering Vest AS


**Rapportansvarlig**

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2007 i borettslag.
Leiligheten har yttervegger i betong og lett bindingsverk med utvendig trekledning, etasjeskillere i betong og flat takkonstruksjon i betong med tett tekke/papp.

Leiligheten består hovedsakelig av bygningskomponenter fra byggeår, med enkelte senere oppgraderinger og vedlikehold. Blant annet:
- Parkettgulv er slipt i 2026.
- Innerdører fra 2026.
- Innvendige overflater er malt i 2026.
- Balkong på ca. 18 m2 er beiset i 2026.
- Varmepumpe fra 2020 er plassert i stue.
- Kjøkkenventilator utskiftet i 2026.
- Rør-i-rør system etablert i 2022.

Enkelte tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.
Vedlikehold og utskifting av eldre overflater og bygningskomponenter må påregnes.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Betongkonstruksjon tekket med papp.
Takrenner, beslag og nedløp.
Flat takkonstruksjon i betong med tett tekke.
Yttervegger er oppført i betong og lett bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.
Vinduer fra byggeår i tre med isolerglass.
Hoveddør i tre med glassfelt.
Balkongdør i tre med isolerglass.
Balkong i trekonstruksjon med tekke av papp fra byggeår, belagt med terrassebord i tre.
Balkongen er opplyst beiset i 2026.
Areal: ca. 18m2

INNVENDIG Gå til side

3-stavs parkett på gulvoverflater, parketten er slipt i 2026.
Fliser på gulvoverflater ved entré.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Opplyst malt i 2026.
Leiligheten har etasjeskillere i betong.
Innerdører med slette dørblad og malte overflater fra 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist, plassert under servant og i dusjsone.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Fliser på vegg mellom overskap og benkeplate.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp og stekeovn, resterende hvitevarer frittstående.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Varmepumpe fra 2020 plassert i stue.
Service utført av AVE Systemer.
Varmtvannsbereder på ca. 100L er plassert i kjøkkeninnredning under benkeplate.
Sikringsskap plassert i entré/gang.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

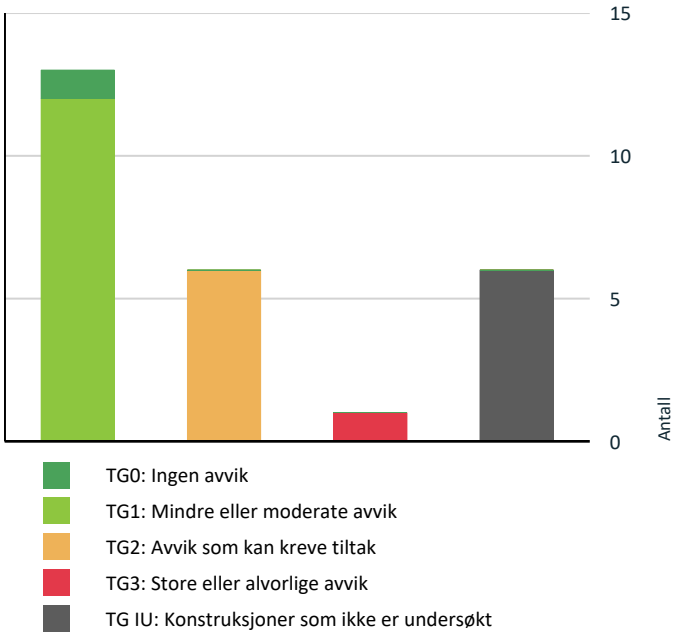
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

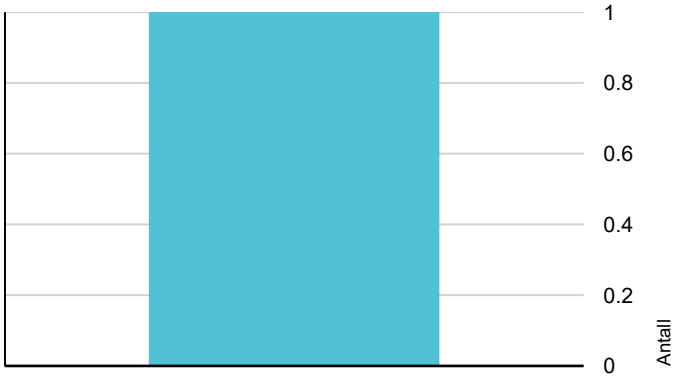
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Rekkverket på balkongen er i underkant av dagens krav. Gå til side
- Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider av en bekjent elektriker, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2007

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Betongkonstruksjon tekket med papp.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Kontroll av tekket utføres årlig i regi av borettslaget.

### TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, beslag og nedløp.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Flat takkonstruksjon i betong med tett tekke.

### TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegg-konstruksjoner i tre og betong, utvendig kledd med trekledning.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer fra byggeåret i tre med isolerglass.

Normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

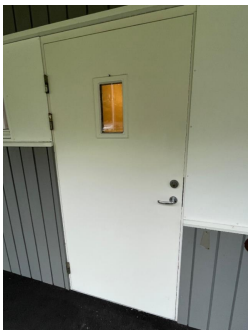
Hoveddør med glassfelt fra byggeåret.
Balkongdør i tre med isolerglass fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Det presiseres at ansvar for vedlikehold og utskifting av dører tilligger borettslaget, iht. opplysninger fra eier.





## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong tekket med papp fra byggeår og belagt med terrassebord i tre.
Balkongen er opplyst beiset i 2026.
Areal: 18m2.

**Vurdering av avvik:**

• Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 744.201, 544.203
Tilstandsgrad 2 grunnet alder/slitasje.

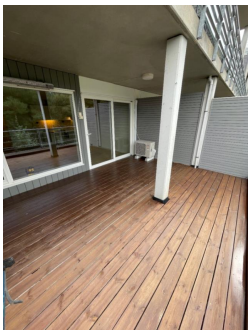
• Rekkverket på balkongen er i underkant av dagens krav.

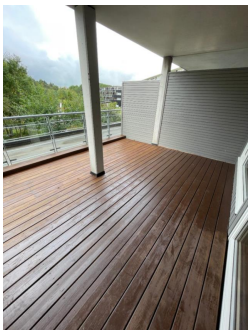
**Konsekvens/tiltak**

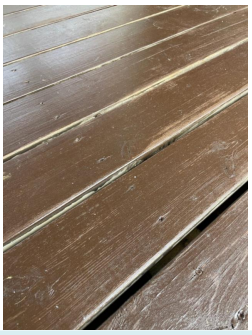
• Oppgraderinger etter behov.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

# Tilstandsrapport





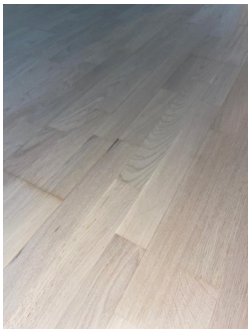


## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

3-stavs parkett på gulvoverflater, parketten er slipt i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.







### TG 3 Overflater - gulv - 1

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

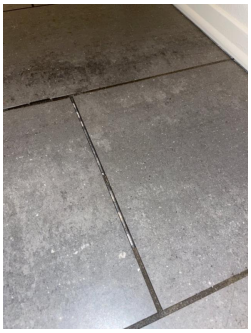
Fliser på gulvoverflater ved entré.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

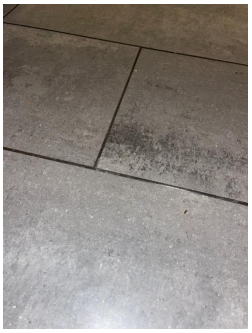
**Vurdering av avvik:**
• Det registreres bom i flere fliser samt sprekker/skader i fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Bom og sprekker medfører redusert vedheft og økt risiko for at flisene løsner eller skades ytterligere. Lokal utbedring og utskifting av berørte fliser anbefales. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i lokal utbedring av enkelte fliser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**







## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Opplyst malt i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

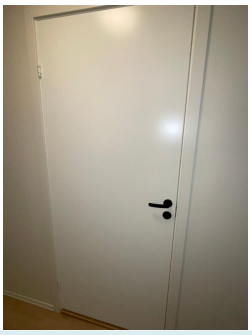
Leiligheten har etasjeskillere i betong.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene. Målte høydeforskjeller varierte mellom 0-10mm og er innenfor grenseverdiene for TG1.

## TG 0 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører med slette dørblad og malte overflater fra 2026.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom fra byggeår.

Arbeid utført i regi av borettslag for etablering av fordelerskap til rør-i-rør system, arbeid utført av Steinnes VVS. Opplyst i egenerklæring.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Fallet på badet er i underkant og tilfredsstiller ikke dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende mot sluk. Dette gir økt belastning på gulvets tettesjikt og kan over tid øke risikoen for fuktskader. Fallet bør utbedres ved en fremtidig rehabilitering av badet.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med metallrist, plassert under servant og i dusjsone.

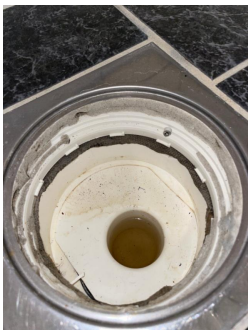
**Vurdering av avvik:**

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran har oversteget 50% av levetid.





## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

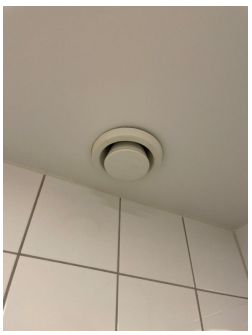
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

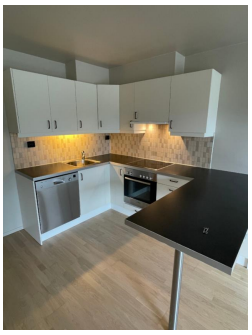
## KJØKKEN

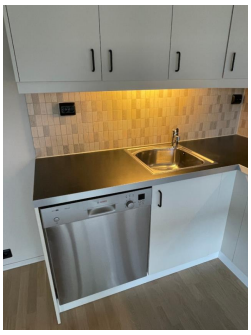
### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Fliser på vegg mellom overskap og benkeplate.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp og stekeovn, resterende hvitevarer frittstående.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.



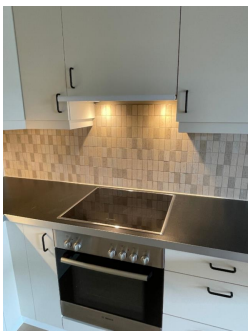


### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.
Ventilator utskiftet i 2026, utført av Ventifiks.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

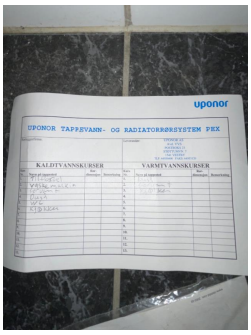
#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad, installert i 2022 av Steinnes VVS.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Innvendige vannledninger - 1

**Beskrivelse**

Rør-i-rør system.

**Vurdering av avvik:**
• Rør-i-rør-skapet mangler merking/nummerering av rør og kurser.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere hvilke rør som tilhører de ulike tappestedene ved vedlikehold eller lekkasje. Rørene bør merkes/nummereres.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til tilstandsgrad 1 basert på enkel kontroll. Vurderingen omfatter kun visuell besiktigelse og kontroll av filterbytter. Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.

## TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Varmepumpe fra 2020 plassert i stue.
Service utført av AVE Systemer.

Det er ikke gjennomført funksjonskontroll av varmepumpen i forbindelse med befaringen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på ca. 100L er plassert i kjøkkeninnredning under benkeplate.

**Vurdering av avvik:**
• Bereder av eldre dato.
Normal levetid på bereder er 15-25år
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper (Waterguard) ved varmtvannsberederen.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved lekkasje kan vann føre til skade på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper.



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Sikringsskap plassert i entré/gang.
Det er skiftet stikk, brytere og taklamper i leiligheten i 2026. Arbeid er utført på egeninnsats av elektriker.

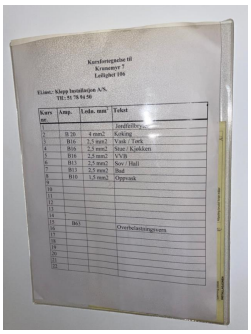
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider av en bekjent elektriker, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet.

**Konsekvens/tiltak**
• Arbeid på fast elektrisk installasjon skal utføres av registrert elektrovirksomhet og dokumenteres iht. FEL § 12. Da dokumentasjon ikke er fremlagt, anbefales det å innhente denne og eventuelt utføre utvidet el-kontroll.

# Tilstandsrapport





## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkongen er i underkant av dagens krav.

• Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider av en bekjent elektriker, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Arbeid på fast elektrisk installasjon skal utføres av registrert elektrovirksomhet og dokumenteres iht. FEL § 12. Da dokumentasjon ikke er fremlagt, anbefales det å innhente denne og eventuelt utføre utvidet el-kontroll.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

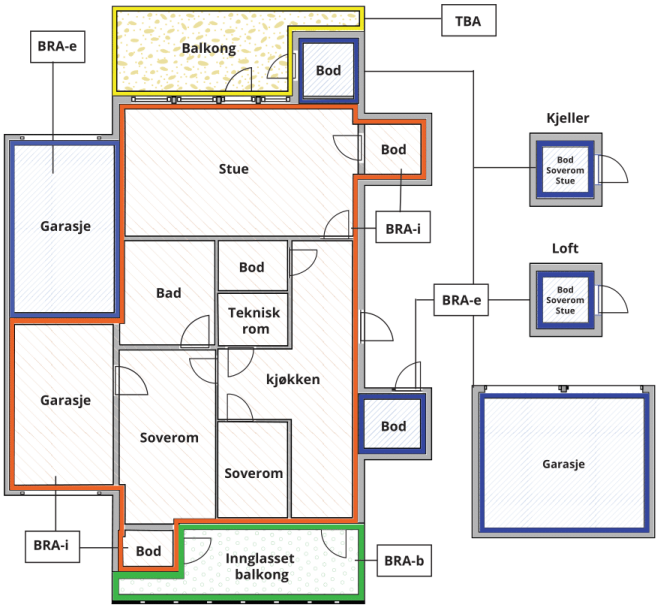
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 55 | | | 55 | 18 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **55** | **6** | | | **18** |
| **SUM BRA** | **61** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.9.2026 | Kasper Østrått Rygh | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1108 SANDNES | 33 | 870 | | 0 | 2058.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Krunemyr 7

**Hjemmelshaver**
Trekløver 1 Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0206/TREKLØVER 1 BORETTSLAG | 981544323 | H0206 | | Laugen Odd Aksel |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
8

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring

**Krunemyr 7, 4324 SANDNES**

**25 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Krunemyr 7 | Krunemyr 7 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

01.04.2012

**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.**

jeg har selv bod i leiligheten fra 01.04.2012 til desember 2015 etter dette har min mormor og morfar bod i denne til desmber 2016 da døde min morfra men min mormor bode i denne til 15/7-2026

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562793

## Informasjon om selger

**Selger**

Laugen, Odd Aksel

## 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**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

rør i rør ble fiksa /utbederet i regi av borettslaget

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

steinnes vvs

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **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 boligen 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

bytta ventilasjon vifte på kjøkken

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ventifix

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 20504350**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Odd Aksel Laugen** | **2026-08-25** |

Identification

Odd Aksel Laugen

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 33, Bruksnr 870 | **Kommune:** | 1108 | Sandnes |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Krunemyr 7, gatenr 16785<br>4324 Sandnes | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 613<br>8 | Bogafjell senter<br>Bogafjell |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 6080701<br>4522 | Bogafjell<br>Stavanger/Sandnes |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 22.11.2006 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 2 058,1 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 1108/33/870 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 22.11.2006 | Avgiver | 1108/33/793 | -2 058,1 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1108/33/870 | 2 058,1 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krunemyr 7 | U0101 | Bolig | 45,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | U0102 | Bolig | 45,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0101 | Bolig | 61,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0102 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0103 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0104 | Bolig | 83,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |
| Krunemyr 7 | H0105 | Bolig | 83,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |
| Krunemyr 7 | H0106 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0107 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0108 | Bolig | 61,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0201 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0202 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0203 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0204 | Bolig | 83,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |
| Krunemyr 7 | H0205 | Bolig | 83,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |
| Krunemyr 7 | H0206 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0207 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0208 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0301 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0302 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0303 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0304 | Bolig | 83,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |
| Krunemyr 7 | H0305 | Bolig | 83,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |
| Krunemyr 7 | H0306 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0307 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Krunemyr 7 | H0308 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 09.05.2006 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 2 441,0 | Igangset.till.: | 09.08.2006 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 2 441,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Ja | Tatt ibruk (GAB): | 12.06.2007 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 26 |
| Bygningsnr: | 22635468 | | | Antall etasjer: | 4 |

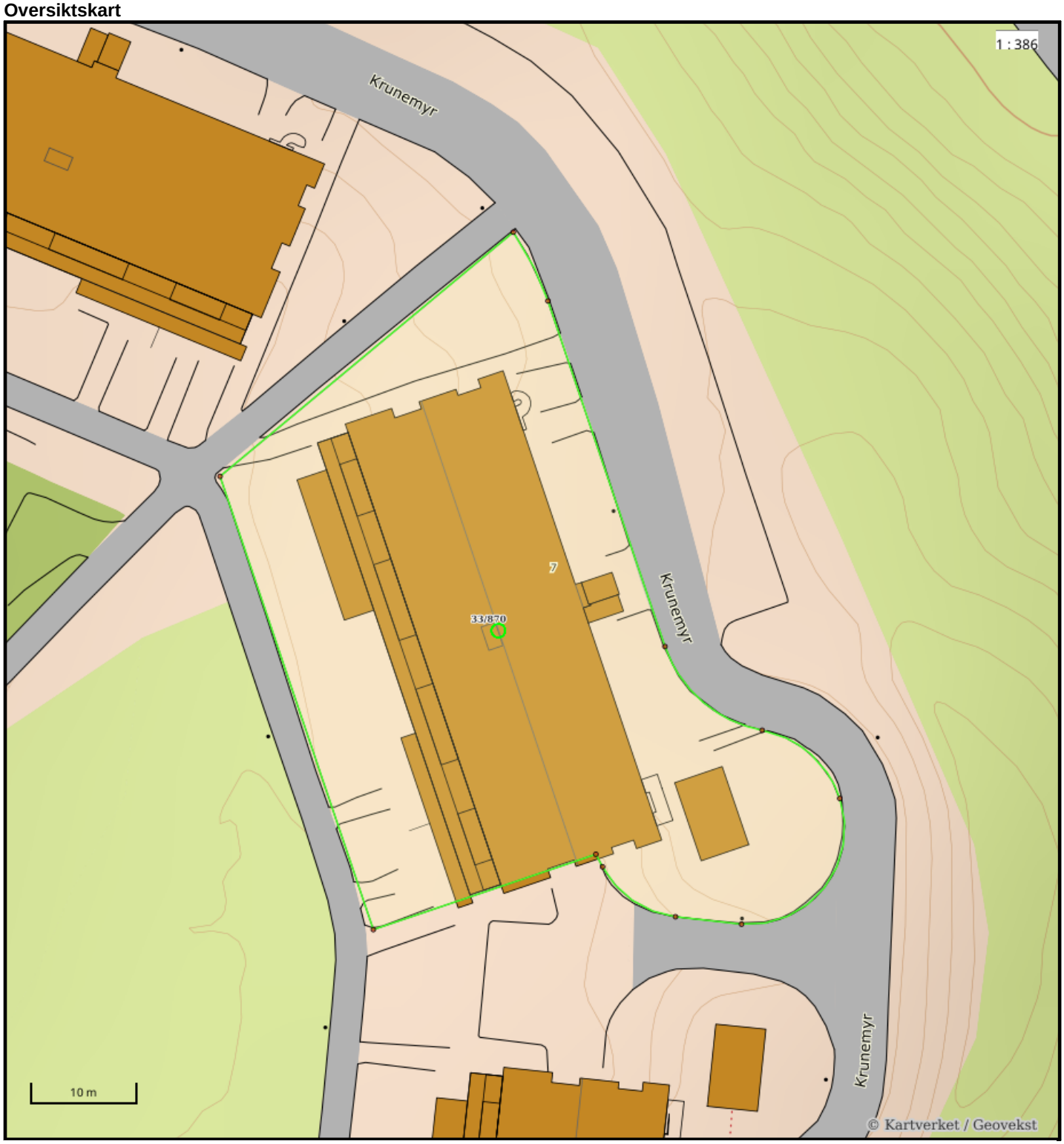
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 2 | | 921,0 | | 921,0 | | | | |
| H01 | 8 | | 504,0 | | 504,0 | | | | |
| H02 | 8 | | 508,0 | | 508,0 | | | | |
| H03 | 8 | | 508,0 | | 508,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



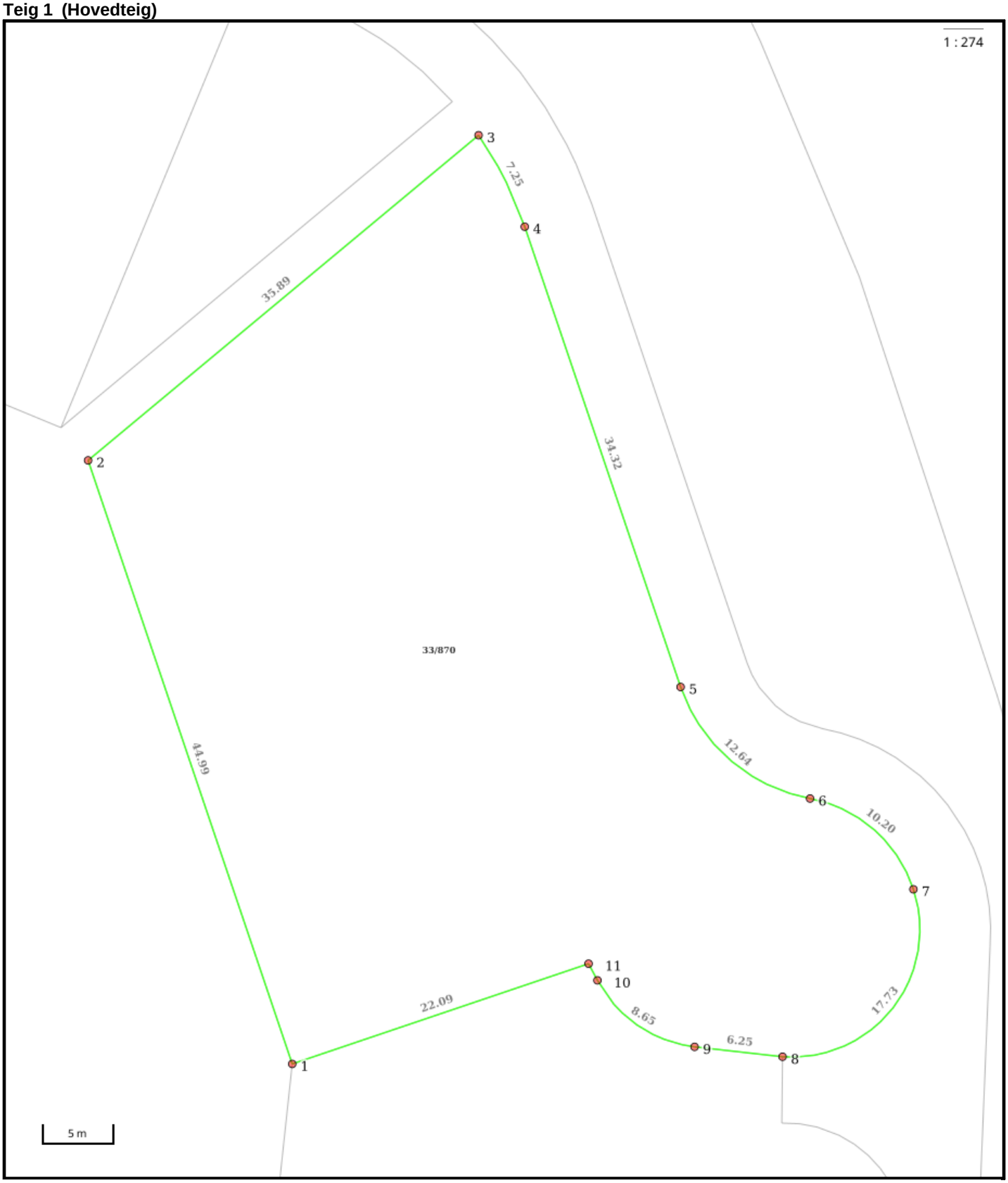

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 2 058,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 524 491,94 | 312 773,82 | 44,99m | Terrengmålt | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 524 533,09 | 312 755,63 | 35,89m | Terrengmålt | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 524 558,44 | 312 781,04 | 7,25m | Terrengmålt | 5 | 26,01 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 524 552,30 | 312 784,86 | 34,32m | Terrengmålt | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 524 520,91 | 312 798,74 | 12,64m | Terrengmålt | 5 | -12,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 524 513,89 | 312 808,55 | 10,20m | Terrengmålt | 5 | 9,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 524 508,16 | 312 816,40 | 17,73m | Terrengmålt | 5 | 9,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 524 495,56 | 312 808,26 | 6,25m | Terrengmålt | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 524 495,69 | 312 802,01 | 8,65m | Terrengmålt | 5 | 9,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 524 499,75 | 312 794,75 | 1,34m | Terrengmålt | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 524 500,87 | 312 794,02 | 22,09m | Terrengmålt | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

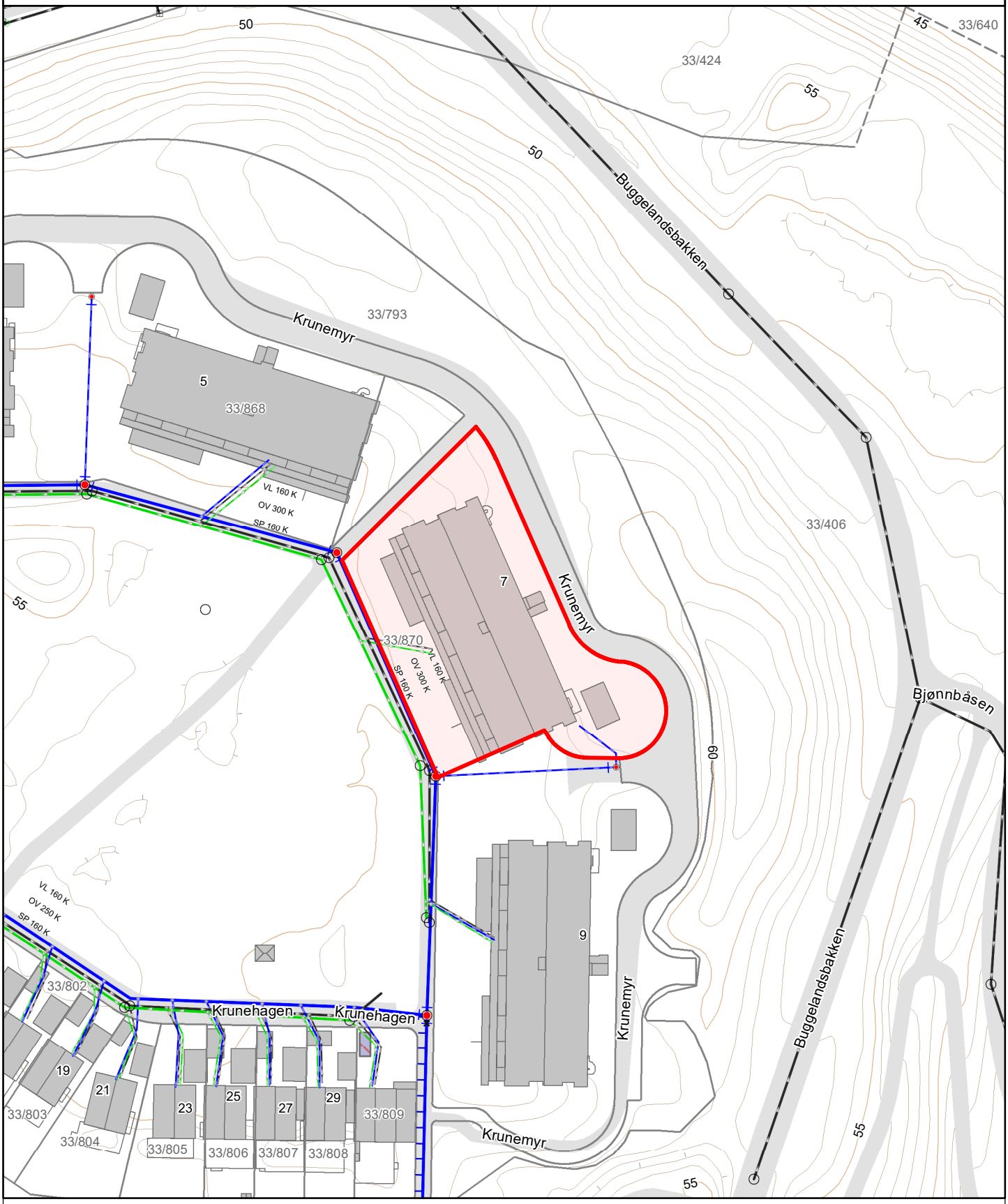
# Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/870/0/0
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.




Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

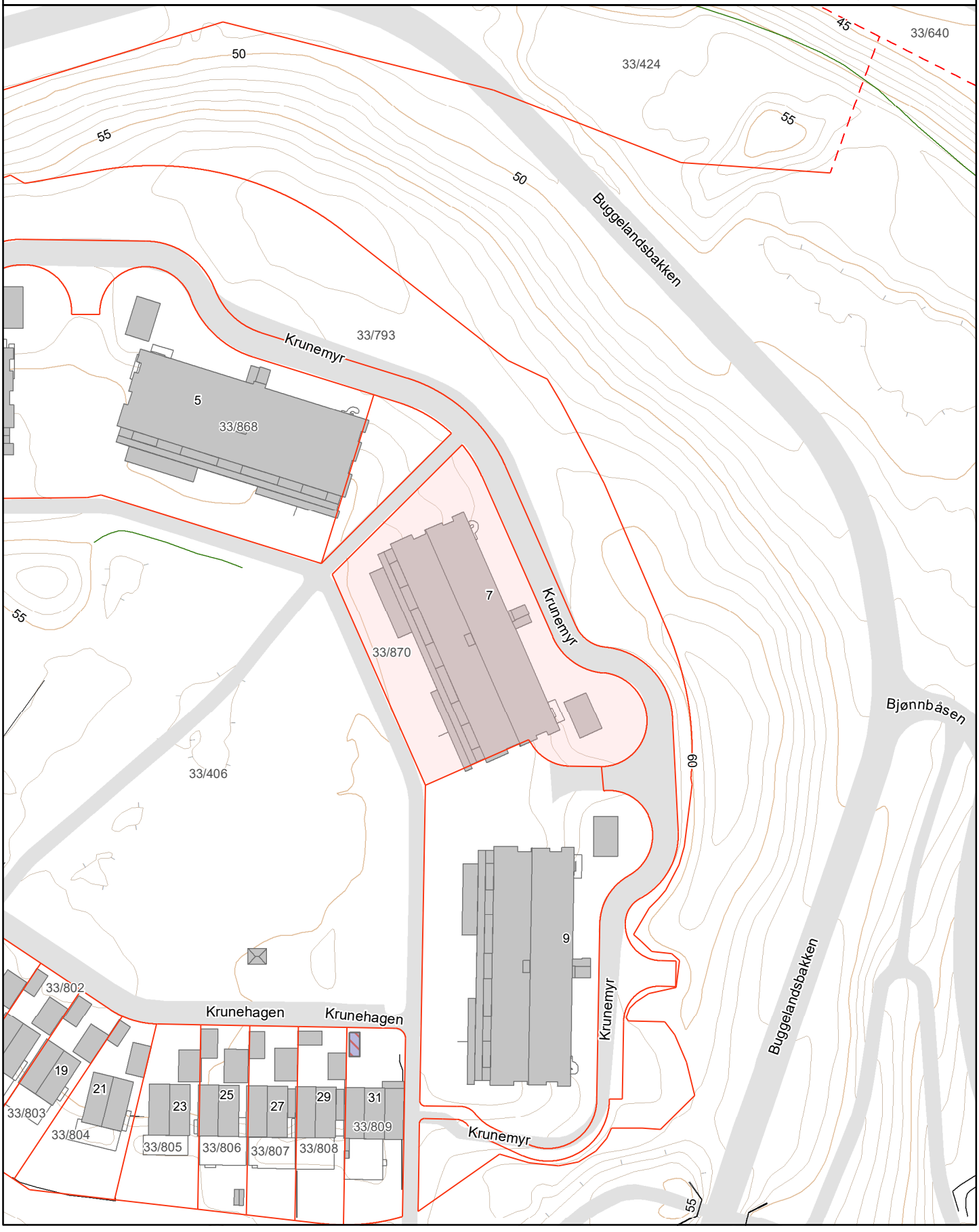
# Grunnkart

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/870/0/0
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



# Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/870/0/0
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



# Sandnes kommune

**Adresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes

**Telefon:** 51 33 50 00


# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr** | 1108 | **Gårdsnr** | 33 | **Bruksnr** | 870 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 0 |
| **Adresse** | Krunemyr 7, 4324 SANDNES | | | | | | | | |

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

**Plantyper med treff**

| | |
|---|---|
| Kommuneplaner | Reguleringsplaner |

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202005 |
| **Navn** | Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 |
| **Plantype** | 20 - Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05/15/2023 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf |

**Delarealer**

| | |
|---|---|
| **Areal** | 2057.44 kvm |
| **Bestemmelseomrnavn** | Parkeringssone 2 |
| **Kpbestemmelsehjemmel** | 12 - Fysisk utforming av anlegg |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 564.34 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H220 |
| **Kpstoy** | 220 - Gul sone T-1442 |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 2057.44 kvm |
| **Omrnavn** | |
| **Kparealformal** | Boligbebyggelse |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 95306-02 |
| **Navn** | Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4, Krunemyr |
| **Plantype** | 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08/11/1999 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | Gjeldende_bestemmelser_95306-02.pdf,Gjeldende_bestemmelser_95106.pdf |

**Delarealer**

| | |
|---|---|
| **Areal** | 6.13 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 640 - Frisiktsone |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 20.42 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 640 - Frisiktsone |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 28.78 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 640 - Frisiktsone |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 138.78 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 640 - Frisiktsone |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 720 - Felles gangareal |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 148.35 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 750 - Felles lekeareal |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 78.15 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 720 - Felles gangareal |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1830.4 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 113 - Blokkbebyggelse |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.02 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 730 - Felles parkeringsplass |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.41 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 310 - Kjørevei |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.12 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 320 - Gang-/sykkelvei |

Vedtatt dato: 11.08.1999
Dato for siste endring: 26.08.2003

# Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr

Reguleringsbestemmelser

## PlanID 95306-02

Saksnummer 199708246

---

Disse bestemmelsene er tillegg til reguleringsbestemmelsene for plan nr. 95106.

**Fellesbestemmelser**

§ 1 Det regulerte området er vist med plangrense. Innenfor dette området skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2 Byggesonene er vist med byggegrenser på planen. Bygningene skal oppføres innenfor disse.

§ 3 Nedgravd parkeringskjeller, utvendige trapperom/heishus/svalganger, garasjer og utvendige boder kan plasseres utenfor byggesonene dog med minimum 1,0 meters avstand til vegkant. Jfr. § 16 vedr. avstander for garasjer.

§ 4 Ved byggemelding skal det leveres en samlet utomhusplan for tomtene 1-16, en for tomtene 17-32 og en for blokkene 33-140.
Utomhusplanene skal utformes i målestokk 1:500 og vise disponering av tomtene med plassering av bygninger, garasjer, parkering, trapperom, eventuelle heiser, nødvendige interne gangforbindelser, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer osv. Det skal også leveres terrengsnitt. Snittene skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, veghøyder og forslag til omforming av terreng.

§ 5 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

**PU-boliger med felleshus, tomt 1 - 16**

§ 6 Felleshuset skal oppføres i 1 etasje. Bygget skal gis en utforming, materialbruk og detaljering som harmonerer med de øvrige boligene.

§ 7 Boligene skal oppføres i 1 etasje. Boligene skal ha samme gesimshøyde, møneretning og takvinkel. Form, utvendig materialbruk og detaljering skal være ens for alle boligene. Taktekkingen skal når det gjelder materialbruk og farge, være den samme for alle boligene.

§ 8 Det er avsatt 15 parkeringsplasser i fellesanlegg ved innkjørselen til delfeltet.
Denne skal være felles for PU-boligene.

§ 9 Oppstillingsplassen for avfallsbeholdere skal skjermes. Arrangementet skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med de øvrige bygningene. Tiltaket skal byggemeldes og oppføres samtidig med resten av prosjektet.

Oppstillingsplassen skal dekke behovet for bygningene 1-16 og dimensjoneres etter renovasjonsbestemmelsene i Sandnes kommune.

§ 10 Plassen mellom husene skal opparbeides som felles tun / oppholdsareal og gis en detaljutforming og overflatebehandling som legger til rette for bevegelseshemmede og svaksynte. Plassen skal være ferdig opparbeidet før innflytting.
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for plassen. Planen skal godkjennes av rådmannen før utbyggingen kan starte.

§11 Boligene skal skjermes mot trafikkstøy slik at støynivået i utvendig oppholdsareal og ved fasader ikke overstiger 55 dBA.

**Eneboliger, tomt 17 - 32**

§ 12 Bygningene skal oppføres med underetasje. Underetasjen regnes som 1. etasje.
Den skal ha fri front mot nord og bygges inn i terrenget mot sør. Frontfasaden i underetasjen skal ha samme fasadekledning som etasjen over.

§ 13 Gesimshøyden kan være inntil 6,0 meter over topp golv i 1. etasje. Mønehøyden kan være inntil 9,0 meter over samme nivå. Møneretningen skal være som vist på planen. Takvinkelen skal være den samme for alle boligene. Taket skal utformes som saltak eller pulttak. Det tillates ikke arker eller takoppløft.

§ 14 Utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at boligene samlet framstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg. Taktekkingen skal når det gjelder materialbruk og farge, være den samme for alle boligene.

§ 15 Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.

§ 16 Det skal tilrettelegges for 1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass på hver tomt. 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig er tilrettelagt i fellesanlegg.
Garasjen/carporten kan ha maks. 30 $m^2$ grunnflate og skal plasseres med lengderetningen vinkelrett på veg i en avstand av min. 5,0 meter fra vegkant.
Garasjeplass og biloppstillingsplass skal være opparbeidet i minimum gruset stand før innflytting. Garasjen skal ha en utforming, materialbruk og detaljering som harmonerer med hovedhuset.

§ 17 Garasjer/carporter kan plasseres i nabogrensen også når den er sammenbygget med boligen. Alle deler av bygningen skal ligge på egen eiendom.

§ 18 Det skal avsettes plass til 3 avfallsbeholdere på hver tomt. Beholderne skal skjermes med innhegning.

**Terrasseblokker/blokker, 33 - 140**

§ 19 Det skal bygges minimum 84 og maksimum 108 leiligheter fordelt på 4 terrasseblokker / blokker.
Hver av blokkene kan ha et samlet bruksareal, BRA = 2000 $m^2$.
Leilighetsstørrelsene skal tilpasses disse bestemmelsenes § 23 og det antall parkeringsplasser; 62, som er tilrettelagt i fellesanlegg ved adkomstvegen bak blokkene.

Normen for fellesparkering i Parkeringsvedtekten, Sandnes kommune, datert 02.11.94, skal legges til grunn.
Kfr. for øvrig § 23 i disse bestemmelsene.

§ 20 Terrasseblokkene/blokkene skal bygges i 4 etasjer. Blokkene skal ha flate tak eller pulttak. Ved flate tak kan gesimshøyden være inntil 12 meter. Ved pulttak kan høyeste gesimshøyde være inntil 13,5 m og takvinkel inntil 6 grader. Laveste gesimshøyde skal være som for flate tak. Gesimshøyden skal måles fra golv 1. etasje.

§ 21 Utforming, utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at de 4 blokkene samlet framstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg.

§ 22 Man skal tilstrebe flest mulig leiligheter tilrettelagt for livsløpsstandard.

§ 23 Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass pr. leilighet i fellesanlegg under hver av blokkene. 2 av plassene i hver blokk skal dimensjoneres for rullestolbrukere. Parkeringsanlegget skal plasseres på nivå med blokkenes 1. etasje, jfr. §20 vedr. etasjetall og gesimshøyde. Den øvrige parkeringen er tilrettelagt i fellesanlegg ved adkomstvegen bak blokkene.

§ 24 I parkeringshallen og/eller på areal avsatt på plankartet, skal det i tillegg avsettes plass til 1 sportsbod pr. leilighet. Sportsboden skal være minst 5,0 $m^2$.
Rom for husholdningsavfall skal tilrettelegges i parkeringshallen. Avfallsrommet skal ha utvendig adkomst ved innkjøringen til parkeringshallen og dimensjoneres etter renovasjonsbestemmelsene i Sandnes kommune.

§ 25 Terrasseblokkenes langfasader mot henholdsvis nord og øst skal skjermes slik at støynivået ved vindusfasader og inngangsparti ikke overstiger 57 dBA.

Dette kan gjøres ved å bygge svalganger langs hele fasaden med rekkverks- / skjerm høyder som vist i nedenforstående tabell. Den nederste delen (1,0 meter) av rekkverket/ skjermen skal være tett, mens resten utføres i glass. Det må i tillegg installeres absorbenter i himlingen over svalgangene i blokkenes 2. og 3. etasje.

| **Beregningspunkt** | **Høyde på skjerm/rekkverk** |
|---|---|
| Blokk 1, 2. etasje | 2,20 m |
| Blokk 1, 3. etasje | 2,20 m |
| Blokk 1, 4. etasje | 1,60 m |
| Blokk 2, 2. etasje | - |
| Blokk 2, 3. etasje | 2,20 m |
| Blokk 2, 4. etasje | 1,60 m |

| **Beregningspunkt** | **Høyde på skjerm/rekkverk** |
|---|---|
| Blokk 3, 2. etasje | - |
| Blokk 3, 3. etasje | 2,20 m |
| Blokk 3, 4. etasje | 1,60 m |
| Blokk 4, 2. etasje | - |
| Blokk 4, 3. etasje | 1,00 m |
| Blokk 4, 4. etasje | 1,60 m |

(kfr. støyrapportene 246900-1R.01 datert 28.05.99 og 246901-1.R01 datert

04.06.99, begge utarbeidet av SINUS as)

Ved avvik fra denne løsningen skal det, ved byggemelding, dokumenteres at og hvorledes kravet til støynivå ved fasadene er oppfylt.

**Friområder**

§ 26 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for offentlige og felles friområder. Den skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, utstyr og materialbruk. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av rådmannen før utbyggingen kan starte. Arealene skal være opparbeidet før innflytting.

§ 27 Det kan tillates oppført mindre bygninger som har tilknytning til bruken av friområdene og lekeplassene. Trafo tillates oppført.

§ 28 Soner for terrenginngrep nord og øst for gate 2023 skal beplantes med trær.

§ 29 Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart så langt som mulig. Ved innplanting av trær skal en fortrinnsvis benytte treslag som vokser naturlig i distriktet.

**Støyskjerm**

§ 30 Støyskjerming av PU-boligene er vist på plankartet. Denne skal ha en høyde på fra 0 til 0,5 meter over ferdig planert terreng ved tomtene 1-11 og skal utformes som jordvoll. Utformingen av skjermingstiltaket skal godkjennes av rådmannen før oppføring. (kfr. støyrapport 347600-0.R01 datert Sinus as 30.09.02 og 08.11.02)

§ 31 Støyskjermen skal være ferdig oppført før PU-boligene kan tas i bruk.

## Endringer etter vedtak:

| *Dato* | *Saksnummer* | *Beskrivelse* |
|---|---|---|
| 27.08.2001 | 200107393 | Felleshuset inngår, i endringsforslaget, som integrert del av bygningsmassen; tomtene 1-11. Felleshusets tillatte høyde reduseres fra 2 til 1 etasje. § 6 og § 7 er korrigert med henblikk på dette. |
| 14.01.2003 | 200207049 | § 30, om utforming av støytiltak ved PU-boligene, er endret i tråd med planendringen. |
| 26.08.2003 | 200203662 | Ending for å tilrettelegge for blokker på arealet avsatt til terrasseblokker |

# Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

Reguleringsbestemmelser

## PlanID 95106

Saksnummer 198780458

---

**Godkjent 12.03.1996**

§1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealbruken være som vist på planen.

**Fellesbestemmelser:**

§2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan (§ 28-2 i Plan- og bygningsloven) for feltene A 2-1, -2 og -3, A 4, A 5, B 4 og F (bydelssenter) som grunnlag for utbygging. Planene skal godkjennes av teknisk styre. For feltene A 1-1, -2 og -3, A 2-4 og A 3 skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av teknisk sjef.

Planene fastlegger den endelige arealbruken og utforming av bygninger, veier, anlegg og tilhørende utearealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstille krav til bebyggelsesplaner som stilles av Sandnes kommune og de til enhver tid gjeldende vedtekter, retningslinjer og normer. Disse omhandler blant annet lekeplasser, utforming av veier og gater, krav til skjerming mot forurensing og krav til parkeringsdekning.

§3 Når stigning på gangvei/sti blir brattere enn 1:6 skal det bygges trappevei. Dette gjelder ikke der gang-/sykkelveinettet følger eksisterende drifts-/skogsveinett.

§4 Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. I disse sonene skal det ikke beplantes slik at fri sikt blir hindret i høyde over 0,5 meter over veinivå. Beplanting skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.

§5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, vann- og avløpsledninger kan anlegges på privat grunn utenfor regulert gate.

§6 Nødvendig støyskjerming skal etableres før utbygging kan skje. Til grunn for kravene legges rundskriv T-8/79 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.

§7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøv. Som grunnlag for tiltak skal det gjennomføres beregninger av støvbelastning for felt A 3, skoletomt, og for felt F, bydelssenter.

§8 Jord og undervegetasjon skal lagres til bruk i området.

§9 Terrenginngrep skal søkes gjort så skånsomt som mulig. Store masseoppfyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøtningsmurer er ikke tillatt.

§10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.

§11 Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:500 over hele tomten fra øvre til nedre grense og ca. 5 meter inn på naboeiendommen. Snittet skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, veihøyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassing av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer osv.

§12 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

**Boliger, fellesbestemmelser:**

§13 Bygninger skal tilpasses terrenget med avtrapping i form av underetasjer eller halvplansløsninger. Teknisk styre fastlegger endelig løsning i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for feltet.

§14 Utgraving og oppfylling av terreng skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.

§15 Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og forøvrig et tiltalende utseende.

§16 Det kan godkjennes at rom innredes for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når det ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til forurensing, trafikk, parkering m.m.

§17 Endelige høyder på hus fastlegges i forbindelse med godkjenning av bebyggelsesplan for det enkelte felt.

**Boligfelt for frittliggende hus på store tomter (700 m²), felt A 2-3:**

§18 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§19 I feltet skal det opparbeides en sandlekeplass.

**Boligfelt for frittliggende hus på mellomstore tomter (500 m²), felt A5:**

§20 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§21 I feltet skal det opparbeides to sandlekeplasser.

**Boligfelt for frittliggende hus på små/mellomstore tomter (400-450 m²), felt A 2-1 og A 2-2:**

§22 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 25 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§23 I hver av feltene skal det opparbeides en sandlekeplass.

§24 Kvartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernsone nord for felt A 2-1 og i friområde, sør for gate 2024, nord for felt A 2-2.

**Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus på små tomter (250 m²), felt A 4:**

§25 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 0,5 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§26 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

**Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus og terrasseblokk på små tomter (<250 m²), felt B 4-2:**

§27 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 1,0 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§28 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

**Byggeområde for offentlige formål - skoler, barnehage og idrett, felt A 1-1, A 1-2, A 1-3, A 3 og B 4-1:**

§29 Bygging skal tilpasses terrenget med tilhørende vegetasjon.

§30 I forbindelse med bygging av vei og bygning nær inntil offentlig friområde og klimavernsone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.

§31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

**Byggeområde for næringsformål, bydelssenter, felt F:**

§32 Feltet kan nyttes til ervervsvirksomhet som har naturlig tilknytning til bydelens servicebehov; forretning, kontorer, lettere næringsvirksomhet, offentlig service og administrasjon og trafo.

§33 I feltet kan det, under forutsetning av gode miljømessige betingelser så som gode, støyskjermede uteplasser med sollys, bygges boliger som har naturlig tilknytning til det øvrige innhold i feltet.

§34 Bebyggelse skal tilpasse seg terrenget med direkte atkomster fra de tre nivåene:
-underetasje: fra rundkjøring i øst til parkering, lagerrom etc. i underetasje,
-1.etasje: fra felt B4 via gangbro over gate 2020, til senteret og
-2. etasje: til gang-/sykkelvei på feltets vestside.

**Friområder:**

§35 Masselagring i friområdene er ikke tillatt, bortsett fra i området nord for gate 2026.

§36 Eksisterende skog skal vernes.

§37 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg oppført i friområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.

§38 Lekeplass og friområde langs gate 2024 skal opparbeides samtidig med bygging av veien.

§39 Trafo kan bygges i friområde, slik det er anvist i planen. Trafo skal legges inn i terrenget. Denne skal være en del av veiskjæringens konstruksjon og utformes i samråd med teknisk etat i Sandnes kommune.

§40 Innenfor et belte på 5 meter langs østsiden og 7 meter på vestsiden av den interkommunale vannledningen som løper sør/nord gjennom Bogafjell er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg. Terrenget innenfor dette beltet skal ikke senkes eller fylles opp, uten at det på forhånd er godkjent av I.V.A.R. Utenfor byggeforbudsbeltet må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade på ledningen eller signalkabelen og deres utstyr.

Vedtatt dato: 12.03.1996
Dato for siste endring: 12.03.1996

# Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

Reguleringsbestemmelser

## PlanID 95106

Saksnummer 198780458

---

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealbruken være som vist på planen.

**Fellesbestemmelser:**

§ 2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan (§ 28-2 i Plan- og bygningsloven) for feltene A 2-1, -2 og -3, A 4, A 5, B 4 og F (bydelssenter) som grunnlag for utbygging. Planene skal godkjennes av teknisk styre. For feltene A 1-1, -2 og -3, A 2-4 og A 3 skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av teknisk sjef.

Planene fastlegger den endelige arealbruken og utforming av bygninger, veier, anlegg og tilhørende utearealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstille krav til bebyggelsesplaner som stilles av Sandnes kommune og de til enhver tid gjeldende vedtekter, retningslinjer og normer. Disse omhandler blant annet lekeplasser, utforming av veier og gater, krav til skjerming mot forurensing og krav til parkeringsdekning.

§ 3 Når stigning på gangvei/sti blir brattere enn 1:6 skal det bygges trappevei. Dette gjelder ikke der gang-/sykkelveinettet følger eksisterende drifts-/skogsveinett.

§ 4 Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. I disse sonene skal det ikke beplantes slik at fri sikt blir hindret i høyde over 0,5 meter over veinivå. Beplanting skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.

§ 5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, vann- og avløpsledninger kan anlegges på privat grunn utenfor regulert gate.

§ 6 Nødvendig støyskjerming skal etableres før utbygging kan skje. Til grunn for kravene legges rundskriv T-8/79 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.

§ 7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøv. Som grunnlag for tiltak skal det gjennomføres beregninger av støvbelastning for felt A 3, skoletomt, og for felt F, bydelssenter.

§ 8 Jord og undervegetasjon skal lagres til bruk i området.

§ 9 Terrenginngrep skal søkes gjort så skånsomt som mulig. Store masseoppfyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøtningsmurer er ikke tillatt.

§ 10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.

§ 11 Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:500 over hele tomten fra øvre til nedre grense og ca. 5 meter inn på naboeiendommen. Snittet skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, veihøyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassering av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer osv.

§ 12 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

**Boliger, fellesbestemmelser:**

§ 13 Bygninger skal tilpasses terrenget med avtrapping i form av underetasjer eller halvplansløsninger. Teknisk styre fastlegger endelig løsning i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for feltet.

§ 14 Utgraving og oppfylling av terreng skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.

§ 15 Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og forøvrig et tiltalende utseende.

§ 16 Det kan godkjennes at rom innredes for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når det ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til forurensing, trafikk, parkering mm.

§ 17 Endelige høyder på hus fastlegges i forbindelse med godkjenning av bebyggelsesplan for det enkelte felt.

**Boligfelt for frittliggende hus på store tomter (700 m²), felt A 2-3:**

§ 18 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§ 19 I feltet skal det opparbeides en sandlekeplass.

**Boligfelt for frittliggende hus på mellomstore tomter (500 m²), felt A5:**

§ 20 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§ 21 I feltet skal det opparbeides to sandlekeplasser.

**Boligfelt for frittliggende hus på små/mellomstore tomter (400-450 m²), felt A 2-1 og A 2-2:**

§ 22 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 25 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§ 23 I hver av feltene skal det opparbeides en sandlekeplass.

§ 24 Kvartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernsone nord for felt A 2-1 og i friområde, sør for gate 2024, nord for felt A 2-2.

**Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus på små tomter (250 m²), felt A 4:**

§ 25 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 0,5 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§ 26 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

**Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus og terrasseblokk på små tomter (<250 m²), felt B 4-2:**

§ 27 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 1,0 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§ 28 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

**Byggeområde for offentlige formål - skoler, barnehage og idrett, felt A 1-1, A 1-2, A 1-3, A 3 og B 4-1:**

§ 29 Bygging skal tilpasses terrenget med tilhørende vegetasjon.

§ 30 I forbindelse med bygging av vei og bygning nær inntil offentlig friområde og klimavernsone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.

§ 31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

**Byggeområde for næringsformål, bydelssenter, felt F:**

§ 32 Feltet kan nyttes til ervervsvirksomhet som har naturlig tilknytning til bydelens servicebehov; forretning, kontorer, lettere næringsvirksomhet, offentlig service og administrasjon og trafo.

§ 33 I feltet kan det, under forutsetning av gode miljømessige betingelser så som gode, støyskjermede uteplasser med sollys, bygges boliger som har naturlig tilknytning til det øvrige innhold i feltet.

§ 34 Bebyggelse skal tilpasse seg terrenget med direkte atkomster fra de tre nivåene:
-underetasje: fra rundkjøring i øst til parkering, lagerrom etc. i underetasje,
-1.etasje: fra felt B4 via gangbro over gate 2020, til senteret og
-2. etasje: til gang-/sykkelvei på feltets vestside.

**Friområder:**

§ 35 Masselagring i friområdene er ikke tillatt, bortsett fra i området nord for gate 2026.

§ 36 Eksisterende skog skal vernes.

§ 37 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg oppført i friområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 38 Lekeplass og friområde langs gate 2024 skal opparbeides samtidig med bygging av veien.

§ 39 Trafo kan bygges i friområde, slik det er anvist i planen. Trafo skal legges inn i terrenget. Denne skal være en del av veiskjæringens konstruksjon og utformes i samråd med teknisk etat i Sandnes kommune.

§ 40 Innenfor et belte på 5 meter langs østsiden og 7 meter på vestsiden av den interkommunale vannledningen som løper sør/nord gjennom Bogafjell er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg. Terrenget innenfor dette beltet skal ikke senkes eller fylles opp, uten at det på forhånd er godkjent av I.V.A.R. Utenfor byggeforbudsbeltet må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade på ledningen eller signalkabelen og deres utstyr.

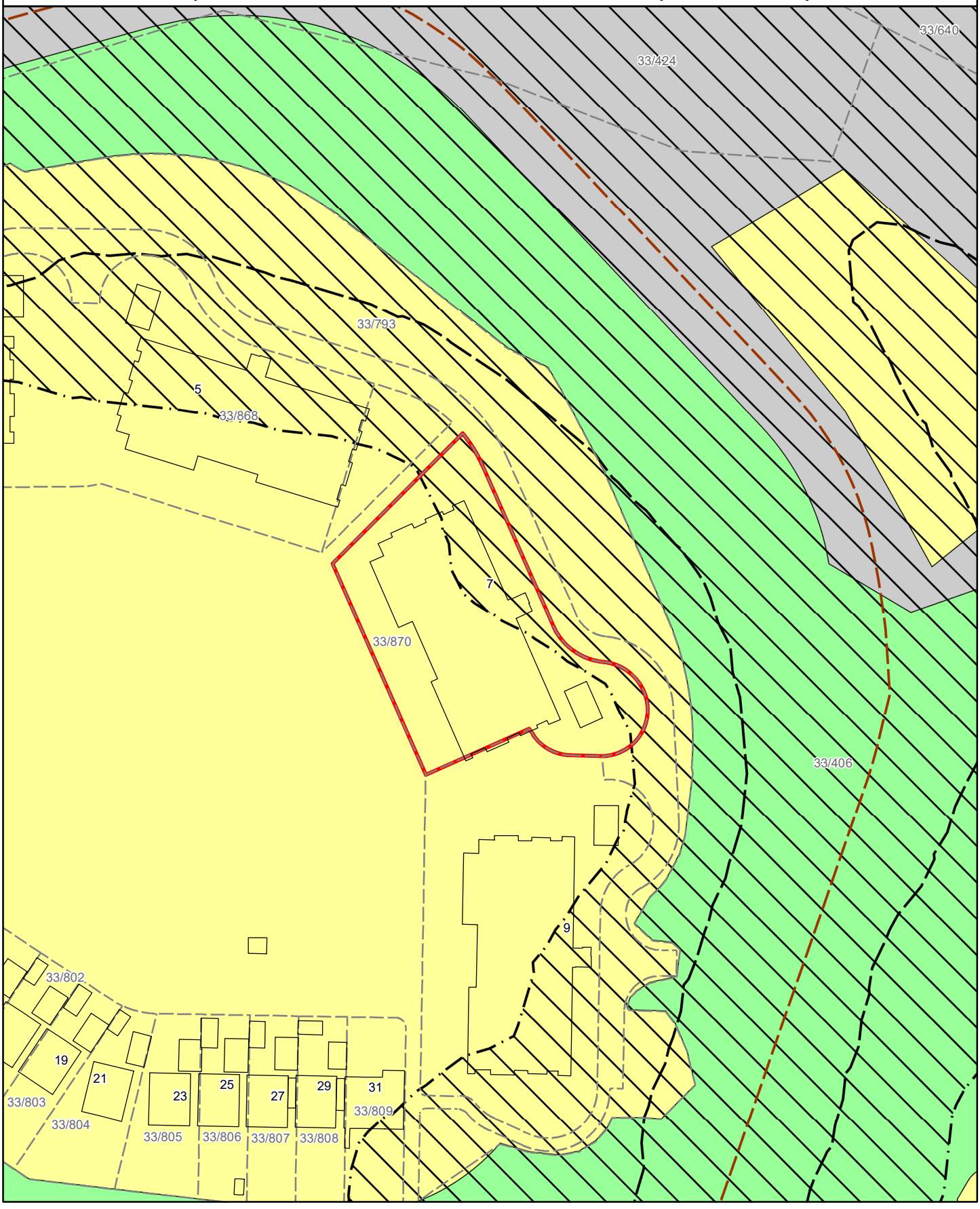
# Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/870/0/0
Dato: 2026-08-24 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



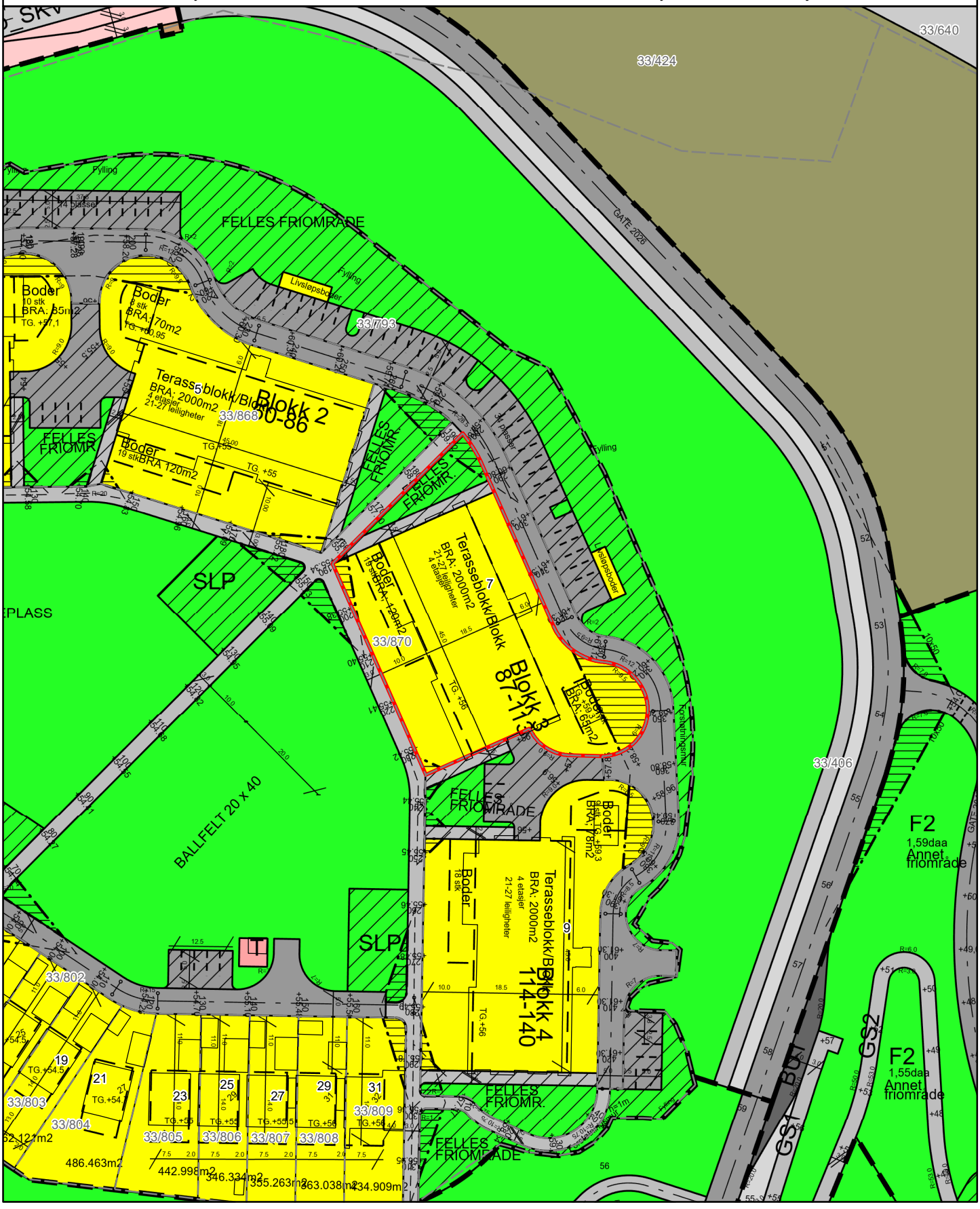
# Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/870/0/0
Dato: 2026-08-24 Planident: 95306-02
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.8.1999

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



# 1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

| Arealformål | Symbol |
|---|---|
| **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 | B/F |
| Bolig/forretning/kontor | B/F/K |
| Bolig/tjenesteyting | B/T |
| Bolig/kontor | B/K |
| Forretning/kontor | F/K |
| Forretning/kontor/Industri | F/K/I |
| Forretning/industri | F/I |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | F/K/T |
| Forretning/tjenesteyting | F/T |
| Næring/tjenesteyting | N/T |

# Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

| | |
|---|---|
| Kontor/lager | K/L |
| Industri/lager | I/L |
| Kontor/industri | K/I |
| Kontor/tjenesteyting | K/T |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | |

| **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 | |

| ***3. Grønnstruktur*** | |
|---|---|
| Blå/grønnstruktur | |
| Naturområde | |
| Turdrag | |
| Turveg | |
| Friområde | |
| Badeplass/ -område | |
| Park | |
| Vegetasjonsskjerm | |
| Vannspeil | |
| Overvannstiltak | |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | |

# Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

| **4. Forsvaret** | |
|---|---|
| Forsvaret | |
| Ulike typer militære formål | |
| Skytefelt/øvingsområde | |
| Forlegning/leir | |
| Kombinerte militærformål | |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | |

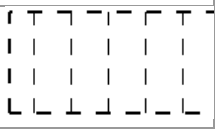
| **5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)** | |
|---|---|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | |
| Landbruksformål | |
| Jordbruk | |
| Skogbruk | |
| Seterområde | |
| Gartneri | |
| 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 | |

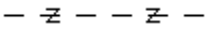
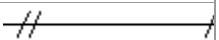
| **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag** | |
|---|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Ferdsel | |
| Ankringsområde | |
| Opplagsområde | |
| Riggområde | |
| Farled | |
| Hoved- og biled | |
| Havneområde i sjø | |
| Småbåthavn | |
| Bøyehavn | |
| Fiske | |
| Fiskeområde | |
| 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 | |

| **Hensynssoner** | |
|---|---|
| **Objekttype** | **Flatesignatur, nåværende** |
| **RpFareSone** | H330_4 |
| **RpSikringSone** | H290_1 |
| **RpStøySone** | |
| **RpInfrastrukturSone** | |
| **RpGjennomføringSone** | |
| **RpAngittHensynSone** | H570_2 |
| **RpBåndleggingSone** | H720_2 |
| **RpDetaljeringSone** | (PlanId) |

# Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

| Juridiske flater, linjer og punkter | |
|---|---|
| **Flater**<br>**Objekttype** | **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 |  |

| **Punktsymbol** | |
|---|---|
| **RpJuridiskPunkt** | |
| Vegstengning/fysisk kjøresperre |  |
| Stenging av avkjørsel |  |
| Avkjørsel |  |
| Innkjøring |  |
| Utkjøring |  |
| Brukar |  |
| Tunnelåpning |  |
| Eksisterende tre som skal bevares |  |
| Regulert nytt tre |  |
| Regulert møneretning |  |

# Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

## 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

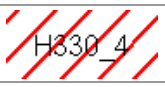
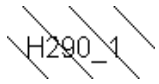
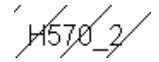
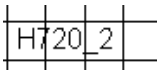
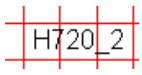
# Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

| Formål | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|---|---|---|
| **1. Bebyggelse og anlegg** | | |
| 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 | | |
| **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** | | |
| 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 | | |
| **3. Grønnstruktur** | | |
| Blå/grønnstruktur | | |
| Naturområde | | |
| Turdrag | | |
| Friområde | | |
| Park | | |
| Overvannstiltak | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | | |
| **4. Forsvaret** | | |
| Forsvaret | | |
| Ulike typer militære formål | | |
| Skytefelt/øvingsområde | | |
| Forlegning/leir | | |
| Kombinerte militære formål | | |
| **5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)** | | |
| 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 | | |
| **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone** | | |
| 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 | | |

SANDNES KOMMUNE

## Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

| Flater | Flatesignatur nåværende | Flatesignatur, fremtidig |
|---|---|---|
| **KpFareSone** |  | |
| **KpSikringSone**<br>**KpStøySone**<br>**KpInfrastrukturSone**<br>**KpGjennomføringSone** |  | |
| **KpAngittHensynSone** |  | |
| **KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)** |  |  |
| **KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)** |  | |

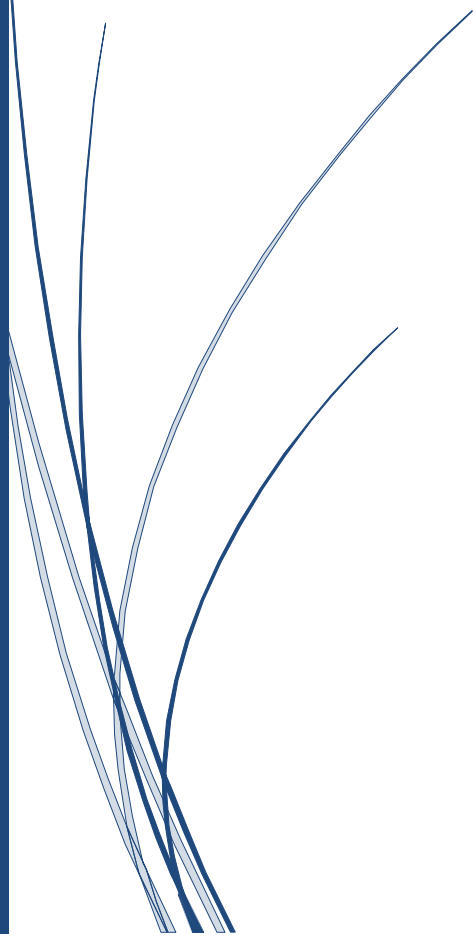
| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| **KpGrense** |  |
| **KpArealGrense** |  |
| **KpFareGrense**<br>**KpSikringGrense**<br>**KpStøyGrense**<br>**KpAngittHensynGrense**<br>**KpGjennomføringGrense**<br>**KpInfrastrukturGrense**<br>**KpBåndleggingGrense**<br>**KpDetaljeringGrense** |  |
| **KpBestemmelseGrense** |  |
| **KpRegulertHøyde** |  |

| **Linjesymbol** | **Nåværende** | | | **Fremtidig** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Vertniv** | | | **Vertniv** | | |
| | **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 | | | | | | |

15.05.2023

# Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

## Bestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i kommunestyret 15.05.23
Korrigert i kommunestyret 21.10.24 (sak 139/24)

# Innhold


Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner ..... 6

**§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9) ..... 6**

**1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.) ..... 6**

1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2) ..... 6

**1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4) ..... 7**

**1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8) 7**

**1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2) ..... 7**

**1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9) ..... 7**

**1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7) ..... 8**

**1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL. § 11-9, pkt. 5) ..... 9**

**1.8 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8) ..... 9**

**1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8). ..... 10**

**1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1, 27-2 og 27-3). ..... 11**

**1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8) ..... 11**

**~~1.12 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)~~ ..... 11**

**1.13 Utnyttelse ..... 11**

**1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5) 12**

**1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 13**

**1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 13**

**1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 15**

**1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 15**

**1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad ..... 15**

**1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8) ..... 16**

**1.21 Parkering ..... 17**

1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringssone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 17

1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 17

*1.21.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)* ..... 18

**1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8) ..... 19**

1.22.1 Mobilitetsplan ..... 19

1.22.2 Mobilitetspunkt ..... 19

**1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8) ..... 19**

**1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 6)** ..... **19**
**1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)** ..... **19**
**1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)** ..... **20**
**1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8)** ..... **22**
**1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8)** ..... **22**
**1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)** ..... **23**
**1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-9, pkt. 5)** ..... **23**
**1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)** ..... **23**
**1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)** ..... **23**
**1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 5)** ..... **23**
**1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11)** ..... **24**
**1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4)** ..... **24**
**1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge** ..... **24**
**1.37 Retningslinje Naust** ..... **24**
**1.38 Medvirkning i planprosesser** ..... **25**
**§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG** ..... **25**
**2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2)** ..... **25**
*2.1.1* Handelslokalisering ..... 25
*2.1.2* Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 26
*2.1.3* Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2) ..... 26
*2.1.4* Bestemmelser for utvalgte lokalsenter ..... 26
**2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)** ..... **27**
**2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)** ..... **28**
*2.3.1* Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3 ..... 28
*2.3.2* Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2) ..... 29
Bestemmelser til enkeltområder: ..... 29
**2.4 Områder for fritidsbebyggelse** ..... **30**
*2.4.1* Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1) ..... 30
*2.4.2* Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6) ..... 30
*2.4.3* Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 31
*2.4.4* Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1) ..... 31
*2.4.5* Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1) ..... 32
*2.4.6* Parkering ..... 32
Bestemmelser til enkeltområder ..... 32
**2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)** ..... **33**
**2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)** ..... **34**
**2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)** ..... **36**

a. Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1) ..... 36
**2.8 Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8) ..... 36**
**2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2) ..... 36**
**2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt. 2) ..... 37**
**§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR ..... 38**
**3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4) ..... 38**
**3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4) ..... 38**
**3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l) ..... 38**
**§ 4 GRØNNSTRUKTUR ..... 39**
**4.1 Bestemmelser til enkeltområder ..... 39**
4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret ..... 39
**§ 5 LNF-OMRÅDER ..... 39**
**5.1 Utfylling i landbruksområder ..... 39**
**5.2 Bestemmelser for enkeltområder ..... 39**
**5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) ..... 40**
5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 40
5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5) ..... 40
5.3.2.1 Plassering og utforming av tiltak (pbl. §11-9, pkt. 5 og 6) ..... 40
5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder ..... 41
**5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2) ..... 42**
**§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE ..... 42**
**6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3) ..... 42**
6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder ..... 42
**6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3) ..... 43**
**6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3) ..... 43**
Lu32 Sandnes havn ..... 43
**§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8) ..... 43**
**7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a) ..... 43**
**7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a) ..... 43**
7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310) ..... 43
7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320) ..... 44
7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350) ..... 45
7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370) ..... 45
7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12) ..... 45
**7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410) ..... 45**
**7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d) ..... 45**

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720) ..... 45
*7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).* ..... 45
7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710) ..... 46
**7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820) 46**
**7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c) ..... 47**
7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510) ..... 47
7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag ..... 48
7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550) ..... 48
7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560) ..... 48
7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570) ..... 49
7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590) ..... 49
**7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9) ..... 50**
**7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9) ..... 50**
**7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9) ..... 50**
**7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9) ..... 50**
**§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER ..... 50**
**8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8) ..... 50**
**8.2 Retningslinje høyhus ..... 50**
Vedlegg: Illustrasjonskart datert 20.10.22 ..... 51

**Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner**

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.»

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, kfr. PBL. § 11-5. Når kommuneplankartet oppdateres mot nyere regulering gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil veisystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

## § 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)

### 1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.)

Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- LNF-formål (jf. pbl. § 11-7, første ledd nr. 5)
- Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg, i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommuneplanen.
- Tiltak i § 3.3
- Unntak som beskrevet i §§ 1.1.1 og 4

For følgende områder skal det lages områdeplan før detaljplan:
Ga26 Stokkeland, Ha57 og Sv29 Sviland (jf. §2.2), Vibemyr, ref. hensynssone H820_01 og _02.

For planområdet IKDP Forus gjelder Kommuneplan for Sandnes 2019 – 2035 med arealformål og bestemmelser.

#### 1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)

*1.1.1.1 Mindre tiltak innenfor idrettsanlegg (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)*

Mindre anlegg knyttet til den totale bruken av idrettsanlegget, som for eksempel nærmiljøanlegg som ballbinger og sandvolleyballbaner, redskapsboder, mindre klubb/servicefunksjoner som tillegg til eksisterende bygningsmasse, bytte av underlag på aktivitetsflater og turveger kan tillates uten reguleringsplan.

Dette gjelder ikke større aktivitetsanlegg som medfører endringer i behov for parkering eller endret bruk av areal.

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

*1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder (pbl. § 11-10, pkt. 1)*
Mindre tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Byggene skal harmonisere med eksisterende bygninger/anlegg.

### 1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4)

Områder som inngår i hensynssone H 810_03, utenom Sv20, skal ikke bygges ut før etter revisjon av neste kommuneplan. Planavgrensning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter vil utredes til neste kommuneplan.

### 1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice som blant annet skole, trafikksikker skolevei, vei, vann og avløp er etablert, eller sikret etablert i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland, Kommunalteknisk VA-norm og Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal. Videre gjelder bestemmelsene for bruksendring utover det som er nevnt nedenfor.

### 1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2)

Kommunen kan tilby å inngå utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

I samsvar med planen kan utbyggingstakt som ivaretar teknisk planlegging og gjennomføring av kommunalteknisk infrastruktur fastsettes i forhandlingene. Videre vil tilgjengelig eksisterende og ny tilført skolekapasitet bli vurdert.

En overordnet utbyggingsavtale for et større område, kommunedelplan eller områderegulering, kan inngås når denne gir bedre gjennomføring av planområdet samlet og for delområdene. Da skal det inngås tilleggsavtaler, for hvert delområde, etter hvert som delområdene detaljreguleres.

### 1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9)

Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak, også i sjø. *KDP Kulturminner og kulturmiljøer* skal legges til grunn for kommunens kulturminneforvaltning.

Tiltakets konsekvenser for eventuelle kulturminneverdier skal dokumenteres og beskrives. Det omkringliggende bygningsmiljøet og den stedegne by- og byggeskikken skal vektlegges. Verdier skal dokumenteres og det skal vises til hvordan man har søkt å ivareta disse.

Den lokale stedskarakteren skal ligge til grunn ved all planlegging og utbygging. Stedets historiske strukturer og kulturminner skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.

Ved utarbeidelse av arealplaner, i konsekvensutredninger, stedsanalyser, mulighetsstudier, i byggesaker, o.l. skal Kulturminneregisteret og kulturminneplanens utdypende kunnskapsgrunnlag legges til grunn som primærkilder for kulturminneverdiene.

I PBL-prosessene skal det redegjøres for hvilke historiske kilder som er tatt i bruk. Når det oppdages feil og mangler, eller når planarbeid resulterer i ny kunnskap, skal dette rapporteres til byantikvaren for sikre at kulturminneplanens kunnskapsgrunnlag kontinuerlig holdes oppdatert.

#### *1.5.1 Automatisk freda kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)*

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jfr. Kulturminneloven §§ 3, 8 og 9. Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og lignende) skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering iht. Lov om kulturminner §§ 3,8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

#### *1.5.2 Nyere tids kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)*

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning.

Byantikvaren skal ha alle saker som berører verneverdige kulturminner og kulturmiljø til uttalelse.

***Retningslinje kulturminner- og miljøer.***

*Alle tiltak i nærheten av automatisk fredete kulturminner skal klareres med regional kulturminnemyndighet, herunder avklaring av sikringssone. Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg terreng og kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder blant annet bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk utrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner, skal dette registreres og dokumenteres.*

### 1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)

**Stedsanalyse:**

- Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner.

*Retningslinjer til stedsanalyser:*
*Stedsanalysen skal utarbeides med grunnlag i veileder angitt av Sandnes kommune.*

**Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:**

I område- og detaljreguleringer, planendringer og dispensasjoner skal følgende krav være premissgivende for nye tiltak og legges til grunn:

- Landskapselementer, fjernvirkning og siktlinjer.
- Historiske særtrekk og kulturminner.

- Arkitektonisk uttrykk, bygningsstrukturer og bygningsform. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming/ha en helhetlig form - og volumoppbygning og være tilpasset den menneskelige skala fra gateplan.
- Byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Funksjoner og målpunkt.
- Lokalklima.
- Det skal sikres god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk.
- Byrom og grønnstruktur skal planlegges for rekreasjon og aktivitet.

### 1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL. § 11-9, pkt. 5)

- Boligområder skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser og for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
- Boligstørrelser skal avklares i reguleringsplan.
- Det tillates ikke boliger ensidig orientert mot nord og nordøst.
- Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal det overordnete nettverket av turveier ivaretas og utvikles.
- Avkjørsel tillates på maksimalt 4 m bredde.

*Retningslinjer:*

*Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:*

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 $m^2$ BRA.*
- *15% av boligene bør være mindre enn 55 $m^2$ BRA + bodareal.*
- *35% av boligene bør være større enn 80 $m^2$ BRA + bodareal.*
- *Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom. I byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.*
- *Alle nye boligutbygginger bør planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.*

*Det bør legges spesielt vekt på tilrettelegging for familieboliger i byaksen.*

### 1.8 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

Reguleringsplan skal ivareta universell utforming rettet mot målpunkt innenfor grøntstruktur, kollektivtransport, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.

## 1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8).

a) Overvann
Arealer for overvannsdisponering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp.
Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem.

Ved transformasjon skal det stilles krav om overvannsløsninger som reduserer belastningen på eksisterende avløpssystem og på vassdraget.

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem.

Overvann skal disponeres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger. For løsninger med infiltrasjon i grunnen skal grunnforhold dokumenteres. Private overvannsanlegg skal etableres på egen eiendom.

Tiltak mindre enn 20 m2 BYA for eksisterende bebyggelse utløser ikke krav om endret overvannshåndtering.

b) Vassdragsmiljø
I reguleringsplaner skal lukkede bekker gjenåpnes, vandringshinder fjernes og vassdrag restaureres

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Det kan vurderes unntak for kortere strekk. Vandringshinder for fisk skal ikke etableres.

Tiltak skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet.

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, tekniske anlegg, endring i vannstand og andre tiltak i vassdrag, som kan redusere vassdragets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde, er ikke tillatt.

***Retningslinje***
*Blågrønn faktor (BGF) bør benyttes som metode for å sikre at beplanting og overvann blir ivaretatt i reguleringsplaner. Mulighet for å oppnå blågrønn faktor bør avklares i reguleringsplan og løsning fastsettes i teknisk plan. BGF bør ivareta følgende krav:*

| *Område* | *BGF* |
|---|---|
| *Plan og byggeprosjekter innenfor lokalsenterområder* | *0,7* |
| *Plan og byggeprosjekter innenfor 1000m av togstopp eller 500m av bussveien eller andre høyverdig buss korridor* | *0,7* |
| *Andre områder* | *0,8* |

*Blågrønn struktur, herunder anlegg for overvannshåndtering og vegetasjon, bør være opparbeidet før brukstillatelse gis.*

### 1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1, 27-2 og 27-3).

All fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsnett, enten direkte eller via privat vann- og avløpsnett jf. pbl. 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger for boliger i LNF-områder og for fritidsbebyggelse henhold til «*Retningslinjer for vann og avløpsanlegg for boliger i uregulerte områder og fritidsboliger i Sandnes kommune*».

### 1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen.

Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes ihht. anbefalingene i T-1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder.
Unntak kan vurderes i lokalssenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

***Retningslinje stille områder***

*Innenfor areal som er vist som stille områder i plankartet (H230) bør det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden.*

***Retningslinje støyskjerming***

*Ved støyskjerming er det ønskelig med økt bruk av alternative støytiltak til støyskjermer for å oppnå nødvendig støyskjerming. Det bør søkes arealeffektive løsninger uten bruk av store jordvoller. Jordvoller mot LNF-områder bør planeres tilpasset maskinell landbruksdrift.*

### ~~1.12 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)~~

(Flyttet til kap. 7. For historien og lesbarhetens del utgår bestemmelsen i denne versjonen)

### 1.13 Utnyttelse

Retningslinjen omfatter formålene bolig og kombinerte bolig – og næringsområder og senterområder.

***Retningslinje***

*Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende. Utnyttelse skal avveies mot § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.*

*I byutviklingsaksen vist i strategisk arealkart bør utnyttelsen være mellom 70- 180 % BRA.*

*Innenfor 500 m i gangavstand til stoppested for hoved kollektivtilbud bør utnyttelsen være mellom 70-150 % BRA.*

*I lokalsenter innenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70-180 % BRA.*

*I lokalsenter utenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70- 160 % BRA.*

*Øvrige områder: 60-100 % BRA*

### 1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Eksisterende og nye boenheter skal ha tilgang til gode og anvendelige utendørs oppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafikksikre oppholdsareal. For felles uteoppholdsareal og lekeareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- Uteopphold skal i hovedsak legges på terreng. I særlige tilfeller innenfor knute- og mobilitetspunkt langs Bussvei og jernbane kan det tillates at maksimum 50% av MFUA leggs på lokk over bakkeplan. Arealet skal være universelt utformet.
- Oppholdsarealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- MFUA på lokk over bakkeplan skal dimensjoneres for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning på dekke skal sikres i reguleringsplan.
- Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og med adkomst for driftskjøretøy.

**Arealkrav:**

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 30 m2. Innenfor lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MFUA reduseres til 16 m2. Forutsetningen for mindre MFUA i lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal er at det kan dokumenteres (for eksempel gjennom stedsanalyse) sambruk med byrom og offentlige uteareal i nær tilknytning, som kan dekke de resterende 14 m2.

## 1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafikksikre oppholdsareal. For uteoppholdsareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- For eneboliger og rekkehus skal det etableres privat uteplass på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- For boenheter i blokkbebyggelse og sekundærleiligheter i eneboliger skal uteplassen være minimum 6m2.
- Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat.

Integrert vinterhage, eller annen løsning som åpner en del av fasaden slik at et areal kan benyttes omtrent som en balkong kan tillates. Felles uteoppholdsareal (MFUA) etter § 1.14 skal da økes med 6 m2 per boenhet.

***Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering***

*For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m2 sammenhengende. Avvikende hagedybde kan tillates dersom det kan dokumenteres at det er kompenserende kvaliteter.*

*Ved blokkbebyggelse bør avstand fra hovedfasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.*

## 1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Lekearealene skal etableres der forholdene er best mht. områdekvalitet, støy, sol og trafikksikkerhet. Kort avstand mellom bolig og lekeareal skal vektlegges.
- På lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.
- Offentlige lekeplasser skal ha en utforming og plassering som gjør at lekeplassen fremstår offentlig tilgjengelig
- I reguleringsplan skal areal for lek sikres i henhold til krav i tabellen.

| Type | Utløses av antall boenheter | Dekker inntil antall boenheter | Hoved<br>Aldersgruppe | Minimums-størrelse leke areal | Avstand til bolig |
|---|---|---|---|---|---|
| Nærlekeplass (Sand-<br>Lekeplass) | 4 | 35 | Barnehagebarn<br>0-6 år | 175 m2 | 50 meter* |
| Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass) | 35 | 200 | Barn, unge og eldre<br>5-13 år | 1,5 dekar | 150 meter |
| Aktivitetsflate (Ballfelt) | 200 | 600 | Alle | 3 dekar<br>Dimensjoneres for bane på 40x60m med tilhørende sikkerhetssone. | 400 meter |
| Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt) | 600 | 1200 | Alle | 6 dekar | 500 meter |

* Avstanden til nærlekeplass kan økes til maks 100 meter dersom felles uteareal får en kvalitetsmessig utforming som fungerer som møteplass til lek og opphold for ulike aldersgrupper

*Retningslinje:*

*Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.*

*Alt areal for lek skal fortrinnsvis legges på terreng og minimum 50% av arealet bør ikke være underbygget.*

## 1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen gjelder for næring innenfor følgende formål: næring, kombinert, bebyggelse og anlegg og senterformål.

| | Type virksomhet | Minimums utnyttelse BRA | Maksimums-utnyttelse BRA | Parkering<br>Jfr§ 1.21.2 |
|---|---|---|---|---|
| **Næringskategori 1** | Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass – og besøksintensitet og høy arealutnyttelse. | | | |
| **Næringskategori 2** | Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnyttelse. | | | |
| Lokalsenter | Virksomheter med allsidig virksomhet | 60 % BRA | 140 % BRA | Sone 3 |
| 500 m fra stoppested for hovedkollektivnett | Virksomheter med allsidig virksomhet | 60 % BRA | 140 % BRA | Sone 3 |
| Sviland Nord – Sandnes øst | Areal- og kraftkrevende virksomhet | 50 % BRA | 100 % BRA | Sone 2 |
| **Næringskategori 3** | Næringsvirksomhet med lav arbeidsplass og besøksintensitet og lav arealutnyttelse. | | | |
| Mer enn 500 meters avstand fra kollektivaksene | Arealkrevende virksomheter | 40- 50 % BRA | 90- 100 % BRA | Sone 4 |

Unntak fra parkeringsbestemmelsene tillates for bedrifter med særlige logistikkbehov, med begrunnelse i mobilitetsplan.

## 1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m2 bruksareal handel og inntil 500 m2 bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, eller kombinerte bolig-/næringsområder. Nærbutikkene skal betjene nærområdene. Det må ved regulering tas hensyn til trafikksikkerhet, støy og andre ulemper for nærområdet. Nærbutikk bør lokaliseres i tilknytning til kollektivstoppested og ved innkjøring til et boligområde og/eller sentralt i et boligområde. Det skal utarbeides mobilitetsplan for vurdering av parkeringsbehov, ref. § 1.22

## 1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

For reguleringsplaner vedtatt i perioden frem til 2008, som ikke inneholder bestemmelser om

utnyttelsesgrad, tillates det en maksimal utnyttelsesgrad på 35 % BYA inkludert garasje og bod. Er eiendommen ikke bebygd gjelder retningslinje for tetthet og bokvalitet, jfr. § 1.7.

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

| Etasje | Beskrivelse | Gesimshøyde | Mønehøyde |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Hus i en etasje uten utnyttbart rom på loft | Maks 3,2 meter | Maks 6,5 meter |
| 1,5 etasjer | Hus i en full etasje med utnyttbart rom på loft | Maks 4,0 meter | Maks 6,5 meter |
| 2 etasjer | Hus i to fulle etasjer uten utnyttbart rom på loft | Maks 5,5 meter | Maks 7,5 meter |

## 1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Det skal sikres sammenhengende grøntområder og hovedforbindelser for gående i bebygde områder som vist i temakart *Hovedforbindelser for gående.*

Nettverket består av sammenhengende grøntområder, turveier, møteplasser, idrettsplasser, uteområder for barnehager og skoler, samt områder for lek og rekreasjon som bindes sammen. Nettverket av turveier skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning. Nettverket av turveier skal legge til rette for aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet, bidra til å håndtere flom og overvann, samt støtte opp om biologisk mangfold. Turvei kan etableres etter frivillige avtaler med grunneier.

***Retningslinje***

*Enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bør bevares. Ved større tiltak, skade eller felling skal det plantes nye trær.*

### *1.20.1 Retningslinjer om turveier (pbl. § 11-9, pkt. 3)*

***Retningslinje***
***Turveier***
*Turveier er flerfunksjonelle traseer med høy utnyttelsesgrad for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn eller rullestol. De har stor grad av opparbeiding, gir god fremkommelighet, må tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner og skal ha et fast og jevnt toppdekke. Partier kan være spesielt tilrettelagt for rullestol/rulleski gjennom asfaltering.*

*Alle turveier bør som hovedregel tilfredsstille prinsippet om universell utforming. Turveiene bør opparbeides med grusdekke i 2-3m bredde. Regulert bredde bør være minimum 3 meter.*
*Endelig utforming og bredde på turveiene må avveies opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern. Turveier som inngår i det kommunale turveinettet bør ha parkbelysning der det ikke kommer i konflikt med energibruk, miljø og dyreliv.*

*I nye anlegg skal turveier legges gjennom eller langs idrettsanlegg og gravlunder, i grøntdrag med en korridorbredde på minimum 10 m. Minste lengde på overordnet turvei skal være 3 km. Turvei bør etableres*

*gjennom den regionale grønnstrukturen i vest og sør. Turveien bør binde sammen nabokommunene i et regionalt turveinett. Det må sikres adkomst til korridoren fra boligområdene*

***Turstier***

*Turstier er traseer primært for ferdsel til fots. Traseen er ryddet, merket og med en begrenset grad av opparbeiding. Turstien er som oftest knyttet til natur- og friluftsområder og fremkommeligheten, i forhold til en vanlig sti, forbedret ved å lede bort overvann, bygge klopper/mindre bruer og kavler.*

### *1.20.2 Naturområder (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)*

Områder som er viktige for å bevare lokalt biologisk mangfold, skal avsettes som naturområde i reguleringsplan. Hensyn til naturmangfold skal alltid vurderes for alle arealplaner og enkelttiltak.

## 1.21 Parkering

### 1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringssone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge planforslag og søknad om tiltak. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti. Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass. I alle parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av plassene forbeholdes ladbare kjøretøy. Ved større nye utbyggingsprosjekter (mer enn 10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el- bil på alle parkeringsplassene. For næring skal det være mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt. Nærbutikker er unntatt krav om lademulighet.
For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettelagte plasser vurderes særskilt.

### 1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5)

#### *1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr. temakart/bestemmelsesområde parkering)*

For boligbebyggelse skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og temakart parkeringssoner. Ved regulering i sone 2 skal parkering planlegges samlet og være løst i fellesanlegg. I sone 3 skal parkering planlegges samlet og søkes løst i fellesanlegg.

**<u>Antall bilparkeringsplasser pr. boenhet</u>**

| | **Sone 2** | **Sone 3** | **Sone 4*** | **Sone Forus** |
|---|---|---|---|---|
| **Beboerparkering** | Maks 1, inkl. gjesteparkering | Maks 1,2 blokkbebyggelse, maks 1,8 småhusbebyggelse, inkl. gjesteparkering | Maks 1,2 blokkbebyggelse, maks 1,8 småhusbebyggelse, inkl. gjesteparkering | Iht. IKDP Forus |

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

Alle tall er maksimumstall. Antall parkeringsplasser skal alltid rundes av oppover.

Gjesteparkeringsdekning i nye felt skal være tilstrekkelig slik at det ikke skal være parkering i

boliggatene. I mindre utbygginger, der det ikke er større eksisterende tilgjengelige gjesteparkeringer, skal det etableres gjesteparkering i tråd med norm for individuell gjesteparkering for de første 6 boenhetene. For mindre områder innenfor Sone 2 og Sone Forus som utbygges som «eplehagefortetting» eller lignende, kan parkering etableres i tråd med Sone 3.

**Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet**

| | **Sone 2** | **Sone 3** | **Sone 4** | **Sone Forus** |
|---|---|---|---|---|
| **Individuell parkering** | Min 3,0 | Min 3,0 | Min 3,0 | Sone 2 |
| **Felles parkering** | Min. 3,0 | Min. 3,0 | Min 3,0 | Sone 2 |

*1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)*

For næringsbebyggelse- og handelsvirksomhet skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og sonekart parkering.

**Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA**.

| | **Sone 2** | **Sone 3** | **Sone 4** | **Sone Forus** |
|---|---|---|---|---|
| **Høy arbeidsplass- og besøksintensitet** | Maks 0,9 | Maks 0,9 | Maks 0,9 | Ihht. IKDP Forus |
| **Lav arbeidsplass- og besøksintensitet** | Maks 0,5 | Maks 0,5 | Maks 0,5 | Ihht. IKDP Forus |
| **Sykkelparkering** | Min 3,0 | Min 2,5 | Min 1,5 | Ihht. IKDP Forus |

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

***1.21.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)***

Parkeringskrav for øvrig bebyggelse eller annet formål skal vurderes i mobilitetsplan for tiltaket og fastsettes av Sandnes kommune. Det søkes å begrense bilparkeringen der det er mulig og formålstjenlig.

***Retningslinje parkering***

*Ved planlegging av felles anlegg for sambruk mellom bolig og næring, bør det vurderes lavere parkeringsdekning enn normen for bolig og næring sammen. I videre arbeid med organisering og etablering av felles parkeringsanlegg og frikjøpsordning legges følgende retningslinje til grunn: Det må tilstrebes kortest mulig avstand mellom arbeidssted kollektivholdeplass.*

## 1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

### 1.22.1 Mobilitetsplan

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som skapes.

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for redusert bilavhengighet og gi føringer for utforming og valg av planløsninger som sikrer mål for endret reisemiddelfordeling, i tråd med mål om nullvekst i personbiltransport. I tillegg skal planen vurdere og dokumentere følgende:

| Bolig | Næring |
|---|---|
| Antall boenheter | Antall ansatte |
| Antall beboere | Besøksintensitet |
| Fordeling av transport gjennom døgnet | Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport |
| Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel | Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport |
| Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling | Fordeling av transporten gjennom døgnet |
| Nærhet til mobilitetspunkt | Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel |
| | Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling |
| | Nærhet til mobilitetspunkt |

### 1.22.2 Mobilitetspunkt

I senterområder og togstopp definert i kommuneplanens arealdel skal det planlegges og settes av areal til mobilitetspunkt som legger til rette for bytte mellom ulike reisemidler.

## 1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Det skal etableres sammenhengende gangforbindelse langs kysten til bruk for allmenn ferdsel. Opparbeidelsesstandard avklares i reguleringsplan, og vurderes i forhold til tilliggende gangstrukturer og stedets karakter.

## 1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Mobile og midlertidige anlegg tillates ikke innenfor 100m beltet langs sjø og vassdrag (hensynssone naturmiljø – 100 m), Sandnesmarkå (H530_01) og regional grøntstruktur (H540_01 og H540_02).

## 1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m2 BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m2 BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt (over 500 m2 BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

## 1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)

### *1.26.1 Generell bestemmelse*

Fasader og uterom i nye og eldre omgivelser og miljøer, skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

### *1.26.2 Virkeområde (pbl. § 11-9, pkt. 5)*

Bestemmelsene omfatter alle typer skilt og reklame samt markiser. Skilt og reklame på vinduer, som plakater, maling eller folier og lignende, omfattes også av bestemmelsene, såfremt innretningene ikke er naturlig del av en skiftende vindusutstilling. Midlertidige skilt- og reklame, med mer enn 3 ukes varighet, omfattes av bestemmelsene. Bestemmelsene gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige jf. pbl. § 20-2, bkst. c.

### *1.26.3 Skiltplan (pbl. § 11-9, pkt. 5)*

For næringsbygg-/eiendommer, og bygninger for to eller flere leietakere/virksomheter, skal det utarbeides en felles skiltplan.

Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene føres opp uten søknad.

### *1.26.4 Krav til plassering og utforming av skilt og markiser (pbl. § 11-9, pkt. 5)*

Skilt skal henvise til den (de) virksomhet (er) som bygningen/ eiendommen inneholder.
Det tillates kun ett virksomhetsskilt per virksomhet per fasade. Det tillates i tillegg ett informasjonsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge.

I områder med flere bygg og flere bedrifter tillates det ett henvisningsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge.
Skilt skal ikke være dominerende på fasaden. De skal ta hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelsenes karakter, både i størrelse, material og fargebruk. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

Uthengskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra veggliv, og fri høyde på minst 2,5 m over terreng. Der det er fortau skal det likevel ikke stikke lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri, horisontal avstand til fortauskant.
Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

Foliering på vindusflater skal slippe gjennom lys, tilsvarende frostet glass, og kan maks dekke 1/3 av vindusflaten per vindu. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.

Markiser skal ikke fremstå som dominerende på fasaden, og skal følge samme bredde som vinduer og dører. Det skal benyttes farger som er i harmoni med bebyggelsen og dens omgivelser. Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser og uteservering.

Digitale tavler på innsiden av vinduer kan godkjennes når disse ikke går utover trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.

### 1.26.5 Følgende skilt tillates ikke (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Skilt som kan være til hinder for fri ferdsel.
- Skilt montert over gesims.
- Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke
- Det tillates ikke skilt i boligområder, med mindre de er knyttet til forretninger, kiosker ol.
- Skilt med signalfarge (dvs., sterk, lysende, skrikende farge som er ment å vekke oppmerksomhet)
- Reklame på fasade tillates ikke
- Flaggborg med reklamevimpler/ reklamesøyler tillates ikke
- Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates
- Bevegelig reklame/ utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende.
- Reklame tillates ikke med mindre det inngår som del av en skiftende vindusutstilling

### 1.26.6 Belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Skiltbelysning av neon- eller diodelys kan tillates i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symboler eller innpasset i en skiltflate. Indirekte belysning med godt avskjermet lyskilde, kan tillates.

Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. Lyskasser tillates ikke.

Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

## 1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8)

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges (ref. Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040). Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale. Overflødig matjord skal kun brukes på landbruksområder, der det er et forbedringspotensial for landbruksproduksjon.

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:
For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 $m^3$ masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan.

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 $m^3$ masse skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede.
Ved søknad om byggetillatelse skal tiltakshaver og kommunen avklare hvordan matjorden i planområdet skal gjenbrukes. Kommunen skal der det er mulig pålegge tiltakshaver å gjenbruke matjorda til nydyrking eller økt produksjonspotensial i eksisterende jordbruksområder.

*Retningslinje*
*Massedisponeringsplan skal dokumentere:*

- *Massenes omfang og beskaffenhet.*
- *Kartlagt kunnskap om forurensede masser i området.*
- *Massebalanse og mengde masser som må tilføres og/eller fraktes bort fra planområdet.*
- *Gjennomførte tiltak for å redusere behov for å tilføre og/eller frakte bort masser fra planområdet.*
- *Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet.*
- *Behandling av masser som må fraktes ut av planområdet.*
- *Matjord skal beskrives separat.*
- *Kartlegging og håndtering av fremmede arter*

## 1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8)

For alle områdene gjelder det krav om reguleringsplan, jf. § 1.1.

***Retningslinje***
*Sortering, utfylling, mellomlagring og deponi har ikke egne arealformål etter pbl. Ved regulering skal det benyttes følgende formål:*

- *For utfylling er det alltid arealformålet etter ferdig /utfylling som skal brukes.*
- *For områder for deponering, mellomlagring og sortering som skal være i drift i mer nn 5 år skal det benyttes «annen særskilt bebyggelse og anlegg». For områder med kortere driftsperiode er det arealformålet etter ferdig drift som skal brukes.*

*Ved oppstart av reguleringsplan må det vurderes om det er aktuelt å innlemme tilgrensende eiendommer/eiendomsteiger.*
*Reguleringsplan skal bl.a. avklare tidsfrister for tilbakeføring til opprinnelig bruk, system for å dokumentere utfylte masser og forhold til avrenning og forurensning.*

### 1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)

a. Det skal etableres sikker sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

b. Hovedrutenettet for sykkel innenfor boligsonen/byområde skal utformes i samsvar med Sykkelstrategi for Nord-Jæren.

> ***Retningslinje sykkel***
>
> *Trygge skoleveier og forbindelser til lokale og regionale turveier prioriteres. Hovedrutenettet og bydelsrutenettet skal gjennom planlegging og bygging sikres en helhetlig standard og utformes i samsvar med anbefalinger i* Sykkelstrategi for Nord-Jæren.

### 1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-9, pkt. 5)

Langs offentlig vann- og avløpsanlegg skal det være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon.

### 1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Det stilles krav om frisikt ved alle avkjørsler. Krav om frisikt gjelder også for avkjørsel til/ fra privat veg. Krav til frisikt skal beregnes som angitt i vegnorm for Sør-Rogaland.

### 1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

*Bestemmelsen er tatt ut ved Kommunestyrets vedtak 21.10.24.*

### 1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 5)

Av hensyn til natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser, eller for vassdragenes kapasitet er det satt særskilte byggegrenser langs:

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

Der byggegrense ikke er vist i kommuneplan eller reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser:

| **Vassdrag** | **Deler av vassdrag med oppstrøms nedslagsfelt større enn 20 km2.** | **Deler av vassdrag med oppstrøms nedslagsfelt mindre enn 20 km2.** |
|---|---|---|
| Figgjovassdraget, Ims-Lutsivassdraget, Espedalsvassdraget | 100 m | Jf. rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. |
| Frøylandsvannet Haukalivannet og Storåna-Vassdraget | 100 m | 100 m |
| Alle øvrige | 50 m | 20 m |

Innenfor byggegrensen gjelder forbud mot alle typer tiltak etter pbl. med unntak av:

- Tiltak nevnt i § 1.35 under
- Landbruksveier til nødvendige bygg for landbruket.
- Erstatning av lovlig oppført/anlagt bebyggelse og tiltak.
- Riving av bygg og tilbakeføring av terreng.
- Fasadeendringer.

### 1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11)

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en vegetasjonssone i henhold til Vannressursloven § 11.

Ved ny regulering skal bredde på vegetasjonsbelte fastsettes i reguleringsplan. Bredden må ikke være mindre enn at sonen oppfyller kravet om å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr. Sonen må også sees i sammenheng med 1.9 a) og 1.9 b.

### 1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4)

Det tillattes:

- Ombygging og oppføring av nødvendige bygninger for landbruk.
- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder og naturvernområder. Så fremt disse ikke er i strid med landskaps- eller naturverdier og ikke er til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel lang strandlinjen.

***Retningslinje***
*Som nødvendig bygning regnes bygninger som er nødvendige av hensyn til produksjon og der det ikke finnes alternativ plassering på eiendommen.*
*Merk at det for noen områder er satt byggegrense nærmere enn 100 m fra sjø.*

### 1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

*Erstatning eller utvidelse av eksisterende lovlig oppført brygge kan tillates dersom bryggen ivaretar landskap, natur og friluftsliv. Ferdselsforhold på land og vann skal ikke bli skadelidende. Dersom etablering av felles bryggeanlegg medfører sanering av enkeltbrygger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller uberørt landskap bevares, skal dette vektlegges.*

*Platting som del av brygge tillates ikke. Bryggens totale flate bør ikke overskride 16 m2. Maksimal bredde er 2,5 meter. Hvor det er langgrunt kan det vurderes lengre brygger. I vurderingen om det kan tillates erstatningsbrygge skal det vektlegges om det ikke er mulig med adkomst via land eller fellesbrygge. Bryggen skal ikke være større enn nødvendig for å sikre trygg adkomst til eiendommen.*

### 1.37 Retningslinje Naust

*Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Erstatning for lovlig oppført naust tillates der eksisterende bygg ikke er bevarings- eller verneverdig. Nye allerede godkjente naust/erstatningsnaust kan oppføres med BRA inntil 35 m2, mønehøyde inntil 4,5 meter og takfall minst 23 grader. Naustet skal ikke inneholde rom til varig opphold. Vindusflate på naust skal ikke være større enn 1m2. Det tillates ikke innlagt vann eller etablering våtrom/toalettanlegg. Ved oppføring av naust skal det sikres fri ferdsel for gående langs sjøen, primært i framkant av bygget.*

### 1.38 Medvirkning i planprosesser

Enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for reell og tidlig medvirkning slik at også annen innsikt, behov og interesser enn forslagsstiller kan bli tatt i betraktning. Innspill i medvirkningsprosesser skal dokumenteres, behandles og bevares på en måte som gjør etterprøving mulig.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging – herunder barn, unge, eldre og brukere med behov for spesiell tilrettelegging.

## § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2)

#### *2.1.1* Handelslokalisering

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i sentrumsområder og innenfor rammene for m2 BRA. Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt m2 BRA handelsareal i lokalsenterområdene skal skje på kommuneplannivå eller gjennom områderegulering for lokalsentre. Dersom handelsareal ikke er angitt i kommuneplan skal handelsanalyse benyttes. Nye areal til handel med plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, jf. Regionalplanens definisjon) utløser krav om reguleringsplan.

Handel med plasskrevende varer kan etableres i næringsområder kategori 2 dersom følgende krav innfris:

- Kapasitet på vegnett
- Trafikksikkerhet og støy
- I tilknytting til et sammenhengende næringsområde

Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres med tilsvarende krav til utnyttelse/parkering som fremgår av §1.17.

Innenfor Sandnes øst tillates ikke etablering av detaljhandel med biler, båter, trelast eller andre større byggevarer i kategori 2 områder. I fase 3 i Sandnes Øst defineres rammene for handel for det enkelte lokalsenterområdet gjennom neste kommuneplanrevisjon. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

| **Senter** | **Sentertype** | **MAX m2 BRA til detaljhandel** |
|---|---|---|
| Senteret i Vatnekrossen-Hana lokalsenter | Lokalsenter | 8 000 m2 |
| Sviland | Lokalsenter | Defineres i neste kommuneplanrevisjon |
| Lura | Lokalsenter | 18 000 m2 |
| Ganddal | Lokalsenter | 10 000 m2 |
| Hommersåk | Lokalsenter | 8 000 m2 |
| Bogafjell | Lokalsenter | 4 000 m2 |
| Figgjo | Lokalsenter | 3 000 m2 |
| Sørbø-Hove | Lokalsenter | 2 000 m2 |
| Høle | Lokalsenter | 3 000 m2 |

### *2.1.2* Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Sandnes sentrum er hovedsenter. Lokalsenter betjener innbyggere i gang- og sykkelavstand fra senteret. Her tillates etablering av handel dimensjonert som vis i tabell i 2.1.1. Lokalsentrenes tyngdepunkt er ved kollektivstopp.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige offentlige tjenesteytende funksjoner i Sandnes øst, skal lokaliseres i og i tilknytning til senterområdene og holdeplassene.

### *2.1.3* Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2)

Lokalsenterområdene utvikles med konsentrert utbygging, sosiale møtesteder, solfylte uteområder, og skal bygge på eksisterende kulturmiljø og stedskvaliteter.

Handel fordeles på ulike bygninger med inngang direkte fra gateplan. Hovedferdselsårer utformes som gater med hovedvekt på syklende og gående.

Handel, tjenesteyting, næring, boliger og sosiale møteplasser knyttes sammen med interne gang- og sykkelveier med kobling til øvrige gang- og sykkelveier i bydelen.

Plan og byggeprosjekter vurderer løsninger for offentlig parkering i felles parkeringsanlegg.

### *2.1.4* Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

**Lokalsenter Hana**

Særlige bestemmelser og retningslinjer om lokalsenterutvikling Hana fremgår av pkt 7.5.1 Fase 1 Sandnes Øst. I tillegg gjelder at innenfor senterområde for Hana bydelssenter skal reguleringsplaner legge til rette for et sammenhengende byrom med sosiale møteplasser og gode solforhold på nordsiden av Skippergata og i kryss Sletteveien-Skippergata. Grønne arealer og myke trafikanter skal prioriteres. Parkering skal primært være løst i fellesanlegg i bygg elleunder bakkenivå. Overflateparkering tillates ikke mot Skippergata. Bebyggelsen skal legge til rette for aktive førsteetasjer med næring på bakkenivå mot Skippergata og må trappes ned mot eksisterende bebyggelse.

**Lokalsenter Hommersåk**

Plan og byggeprosjekter skal sikre sammenhengende gangforbindelser langs Vågen. Gangforbindelsene kobles på kyststien øst og vest for Hommersåk sentrum.

Siktlinjer og offentlige tilgang til sjø i Vågen skal sikres i detaljregulering.

Kaiveien skal videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister innenfor lokalsenterområdet.

**Lokalsenter Figgjo**

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister.

Lokalsenter Figgjo videreutvikles med konsentrert variert boligutbygging og offentlige formål på begge sider av Figgenveien innenfor lokalsenterområdet.

**Lokalsenter Ganddal**

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for

gående fra Stokkelandsvannet til Sandvedparken jf. temakart for grønne områder og hovedforbindelser for gående, i samråd med Bane NOR. Hovedforbindelsen skal omfatte et eller flere offentlige byrom. Ganddal stasjon skal videreutvikles og tilrettelegges for vendespor og fremtidig tilkobling til Ålgårdbanen.

## 2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

a) **HoN6** avsettes til kategori 3 næring.

b) **Lu38 Somaveien 1:** Det tillates etablering av forretning i form av store handelsenheter, allsidig næringsvirksomhet kategori 2. Forbindelser for gående og hovedrute for sykkel skal innarbeides i detaljplan. Det skal legges en buffer med grøntstruktur inn mot eksisterende boligområde.

**c) Lu40 Larsamyrå:** Det tillates kun etablering av næring for allsidig virksomhet, kategori 2.

**d) Ha57 Sviland**

Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:
- areal- og kraftkrevende næring
- næringer som støtter opp om det grønne skiftet
- næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

Næringsparken skal følge opp nasjonal strategi for grønne industriområder og regional plan for grønn industri.

**Plankrav**
Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele område Ha57 og Sv29 eller en todeling (øst og vest for Svilandsveien).
Områdeplan skal avklare følgende forhold:
- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57, herunder også eventuell ny plassering av Svilandsveien.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

**Adkomst og trafikk**
Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen.
Det skal sikres trygge og effektive løsninger for gange og sykkel og for bruk av kollektivtransport. Det må sikres løsninger som bygger opp om nullvekstmålet.
Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien opprettholdes. Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

**Utforming og kvalitet**
Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår planering og skjæringer/fyllinger. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing. Bygninger bør legges inntil terreng der det ikke kan unngås skjæringer.

**Utnyttelsesgrad**
Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

**Støy**
Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstille grenseverdier gitt i T-1442/2021 skjerpet med 3 dB, dvs. Lden=52 dB ved mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger. Samlet støybelastning beregnes etter metode angitt i T-1442/2021.

**Krav til bygge- og anleggsfasen**
Plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, ristinger og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige miljø- og vernetiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeid kan settes i gang.

**Parkering**
Bilparkering skal planlegges samlet og etablert i felles anlegg. Felles parkeringsanlegg samles ved adkomstområde og vurderes felles for flere virksomheter. Parkeringsnorm avklares i regulering gjennom mobilitetsplan.

**Særskilte rekkefølgekrav**
Før samlet energiforbruk overstiger 80 MW skal det foreligge en plan eller konsesjon for bruk av overskuddsvarme.

e) **Hø54 Lauvik**: Innenfor området Hø54 (71/63) kan det kun etableres næringsvirksomhet og tjenesteyting rettet mot reiseliv og turistformål. Ved utbygging skal landskapshensyn og naturmangfold særlig ivaretas. Det skal ikke gjøres tiltak i området som skjemmer kulturminnet, jf. Kulturminneloven § 3.

f) **Ha59 Vatnekrossen:** Det tillates kun næringskategori 3.

## 2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

### *2.3.1* Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3

Ved fortetting på enkelttomter gjelder følgende bestemmelser:

- Eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur skal opprettholdes og forsterkes eller bindes sammen.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke skjæringer og murer over 1 m.
- Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen skal ikke overstige 35 % BYA av netto tomteareal. Minimum 18m$^2$ skal forbeholdes parkering.
- Det tillates ikke mindre enn 6 m avstand mellom boliger på enkelttomten.
- Gesims og mønehøyde skal ikke avvike fra nabobygg. Områdets dominerende møneretning og takform skal benyttes for nye byggetiltak.
- Uteoppholdsareal skal være på terreng, og størrelsen på uteoppholdsareal for hver nye og eksisterende boenhet skal ikke være mindre enn 60 m$^2$ sammenhengende areal og ha minste dybde 6 meter.

Unntak fra plankrav:
Fortetting med inntil 2 boenheter utløser ikke krav om reguleringsplan jf. §1.1, forutsatt at bestemmelsene og retningslinjen til fortetting er oppfylt og forutsatt at tiltaket ikke ligger innenfor faresone H310 og H320.

**Retningslinje fortetting på enkelttomter**
Størrelsen på gjenværende og nye boligtomter skal ikke være mindre enn 400 $m^2$ for boligbygg med 1 boenhet og 700 $m^2$ tomt for boligbygg med to boenheter.

### *2.3.2* Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2)

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse. For planer vedtatt før 01.01.2000 gjelder denne bestemmelsen foran angitt garasjestørrelse, plassering skal være i samsvar med reguleringsplan.

Garasje/carport tillates oppført inntil 50 m2 BYA, både frittliggende og som tilbygg. Garasje skal inngå i eiendommens utnyttingsgrad med mindre planen sier at garasjearealet kommer i tillegg. Der garasjeareal kommer i tillegg kan deler av arealet benyttes til frittliggende boder. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje som kan plasseres vinkelrett mot kommunal eller privat vei skal ha minste avstand til vegkant/gang- og sykkelsti på 5 meter. Garasje som kan plasseres parallelt med kommunal eller privat vei skal ha en minste avstand på 1 meter fra vegkant/gang- og sykkelsti.

**Bestemmelser til enkeltområder:**

**a. Frøylandslia (Ho16)**

Det skal sikres gangforbindelse mellom grøntområdet ved Stemmen og fjellet, i tillegg til buffer mellom gravlund og boligene. Det skal foretas geotekniske undersøkelser av området før arbeidet med reguleringsplan igangsettes.

**b. Menighetshuset Høyland (Au26)**

Risiko ved ekstremnedbør og flom skal avklares i reguleringsplan. Høyspentlinje som krysser området må håndteres.

**c. Lurahammeren (Lu24)**

Det skal sikres gangforbindelser gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø.

**d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger**:

Foss Eikeland (Ga38), Gramstad (Ha18) og (Ha30), Bogafjell: Bo17, Daleveien: Ha35.

Ha18 og Ha30 Gramstad skal rives/flyttes på eiers regning hvis de kommer i konflikt med å realisere fremtidig veitrasé til Dale og Gramstad.

**e. Jadarmarka (Se17)**

Minst 1/3 av arealet skal være park. Dette arealet kommer i tillegg til krav om felles uteoppholdsareal. Området skal ha høy utnyttelse.

**f. Høylandsmyra (Au24)**

Det skal i reguleringsplanen sikres løsning for å håndtere flom i området, planen må også sikre at en eventuell utbygging ikke medfører økt risiko for flom på andre områder i Storånavassdraget.

**g. Tronsholen (AU29)**

Det skal avsettes areal til boligsosialt/robuste boliger i planområdet.

**h. Stokkeland (Ga26)**

Automatisk freda kulturminner legges som grønt. Areal til offentlig formål skal sikres.
Det stilles krav om områdeplan, enten for hele området samla eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje). Områdeplanen(e) skal sikre:

- Bymessig utbygging i tråd med Regionalplan Jæren.
- Infrastruktur, inkludert blågrønn struktur og trafikksikker skolevei.
- At boligområder nord for høyspentlinje utvikles med gode og effektive koblinger til jernbanestopp på Ganddal og et tilfredsstillende busstilbud på FV505.
- At boligområder sør for høyspentlinje utvikles basert på høyfrekvent kollektivtransporttilbud (minimum 4 avganger i timen).
- At boligbygging i nordre del ikke starter før 2028.
- At utbygging i søre del ikke starter før område nord for høyspentlinje i hovedsak er utbygd. Eventuell kombinasjon bolig og næring langs FV505 avklares i områdeplan.

**i. Sv20 Sviland**

Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024

## 2.4 Områder for fritidsbebyggelse

Bestemmelsene under gjelder i områder for fritidsbebyggelse som ikke er regulert, ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder bestemmelsene som retningslinjer.
Bestemmelser om høyder og utforming av fritidsbebyggelsen (2.4.1 – 2.4.5) gjelder også foran eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2019), unntatt planID 2002114 - Reguleringsplan for hytteområde Eskeland.

### *2.4.1* Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1)

Plankravet i §1.1 gjelder ikke for påbygg/tilbygg til, eller erstatning av fritidsbolig. Forutsetningen er at fritidsboligen er lovlig oppført og er innenfor rammene i §§ 2.4.1- 2.4.5

### *2.4.2* Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6)

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.6

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

### *2.4.3* Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

| | Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø: | Lengre enn 100 m fra sjø: |
|---|---|---|
| Maks areal: | 100 $m^2$ BRA inkl. bod. | 150 $m^2$ BRA inkl. bod. |

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m2 og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

**Fradeling og ny fritidsbebyggelse**

Det tillates kun fradeling og ny fritidsbebyggelse i 100- metersonen fra sjø i tråd med reguleringsplan. Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan innenfor 100- metersonen fra sjø skal det tas særskilt stort hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

### *2.4.4* Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1)

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

**Høydeangivelse fritidsboliger:**

**Tak:**
Saltak: Maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter.

Pulttak: Største gesimshøyde maksimalt 4,8 meter, og minste gesimshøyde maksimalt 3,8 meter.

Flatt tak: Største gesimshøyde maksimalt 3,5 meter. Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.

**Høydeangivelse frittliggende bod:**
Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

**Kjeller:**
Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep.
Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

### *2.4.5* Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1)

Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal samlet ikke være større enn 50 $m^2$ og ikke høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over eksisterende terreng. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Inntil 30 m2 av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Areal tillatt til overbygd terrasse og platting kommer i tillegg til bruksarealet angitt for hytte/bod.

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

Eventuelle svømmebasseng skal plasseres nær fritidsboligen, og ikke være til hinder for allment friluftsliv. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet og følger reglene for utforming av terrasser i første avsnitt.

### *2.4.6* Parkering

Parkering for fritidsbebyggelse og nye hytter på ubebygde tomter skal avklares i reguleringsplan. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per fritidsbolig ved private plasser, og minimum 1 plass per fritidsbolig ved felles parkering. Felles parkering skal tilstrebes.

*Retningslinje*
*Erstatningshytte utløser krav om parkering. Der det ikke kan etableres parkering på egen eiendom, må det foreligge avtale om parkering på annen grunn. I områder uten mulighet for biladkomst, stilles det ikke krav om parkering.*

## Bestemmelser til enkeltområder

**Hø6/ Hø12 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle**
I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

**Hø18 Breivik**
Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

**Ri68 Skjølvik**

Det tillates ikke biladkomst inn i området. Parkering må løses som felles parkering i område Ri87 og Ri88.

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

Infiserte masser må håndteres på en sikker måte for å unngå spredning av uønska arter.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. §1.1):

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

**Hø31 Foreknuten**

Ved detaljregulering må det sikres at bekk og tilgrensende myr sin økologiske funksjon opprettholdes. Det skal ikke gjøres inngrep i bekken eller myra.

**Fo4 Songesand**

*Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. Det følgende gjelder:*

- *Landskapshensyn skal særlig ivaretas og bearbeidelse av terreng skal være minst mulig. For å begrense negative virkninger på landskapet skal maksimalt tillat BRA for hver fritidsbolig ikke overstige 120 $m^2$.*
- *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.*
- *Ingen av fritidsboligene skal være synlige fra Lysefjorden, eller bebyggelsen på Flørli.*
- *Terrengbearbeidelse ved hver fritidsbolig skal være minst mulig. Fritidsboligene skal plasseres på søyler/pæler.*
- *Parkering skal samles i felles parkeringsanlegg ved Songesandveien. Det tillates ikke kjøre-adkomst til hver fritidsbolig.*

**For områdene Ri66 Li vest, Ri69 Søravatnet, Ri70 Uskakalven og Hø50 Bersagel.**

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. § 1.1):

- Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt.
- Parkering skal være løst i henhold til § 2.4.6.

**TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:**

Bestemmelser til avsatte områder i tidl. Forsand videreføres. Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antall henviser til antall hytter som tillates i avsatt område. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

Byggeområde for fritidsbustader:

| Kartkode | Område | Plankrav | Antall |
|---|---|---|---|
| H 7 | Rossavik sør (42/1) | Ja | 8 |
| H 10 | Haukalibryna, (33/0) | Nei | 2 |
| H 11 | Espedalsstølen, (48/0) | Nei (verneføresegner) | 6 |
| H 16 | Rossavik I, (43/8) | Ja | 4-5 |
| H 22 | Pannevik, (30/1) | Ja | 4-5 |
| H 25 | Helle, (44/3) | Ja | 2-4 |
| H 26 | Rossavik III (43/5) | Ja | 8 |
| H 27 | Forsandhagen I (41/43) | Ja | 4 |
| H 30 | Forsandhagen II (41/6) | Ja | 5 |
| H 33 | Kvednavik, Istesberget | Nei | 2-3 |

## 2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)

**Lauvvik- sør (Hø10)**

Detaljreguleringsplan skal sikre allmennheten adgang til friområde og sjø. Størrelse og avgrensing av grønnstruktur avklares i detaljreguleringsplan. Kulturmiljøet i området skal ivaretas og nye tiltak godkjennes av kulturminnemyndighetene i samarbeid med Byantikvaren.

**Gjøysa gård (Fo23)**

Området er avsatt til fritids og turistformål. Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme.

Endelig avgrensing av området fastsettes ved regulering. Videre må trafikksikker adkomst vurderes særskilt.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

Tiltak som berører kulturminner, skal forelegges byantikvaren til uttale.

## 2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

**a Norestraen (Trf4)**

Området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Fordeling av formål avklares i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA. Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket skal sikres. Eksisterende sjølinje ved verneverdig naustbebyggelse skal ikke endres.

**b Dale (Ha10)**

Området skal planlegges med bolig, næring offentlig/privat tjenesteyting m.m. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare faren for ras. Det må utarbeides egen beredskapsplan som en del av videre planlegging.

Forholdet til automatisk freda kulturminnefelt skal avklares ved regulering (jfr. KML §§ 3.8,9). Reguleringsplan kan ikke godkjennes før det foreligger dokumentert analyse med plan for bevaring (DIVE-analyse) av bygg og landskap og denne er integrert i planforslaget.

Utbyggingen skal ikke komme i konflikt med stille område, landskap og naturopplevelser i Sandnesmarkå. Endelig avgrensning mot edellauvskog skal avklares ved regulering. Elva skal inngå som del av grønnstrukturen.

Det er kartlagt forekomst av den utvalgte naturtypen hule eiker i tiltaksområdet. Ved detaljregulering skal det tas særskilt hensyn til forekomst av utvalgte naturtyper, jf. nml. § 53 og forskrift om utvalgte naturtyper.

**c Tronsholen (Trf5)**

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling. Det skal sikres en grønn buffer med mulighet for tiltak for gående og syklende mot elva, 20 meter.

**d Hoveveien/Kvelluren (Trf2)**

Området skal planlegges med bolig/næring. Andel bolig skal avklares i reguleringsplan. Området tillates ikke bygd ut før rampe fra E39 og kollektivfelt langs Hoveveien er etablert.

**e Hoveveien (Trf8)**

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

**f Midtbergmyra (Trf9)**

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

**g Prinsensvei 5 (Lu15)**

Området avsettes til bolig og idrettsformål. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

**h Riska (Ri5)**

Det tillates kombinert bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Med utgangspunkt i ny konsekvensvurdering kan det tillates utfylling i sjø. Småbåthavnplasser som går tapt må erstattes.

**i Roald Amundsensgate 115 (Lu17)**

Området skal planlegges med bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i reguleringsplan.

Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) skal ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering.

**j Bikinifabrikken (Fi16)**

Området kan utvikles med bolig og næring. Andel bolig og næring avklares i reguleringsplan. Området skal opparbeides med møteplass og forbindelse langs elv som er tilgjengelig for allmenn ferdsel. Historisk stedskarakter og kulturmiljø skal ligge til grunn for utvikling på begge sider av elven.

**k Sa11, Gamle brannstasjon**

Området avsettes til næring /tjenesteyting. Andel tjenesteyting avklares i reguleringsplan.

**l Ha61, Skippergata**

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

**m Hø55 Bakernes paradis**

Området skal planlegges for fritids- og turistformål, og næring herunder bevertning og konferansesenter

**n Lu42 Forussletta**

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

**o Ma22 Malmheim sentrum**

Området avsettes til bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

**p Lu39 Stavangerveien**

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

**q Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsensvei og Torneroseveien**

- Alle skolefunksjoner samlokaliseres med utgangspunkt i Torneroseveien 12 og 14.
- Boligfunksjoner samlokaliseres sentralt i område, i Prinsens vei 1, 3 og 5.
- Aktivitetshus/idrett plasseres i sør, i området ved Lurahallen/bydelshuset.
- Det opprettes en offentlig forbindelse nord for aktivitetshuset.

## 2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)

**a. <u>Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)</u>**

Området tillates utnyttet til samfunnssikkerhetsopplæring og trening for nødetater. Forholdet til flom må avklares ved regulering.

**b. <u>Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9</u>**

Før området tas i bruk til offentlig tjenesteyting (eller annen bruk for varig opphold) må fare for snø-, stein- og fjellskred kartlegges og nødvendige avbøtende tiltak være ferdigstilt.

## 2.8 Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8)

Retningslinje idrettsanlegg

Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

***Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø***

*Idrettsanlegg bør samlokaliseres med skole og andre offentlige tjenestefunksjoner slik at det kan tilrettelegges for felles adkomst og møteplassfunksjoner.*

***Nærmiljøanlegg***

*Nærmiljøanlegg er anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og /eller oppholdsområder. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet, primært for barn og ungdom, men også for lokalbefolkningen for øvrig. Anleggene skal ikke dekke behovet for anlegg til organisert idrettslig aktivitet eller ordinære konkurranser i idrett.*

**<u>Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport</u>**

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Det tillates etablert en erstatningsbolig og en tomannsbolig innenfor området. Nordvestre del av området skal opprettholdes som beiteområde. Den eldre bygningsmassen inkl. Vaglemoen 35 tar en sikte på å sanere. Området skal reguleres samlet og ha felles løsning av adkomst i parallell reguleringsplan for Vagleleiren. Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

## 2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2)

**Bestemmelser til områder for massedeponering**

**<u>Deponeringsområde Sviland (Sv11)</u>**

Området tilbakeføres til landbruksjord (LNF) etter endt utfylling. Avrenning mot Grunningen må håndteres. Utfylling i nytt område tillates ikke før renseanlegg er etablert og utslipp fra dagens anlegg er håndtert gjennom tiltak.

## 2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt. 2)

**Sv18 Fossvatne**

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til nærliggende vann og vassdrag.
- Kydlesvatnet Naturreservat, med tilhørende biotoper for dyre- og planteliv.

I reguleringsplanen skal det avsettes areal og sikres tiltak som hindrer frø- og støvflukt og avrenning til Kydlesvatnet naturreservat. Ved detaljregulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

**Fo3 Fossandmoen**

Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger. Matjord må oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretakelse av kvalitet. Etterbruk til landbruk skal fastsettes i reguleringsplan.

Ved regulering må det særlig vektlegges naboskap til skole og samfunnshus, med hensyn på støy, støv, sikkerhet og annen helsefare.

Kommunens sektormyndighet for miljøretta helsevern skal involveres allerede ved oppstart av planarbeidet.

Området skal ikke tas i bruk før eksisterende uttaksområde på sørsiden fylkesveien er ferdigstilt.

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

**Fo24 Nedre-Espedal**
*Fo24 masseuttak Nedre Espedal*

Reguleringsplan skal omfatte minimum hele område Fo24. Områder som ikke skal benyttes til uttak skal reguleres til annet formål (landbruk, naturområder, veiformål m.m.). Etterbruk skal fastsettes i reguleringsplan. Endelig avgrensing av uttaksområdet må fastsettes i reguleringsplan.
Det følgende må særlig vektlegges og er gjeldende:

- Biologisk mangfold langs og i Storebekken. Det må gis plass til naturlig kantskog, jf. også § 1.33 og 1.34.
- Ved eventuelt omlegging av bekk skal det særlig vektlegges at samlet habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk bedres for sidebekken som helhet, sammenlignet med i dag. Dette må baseres på habitatkartlegging og ungfiskundersøkelser før og etter tiltaket. Utforming og detaljplanlegging må gjøres i tett samarbeid med elveøkologisk kompetanse.
- Flomskog langs Espedalselva, jf. også § 1.33.
- Det verna vassdraget må bli hensyntatt på en god måte
- Påvirkningen på grunnvannet må bli tilstrekkelig utredet.

Uttak må foregå i etapper som sikrer landbruksdrift, hensyn til bebyggelse, beboere i området og visuelle kvaliteter. Det følgende må særskilt vektlegges og er gjeldende:

- Uttaksetapper skal fastsettes i reguleringsplan.
- Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger.
- Dersom matjord må lagres skal den oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretakelse av kvalitet.

- Hensynet til landskap må ivaretas, både i driftsfase og ved arrondering av endelig terreng.
- Innsyn i uttaksområdene må begrenses i størst mulig grad.
- Støy og støvplager.
- Adkomst til eksiterende og ny bebyggelse.
- Særskilt for klyngetunet: Klyngetunet på Nedre Espedal utgjør et kulturmiljø av regional verdi. Kulturmiljøet skal ivaretas gjennom flytting av klyngetunet som samlet struktur innen nærområdet. Enkelte andre eldre bygg i nærområdet må inngå i det reetablerte tunet som erstatning for tapte bygg i klyngetunstrukturen. Flytting skal utføres på en måte som best mulig sikrer kulturmiljøverdien, og i reguleringsplan skal det fastsettes tidspunkt og prinsipper for flyttingen (f.eks. nødvendig sikring, istandsetting, o.l.). Endelig plan for flytting og reetablering av verneverdig klyngetun skal utarbeides i samråd med fylkesdirektøren og byantikvaren. Dette skal skje før oppstart av uttak.
- Sedimentasjonsbasseng og renseløsninger må dimensjoneres og utformes slik at avrenning og utslipp til vassdraget ikke forringer habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk og ferskvannsorganismer i Espedalselva og berørte sidebekker. Løsninger må beskrives og sikres i reguleringsplan. Av hensyn til samlet belastning i vassdraget må det i tillegg vurderes om tiltaket krever egen tillatelse etter forurensningsloven.

***Retningslinjer til Fo24:***
*Det er stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det bør gjennomføres kartlegging/undersøkelser før oppstart av reguleringsarbeid, da funn av slike kulturminner kan gi premisser for oppstart og uttak.*

## § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)

a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. Temakart, skal kollektivtransport prioriteres mht. Framkommelighet f.eks. gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

b. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for kollektiv skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

### 3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4)

Veinettet skal ha tilstrekkelig framkommelighet for kollektiv, sykkel/gange, næringstransport og bil. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Vurderingskriteriene legges også til grunn for avkjørsler langs kommunalt veinett. Avkjørsler på kommunalt vegnett utformes i samsvar med Vegnorm for Sør-Rogaland.

### 3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l)

Areal (Ha48, Ha49, Ri59 og Sv21) ved Fjogstad, Lifjell, Hogstadvika og Skjelbreitjønna skal opparbeides som offentlig parkeringsplass. På Ha48, Fjogstad, tillates det kun opparbeidet 6 HC-plasser.
Nye fyllinger tillates inntil 3 meter fra eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer skal plastres. Høyder skal utformes slik at de ikke utløser krav om sikring.

Lokale masser skal gjenbrukes dersom det er mulig. Tilkjørte masser skal være rene.
Overflatevann skal håndteres lokalt. Parkeringsplassene skal opparbeides slik at hensynet til landskap og omkringliggende terreng ivaretas. Etablering utløser ikke krav om reguleringsplan.

## § 4 GRØNNSTRUKTUR

Overordnet grønnstruktur skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

### 4.1 Bestemmelser til enkeltområder

#### 4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret

Nytt bygg skal være tilbygg til eksisterende bygg vist i kommuneplanens arealdel. Samlet utnyttelsesgrad 750 m2 BYA. Topp gulv skal være kote 62,5. Det kan tillates underetasje innenfor fotavtrykket på tilbygg. Takform: saltak, takvinkel 27-45 grader. Det tillates flatt tak på deler av bygget som forholder seg til gesims maks kotehøyde 66,5. Topp møne kotehøyde maks 70. Topp gesims kotehøyde maks 67. Tilbygg skal ikke plasseres i strid med eksisterende stinett. Utbygging krever ikke ytterligere plan.

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

## § 5 LNF-OMRÅDER

### 5.1 Utfylling i landbruksområder

I landbruksområder tillates ikke utfylling som går ut over et landbruksfaglig behov. All utfylling i landbruksområder skal gi bedre driftsforhold, bedre arealkvalitet og/eller økt produksjonspotensiale.

### 5.2 Bestemmelser for enkeltområder

**Område Sv15**

Innenfor området tillates det tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og utfylling av overskuddsmasser. Etterbruk skal være LNF, ref. også bestemmelse 1.27.

Området skal detaljreguleres, og ved regulering skal følgende vilkår gjelde:

i) Tiltaket skal ikke medføre avrenning til Kydlesvatnet naturreservat.
ii) Tiltaket må følges opp med kantvegetasjon (busker/trær) langs bekkedrag ned mot Svilandsåna.
iii) Bekkedraget skal være åpent.
iv) Det skal ikke medføre økt partikkel- og næringsstoff til Svilandsånå, verken i anleggsfasen eller ved videre jordbruksdrift.
v) Maks varighet på tiltaket må være 5 år.
vi) Hensynet til kulturminner i nærområdet må ivaretas.

Det må også sikres at det ikke blir tilført masser med fremmede arter, jf. Artsdatabanken. Dersom det er masser med fremmede arter på stedet, må de håndteres etter «Forskrift om fremmede organismer», jf. § 18.

## 5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

**Lokalisering**
Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.
Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag, jmf § 1.33.
- Områder omfattet av hensynsone H_560 og H_720.

### 5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

| | Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense): | Lengre enn 100 m fra sjø: |
|---|---|---|
| Maks bolig-areal: | 150 m2 BYA | 200 m2 BYA |

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

Terrasse: Det tillates oppført maksimalt 50 m2 samlet BYA terrasse når denne er sammenbundet boligen.

Garasje: Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m2 samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra planert terreng. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m2 BYA.

### 5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

| | Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag: | Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag: |
|---|---|---|
| Maks areal: | 90 $m^2$ BRA inkl. bod | 120 $m^2$ BRA inkl. bod. |

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m2 og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.
Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

#### 5.3.2.1 Plassering og utforming av tiltak (pbl. §11-9, pkt. 5 og 6)

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

### 5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

**Hø9 Dansen**
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

**Hø16 Vårli**
På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230,* kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

**Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset**

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

**LNF-områder der utbygging kan skje:**

| Område nr. i dag + byggetype | Område | Fritidsboliger | Boliger | Mindre næringsbygg |
|---|---|---|---|---|
| U 5 H | Bratteli | 3 | Nei | Nei |
| U 6 H | Songesand nord | 15 | Nei | Nei |
| U 7 Hbn | Songesand sør | 15 | 1 | 1 |
| U 8 H | Håhellerstølen | 4 | Nei | Nei |
| U 9 H | Fylgjesdalen | 4 | Nei | Nei |
| U 10 H | Lysestølen | 6 | Nei | Nei |
| U 11/U12Hbn | Lysebotn | 16 | 1 | 1 |
| U 13 H | Rundevatn | 8 | Nei | Nei |
| U 14 Hbn | Fossmark | 15 | 1 | 1 |
| U 15 Hbn | Eiane | 10 | 1 | 1 |
| U 16 Hbn | Haukalid | 8 | 1 | 1 |
| U 17 Hbn | Oaland | 10 | 1 | 1 |
| U 18 H | Rossavik | 5 | Nei | Nei |
| U 19 H | Ø. Espedal nord | 15 | Nei | Nei |
| U 20 Bn | Ø. Espedal sør | Nei | 2 | 1 |
| U 22 Bn | N. Espedal/Løland | Nei | 2 | 1 |

### 5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2)

Etablering av tiltak for allmennhetens friluftsinteresser i tråd med bestemmelsen og illustrasjon datert 20.10.2022, krever ikke ytterligere plan. Alle tiltak skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning, og slik at hensynet til eksisterende terreng ivaretas. Se ellers punkt 1.5.1 om kulturminnehensyn.

**Brygge (B i vedlagte illustrasjon, rødt polygon, med svart strek som indikerer brygge):**
Det tillates opparbeidelse av brygge ut i sjø, i tråd med fastsatt byggegrense mot sjø og i tråd med plassering som fremgår av vedlagte illustrasjon. Bryggens totale lengde fra land skal være maks 25 meter, skal som et minimum ha fortøyningsmuligheter over et strekk på 15 meter og sikre mulighet for å legge til med båt som krever inntil 2 meter dybde, ved lavvann. Bryggen bredde tillates med maks 2,5 meter. Det skal ikke tilrettelegges for varig opphold på bryggen.

**Toalettbygg og Gapahuk (henholdsvis T og G i vedlagte illustrasjon):**
Det tillates oppført toalettbygg og gapahuk på inntil 45 $m^2$ bebygd areal hver. Byggene skal være tilgjengelig for allmennheten og universelt utformet. Bygg skal plasseres innenfor angitte byggesone. Bygg tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bygg skal utføres i farger som gjør at byggene harmonerer med omgivelsene.

**Turvei (Turvei i vedlagte illustrasjon):**
Det tillates opparbeidet nye turveier i tråd med plassering tilsvarende turkis farge i illustrasjon. Mindre avvik begrunnet i faktiske forhold og hensynet til tilgjengelighet, tillates. Turveien kan opparbeides med inntil 3 meters bredde. Eksisterende turvei (gul farge i illustrasjon) kan rehabiliteres/vedlikeholdes**.**

## § 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

#### 6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder

**Ri21 Småbåthavn Riska**
Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

**Ri3 Småbåthavn Bergsagel**
Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftsinteressene

med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

**Hø34 Bersagel**

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

**Ha42 Dale**

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

### 6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

### 6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

**Lu32 Sandnes havn**

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

## § 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

### 7.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3) Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

### 7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

#### 7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

**H310 _1 og H310_2 (ras- og skredfare):**

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

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.

**H310 _3 (mulig marin leire/marin grense):**

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: 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.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

### 7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

**H320 _1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):**

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

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.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

**H320_3 (fare stormflo):**

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

#### 7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

#### 7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12)

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

### 7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

### 7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

#### 7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

#### *7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).*

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid

utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

### 7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

## 7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

**Hensynssonen for Vibemyr H820_01 og 02**
Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.
Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.
Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskogen og til busstopp i Stavangerveien.

**Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810_06**
Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

**Hensynssone Austrått Hanalia H810_20**
Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

**Hensynssone Småbåthavn Riska H810_21**
Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er sluttført.

**Hensynsone for Stokkastø H820_03**
Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan.
Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

**Hensynssone Luravika H820_04**
Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

***Retningslinje hensynssone Luravika***

*Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:*

- *Plassering og arealbehov for nytt togstopp*
- *Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold*
- *Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn*
- *Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning*

**Hensynssone Kvadrat H820_06**

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen.
Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

**Hensynssone Skei H820_05**

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering.
Detaljregulering skal omfatte hele området.
Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

**Hensynssone byutvikling Sandnes Øst – felles plan H810_01 og H810_03**

Følgende rekkefølge for utbygging av H810_01 og H810_03 gjelder:

1. Hana lokalsenter-Vatnekrossen (H810_01)
2. Sviland lokalsenter (H810_03).

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter 2027 (etter revisjon av neste kommuneplan). Unntak gjelder for Sv20.

Plankrav:
Utbygging kan ikke finne sted før områdene inngår i områdeplan.
Unntak gjelder for Sv20.

Områdeplan for H810_1 skal avklare følgende:

- Overordna rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur (V/A)
- Overordna rekkefølgekrav knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.
- Forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht. konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Areal til offentlig byrom.
- Muligheter for felles parkeringsløsninger

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter revisjon av neste kommuneplan.
Planavgrensning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter vil utredes til neste kommuneplan

## 7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c)

### 7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

***Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)***

*I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.*

*For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.*

### 7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag

*Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftsinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.*

*Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbruk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.*

Sandnesmarkå (H530_01)

***Retningslinje***

*I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.*

### 7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

*Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.*

*For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.*

### 7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

***Retningslinje***

*Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.*

b. Naturmiljø på land

***Retningslinje***

*Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.*

c. "Gytefelt"

***Retningslinje***

*Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), februar- oktober (Gandsfjorden og Riskafjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.*

*d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein*

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap. 2.10 – 2.10.3

### 7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)

***Retningslinje***

*Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.*

### 7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590)

***Retningslinje***

***Hensynssone H590_1 (Åreskjold):***
*Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.*

***Hensynssone H590_2 (Landa/Fossandmoen:)***
*Hensynssonen H590_2 omfatter med nasjonalt viktige sandressurser. Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.*

*I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og delingsforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.*

### 7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

### 7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

### 7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

### 7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)

Det tillates oppført bygg på inntil 200 $m^2$ BYA i hvert bestemmelsesområde, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Byggene skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Byggene skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Toalettfasiliteter skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Det skal ikke være tillatt med overnatting. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

## § 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER

### 8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8)

***Retningslinje***

*Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.*

*All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.*

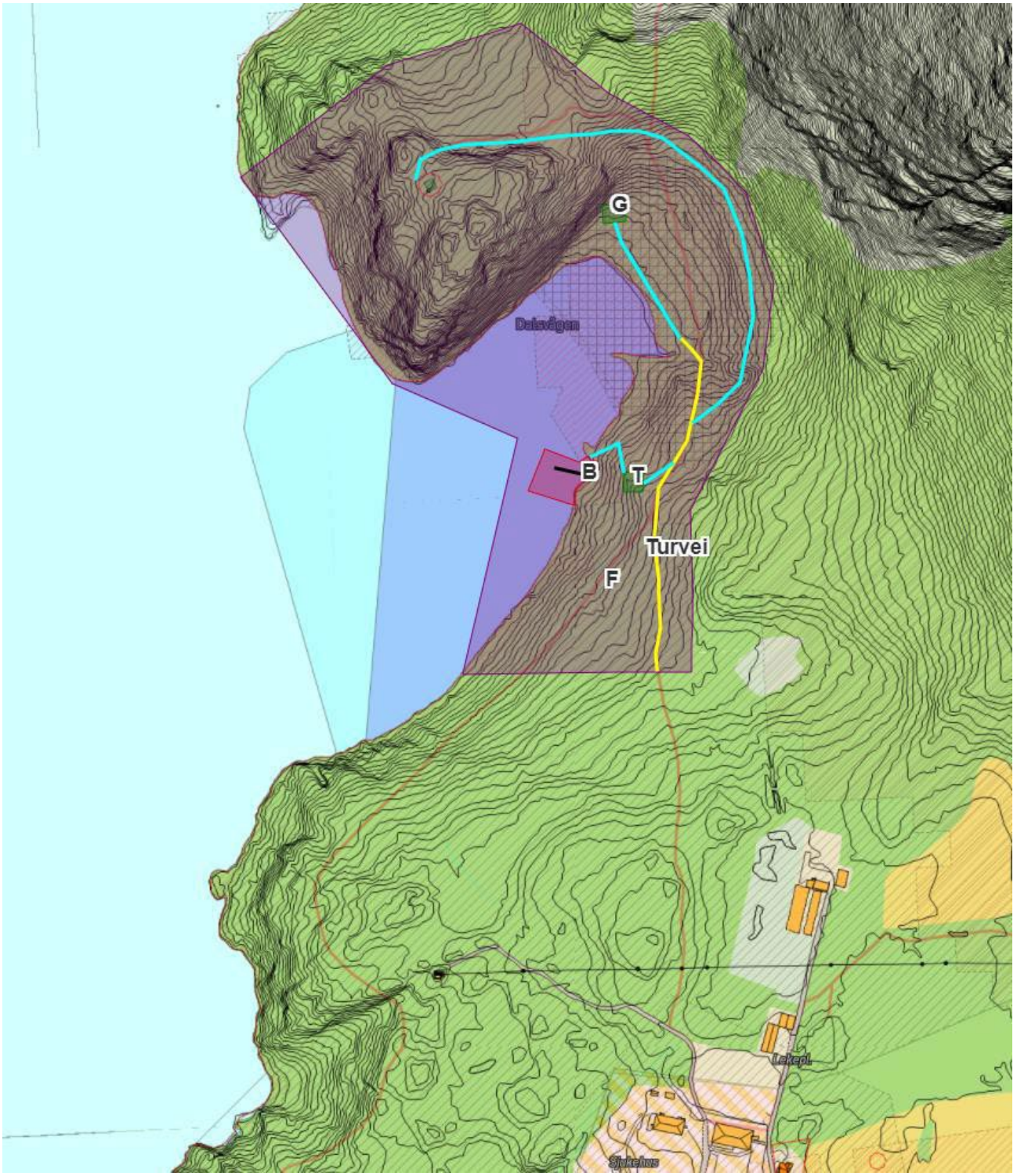
### 8.2 Retningslinje høyhus

***Retningslinje***

*Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.*

**Vedlegg**: **Illustrasjonskart datert 20.10.22**

## Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt.



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

**Informasjon om vann og avløp.**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | 33 | Bnr: | 870 | Fnr: | 0 | Snr: | 0 |
| Adresse: | Krunemyr 7, 4324 SANDNES | | | | | | |

**Offentlig vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:
Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐
Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer : ☐

**Privat vann og avløp**

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

**Merknader**

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

NCC Construction AS
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 12.06.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Arne Hoffmann

Vår ref : 200601225-10
Arkivkode : O: : 33-870

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 33/870 Byggeadresse: KRUNEMYR 7

| | |
|---|---|
| Tiltakets art: | Nybygg |
| Byggets/anleggets art: | Blokk/bygård/terrassehus |
| Ansvarlig søker m/adr: | NCC Construction AS, Stokkamyrveien 22, 4313 SANDNES |
| Tiltakshaver: | Real Prosjektutvikling AS |

D-sak nr: 377/2006

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.
På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[X] hele tiltaket [ ] følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider gjenstår:

Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 30.05.2007 fra SIMEX AS og 07.06.07 fra Georg Stangeland AS.

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
**Postadr**postmottak**esse:** Postboks 583, 4305 Sandnes
**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no

1 Utvendig
- 1.1 Noe arbeider med takvann gjenstår
- 1.2 Asfalt mangler

[X] Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler :
Søker oppgir at manglene skal være utbedret før innflytting 18.06.07

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Radonmåling skal foretas snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstett før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m3.

Ola T Solheim
bygningssjef

Arne Hoffmann
overarkitekt

Kopi til:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| [x] | tiltakshaver | [x] | ansv. søker | [x] | brannsjef/feier - v/ montert ildsted |
| [ ] | ansv. utførende | [ ] | ansv. kontr. | [ ] | rørleggerkontr. |

NCC Construction AS
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 08.05.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Arne Hoffmann

Vår ref : 200601225-2
Arkivkode : O: : 33-793

# D SAK 377/2006. TILLATELSE TIL TILTAK

Gnr./Bnr: 33/793

Byggeadresse: KRUNEMYR – Blåbærhagen blokk 3

| | |
|---|---|
| Tiltakets art: | Nybygg |
| Eventuell beskrivelse: | |
| Byggets/anleggets art: | Blokk/bygård/terrassehus |
| Tiltaksklasse: | |
| Skolekrets: | |
| Ansvarlig søker m/adr: | NCC Construction AS, Stokkamyrveien 22, 4313 SANDNES |
| Tiltakshaver: | Real Prosjektutvikling AS, Løkkeveien 51, 4001 Stavanger |

| | | |
|---|---|---|
| Søknad om tillatelse til tiltak | datert 17.03.06 | mottatt 20.03.06 |
| Tegninger søppelbod, komplett | 01.03.06 | 07.04.06 |

BRUKSAREALER:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BRA, u.etasje: | 92 | $m^2$ | sportsbod | 214 $m^2$ |
| | | | garasje inkl. heis | 615 |
| 1.etasje: | 536 | $m^2$ | Søppelbod, frittliggende | 35 $m^2$ |
| 2.etasje: | 531 | $m^2$ | | |
| 3.etasje: | 531 | | | |
| BRA, totalt: | 1690 | $m^2$ | Sum boder og garasje | BRA: 864 $m^2$ |

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes
**E-post:** postmottak@sandnes.kommune.no

**Fakta:**
Det søkes om tillatelse til å oppføre terrasseblokk nr. 3 . Blokken er på 4 etasjer med følgende funksjoner:

Underetasje:

- Parkeringsanlegg- 26 biloppstillingsplasser
- 27 sportsboder
- Heis m/ sluse
- Teknisk rom
- 2 stk. leiligheter

1. etasje:

- 8 stk. leiligheter
- Egen bod for søppel, frittligende

2. etasje:

- 8 stk leiligheter

3. etasje:

- 8 stk. leiligheter

Samlet bruksareal for leilighetene er 1690 $m^2$ .
Følgende endringer er gjort:

- Søppelrom er tatt ut av underetasjen og plassert som egen frittstående bod som er lukket med vegger og tak.
- Underetasjen er utvidet mot nord med en nedgravd sone for sportsboder.

Flytting av søppelrom er i strid med § 24 i bestemmelsene til bebyggelsesplan. Begge forhold krever dispensasjonssøknad.
Dispensasjonssøknad foreligger i søknad for blokk 1.
Brannprosjekteringen skal med 2 unntak gjøres etter preaksepterte løsninger.

Ansvarlig søker ber om at ansvarsrett fra Ingeniørservice AS for KUT Blokk 1 og UTF/KUT blokk 3 for stikningsarbeider blir overført til Geomatikk AS.

**Hjemmelsgrunnlag:**
Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt 4, Krunemyr, plan 95306-02.

**Nabovarsel:**
Naboer er varslet.

**Bygningssjefens vurdering:**
De endringer som er gjort vil gi en tilfredsstillende løsning på parkeringsforholdene og søppelhåndteringen.

Seksjon arealplan stiller seg positiv til de omsøkte endringer som berører bebyggelsesplanen med bestemmelser. Bygningssjefen mener ar endringene er av mindre vesentlig betydning og at det er grunnlag for å gi dispensasjon.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan og bestemmelsenes § 24, for flytting av søppelbod fra underetasje til egen søppelbod sydøst for blokken ved gangvei med nødvendige justeringer av beleggsmateriale ihht. innsendte tegninger.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter følges.
2. Byggearbeidet kan ikke igangsettes før det er innsendt opplysninger om hvilke 2 forhold på bygget som brannsikringsmessig er gjort på annen måte enn ved preaksepterte løsninger. Det skal da foreligge en redegjørelse for brannprosjekteringen.
3. Det må sendes inn ferdigmelding for rørlegger før brukstillatelse-/ ferdigattest kan gis.
4. Brannkummedekning må kunne dokumenteres. Plan for søppelhåndtering må foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse -/ ferdigattest.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll

innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må bygningskontoret varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Arne Hoffmann
overarkitekt

Kopi: Tiltakshaver, Real Prosjektutvikling AS, Løkkeveien 51, 4001 Stavanger
Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger




KOORDINATSYSTEM = EUREF 89
HØYDEGRUNNLAG = NN 1954
ALLE MAL Y.K. GRUNNMUR

NB! Før stikking av betongarbeider må RIB tegninger sjekkes opp mot stikningsdata.

Grunnlag opptegning grunnmur: Plan U etg.dwg (tegn. A-100 rev. C)

E08

Godkjent av byggningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 327/06

200601225/1

| Rev. | Ant. | Dato | Endring | Init. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**NCC Construction AS**

Blåbærhagen

St1kn1ngsplan blokk 3

| | |
|---|---|
| Tegnet av: JL | Saksbehandler: JL |
| Stdemannskontr.: HR | Prosjektansvarlig: HR |
| Dato: 15.03.06 | Prosj.nr.: 1166_028 |
| Dataområde: F:/DATA64/1161_026 | |
| Målestokk: 1:200 | |
| Tegn.nr.: 941 | Rev.: |

ingeniørserviceAS
Gamle Forusv 6, 4033 STAVANGER
Tlf: 51962770 / Faxo51962778
Internett: www.ingeniorservice.no

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

PARKERING: 27 PLASSER

P-HALL O.K -54.495

200601225/1 VEDLEGG E01

Godkjent av bygningssjefen
I Sandnes kommune
Sak: 377/06

| REV. | ENDRING | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| C | Byggesøknad | 07.03.06 | i.egge |
| B | Arbeidstegning | 27.02.06 | i.egge |
| A | Husbanksøknad | 05.12.05 | i.egge |

BRL TREKLØVER – BLÅBÆRHAGEN 3

DATO: 05.12.05

REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

OPPDRAG NR: 534

PLAN U.etg.

TEGN. NR: A-100 | REV. C

NCC

MÅLESTOKK: 1:100

ARKIPARTNER AS

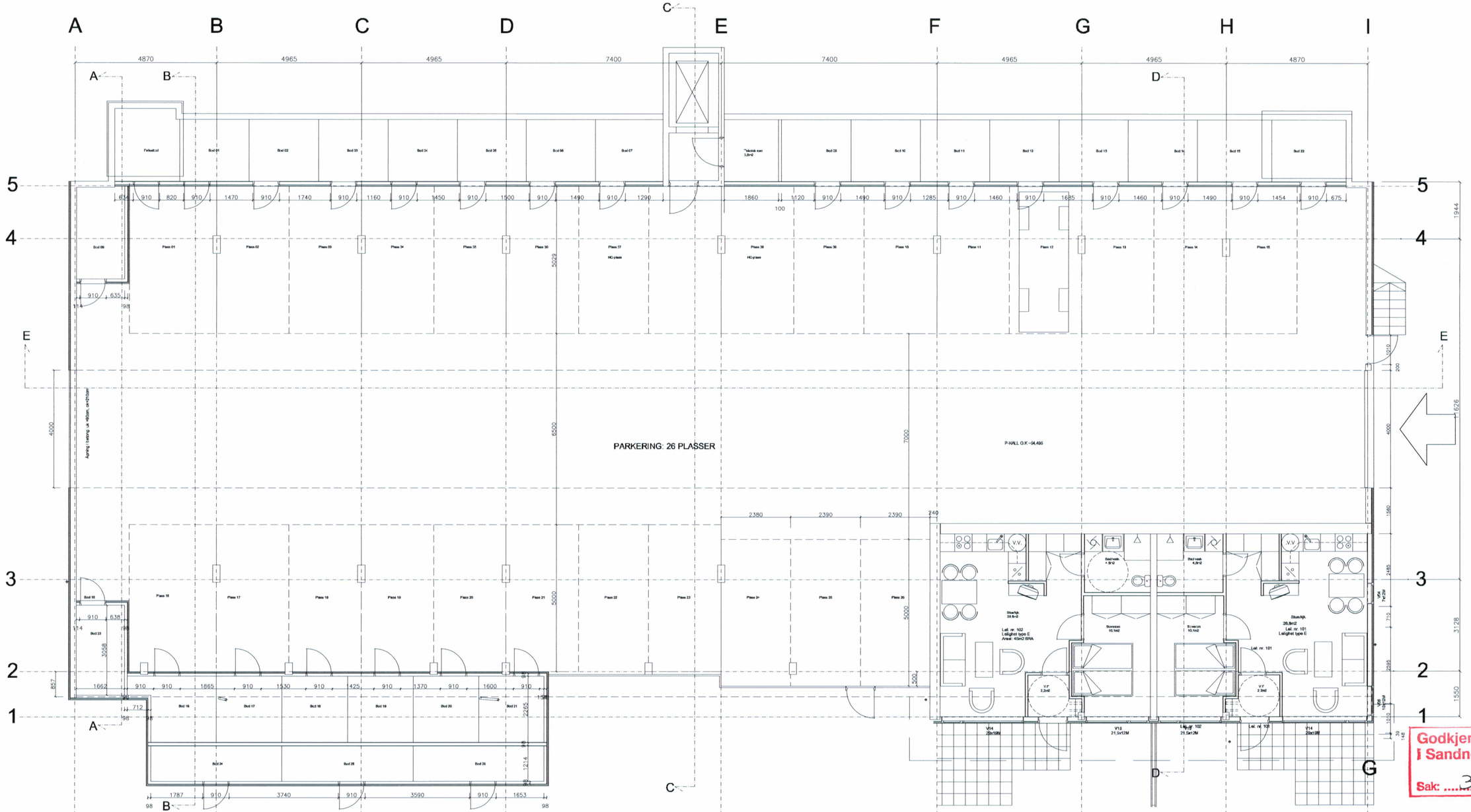
SAKSBEHANDLER: i.egge

SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

07.03.06 BYGGESØKNAD
27.02.06 ARBEIDSTEGNING
05.12.05 HUSBANKSØKNAD

A3 format: Nedfotografert fra A2 - ikke i målestokk

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




VEDLEGG E01

| REV. | ENDRING | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| D | Revidert byggesøknad mht antall p-plasser og boder | 04.04.06 | i.egge |
| C | Byggesøknad | 07.03.06 | i.egge |
| B | Arbeidstegning | 27.02.06 | i.egge |
| A | Husbanksøknad | 05.12.05 | i.egge |

BRL TREKLØVER – BLÅBÆRHAGEN 3

DATO: 05.12.05

REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

OPPDRAG NR: 534

PLAN U.etg.

TEGN. NR: A-100 | REV. D

NCC

MÅLESTOKK: 1:100

ARKIPARTNER AS

SAKSBEHANDLER: i.egge

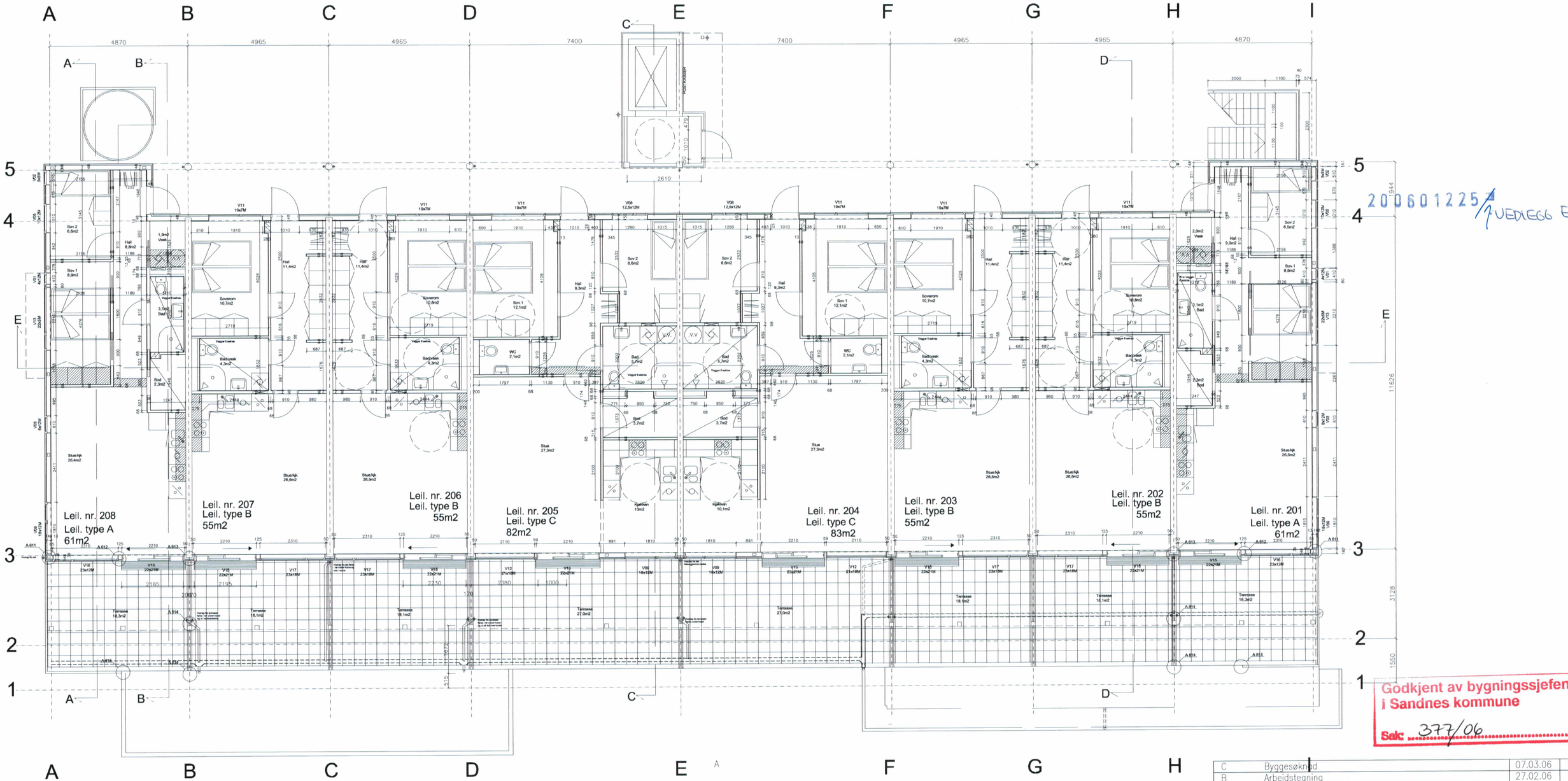
SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER

TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

07.03.06 BYGGESØKNAD
27.02.06 ARBEIDSTEGNING
05.12.05 HUSBANKSØKNAD

A3 format: Nedfotografert fra A2 - ikke i målestokk

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




200601225 / UEDLEGG E02

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 377/06

| REV. | ENDRING | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| C | Byggesøknad | 07.03.06 | i.egge |
| B | Arbeidstegning | 27.02.06 | i.egge |
| A | Husbanksøknad | 05.12.05 | i.egge |

BRL TREKLØVER – BLÅBÆRHAGEN 3

DATO: 05.12.05

PLAN 1.etg.

OPPDRAG NR: 534

TEGN. NR: A 101

REV. C

NCC REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

MÅLESTOKK: 1:100

ARKIPARTNER AS

SAKSBEHANDLER: i.egge

SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER

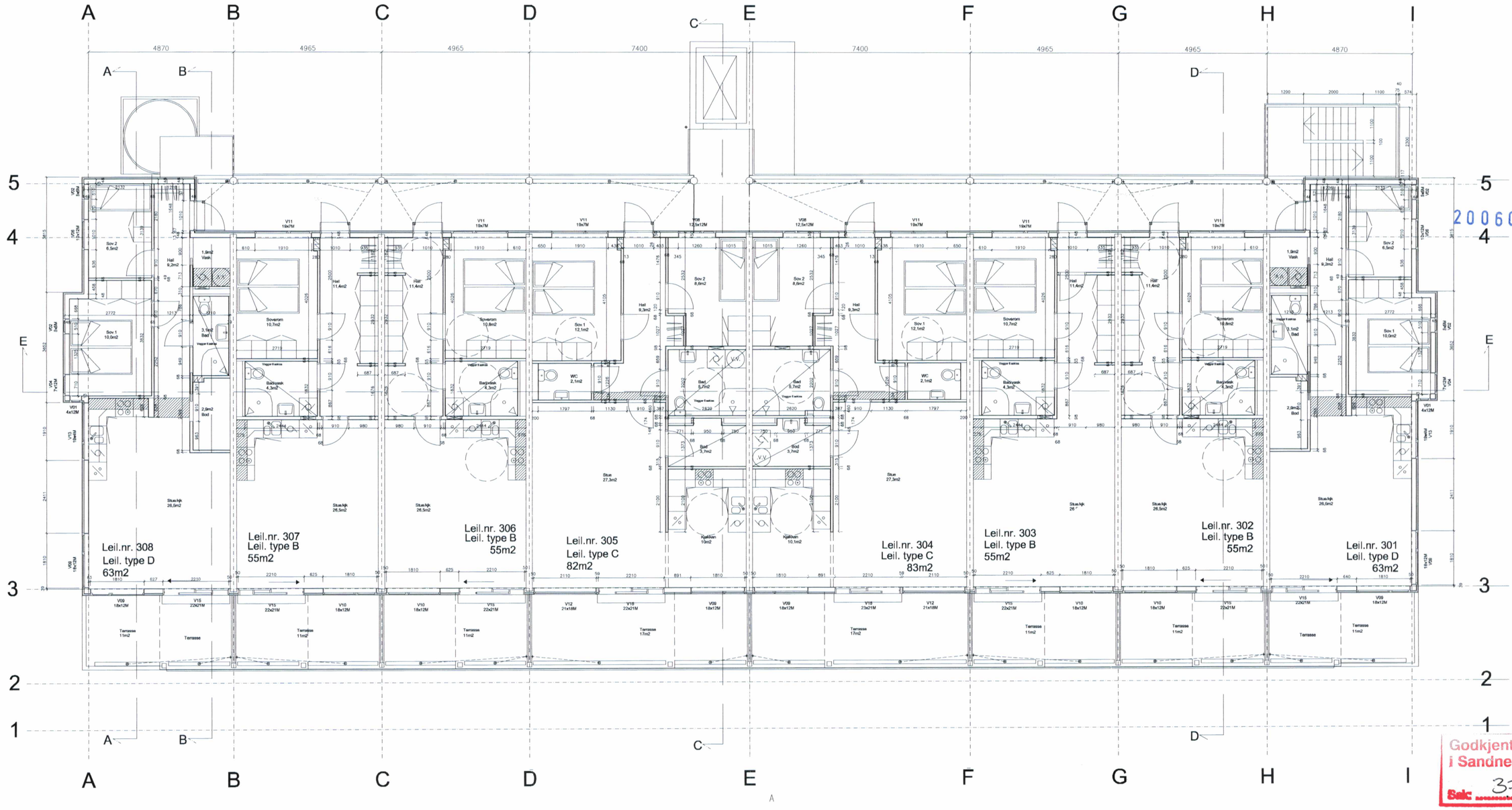
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

07.03.06 BYGGESØKNAD
27.02.06 ARBEIDSTEGNING
05.12.05 HUSBANK SØKNAD

A3 format: Nedfotografert fra A2 - ikke i målestokk

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S




200601225/1 VEDLEGG E03

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Saksnr. 377/06

| REV. | ENDRING | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| C | Byggesøknad | 07.03.06 | i.egge |
| B | Rev. trapper, Arbeidstegning | 27.02.06 | i.egge |
| A | Husbanksøknad | 05.12.05 | i.egge |

BRL TREKLØVER – BLÅBÆRHAGEN 3

DATO: 05.12.05

PLAN 2.etg.

OPPDRAG NR: 534

TEGN. NR: A 102

REV. C

NCC REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

MÅLESTOKK: 1:100

ARKIPARTNER AS

SAKSBEHANDLER: i.egge

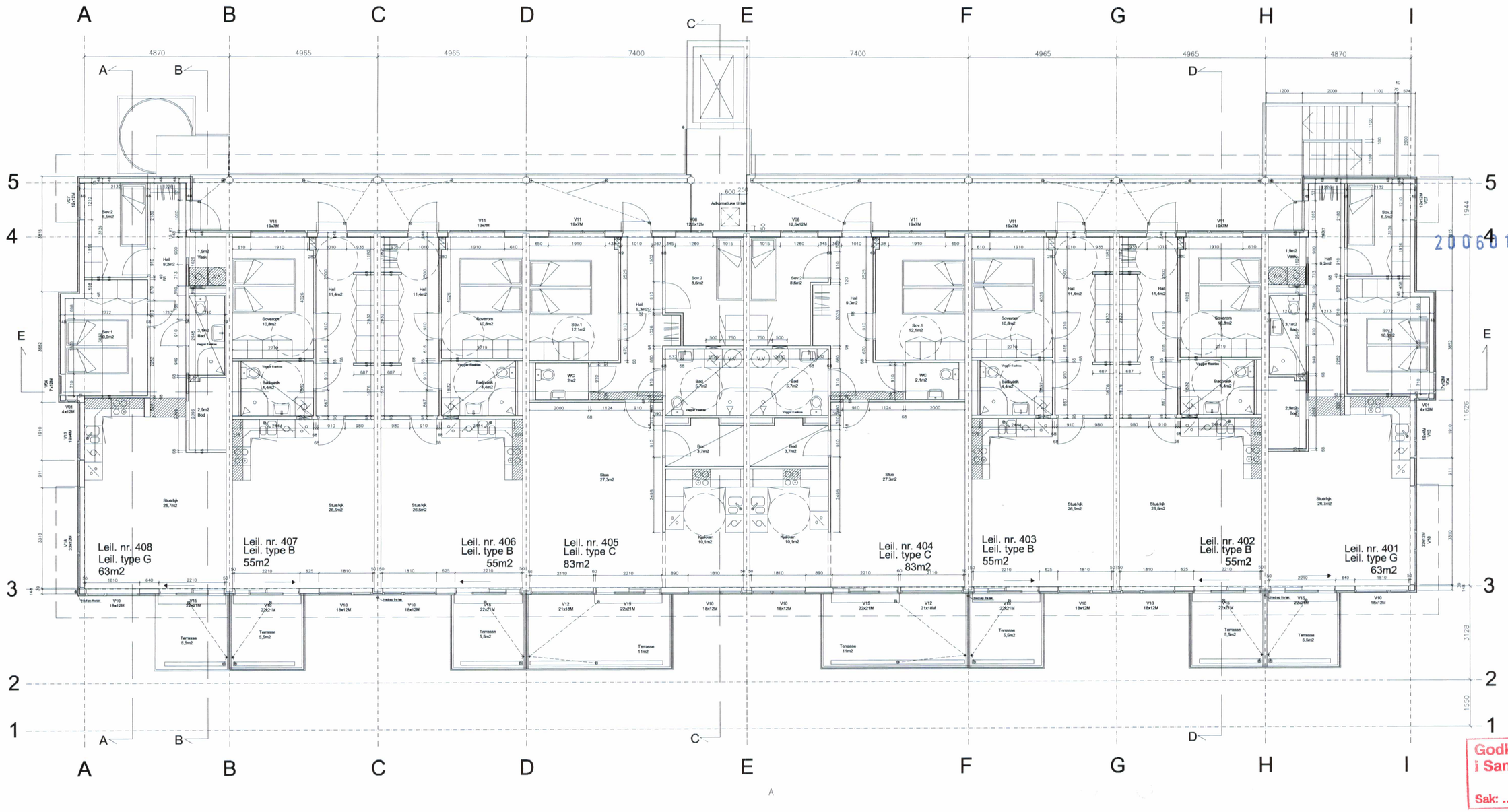
SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER

TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

07.03.06 BYGGESØKNAD
27.02.06 ARBEIDSTEGNING
05.12.05 HUSBANKSØKNAD

A3 format: Nedfotografert fra A2 - ikke i målestokk

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




20060 1225 1/1 VEDLEGG E04

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 377/06

| REV. | ENDRING | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| C | Byggesøknad | 07.03.06 | i.egge |
| B | Arbeidstegning | 27.02.06 | i.egge |
| A | Husbanksøknad | 05.12.05 | i.egge |

BRL TREKLØVER – BLÅBÆRHAGEN 3

DATO: 05.12.05

PLAN 3.etg.

OPPDRAG NR: 534

TEGN. NR: A 103

REV. C

NCC REAL PROSJEKTUTVIKLING AS

MÅLESTOKK: 1:100

ARKIPARTNER AS

SAKSBEHANDLER: i.egge

SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER

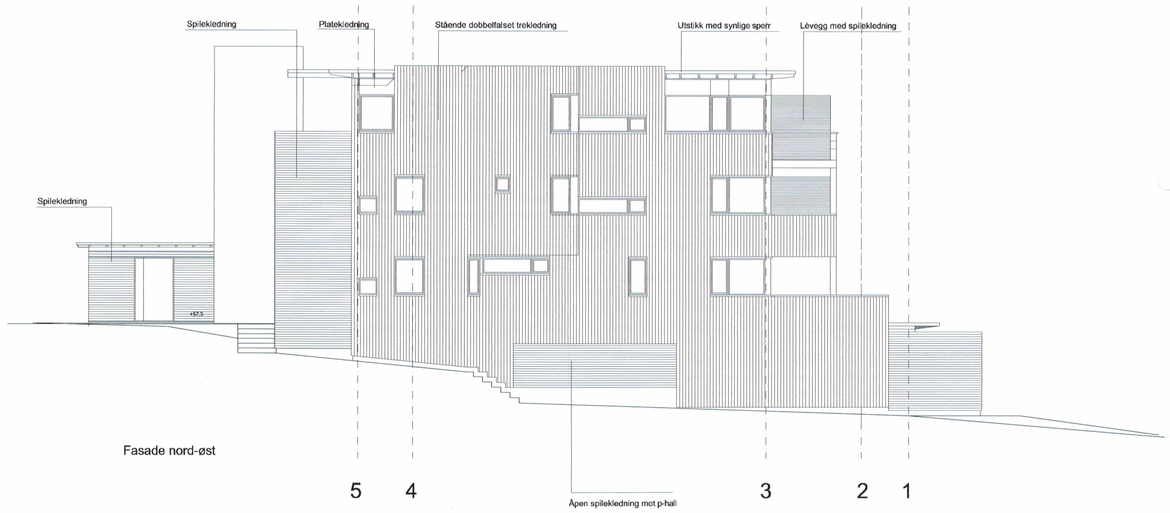
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

07.03.06 BYGGESØKNAD
27.02.06 ARBEIDSTEGNING
05.12.05 HUSBANKSØKNAD

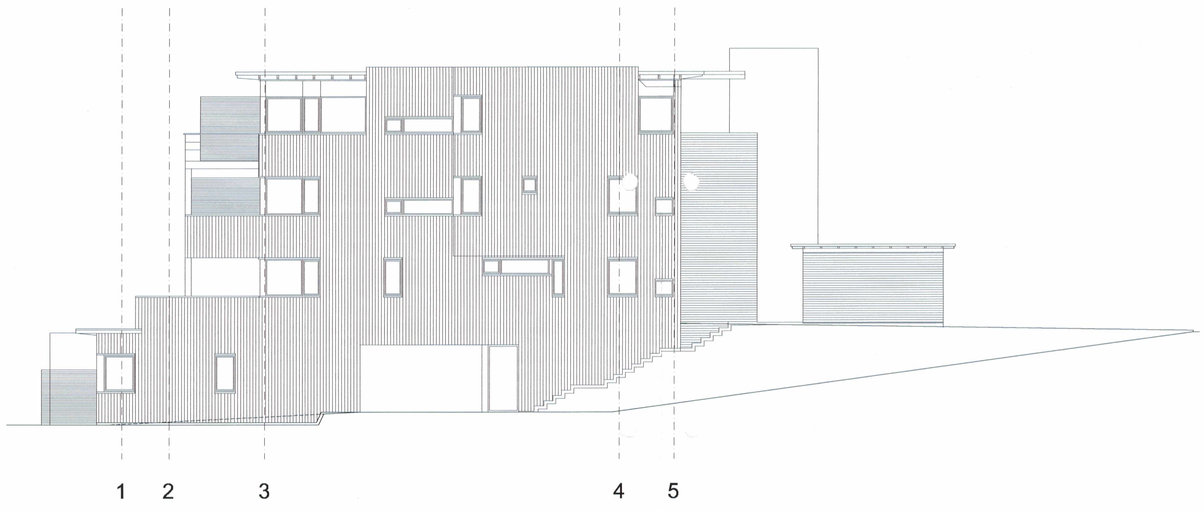
A3: Nedfotografert fra A2 - ikke i målestokk

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



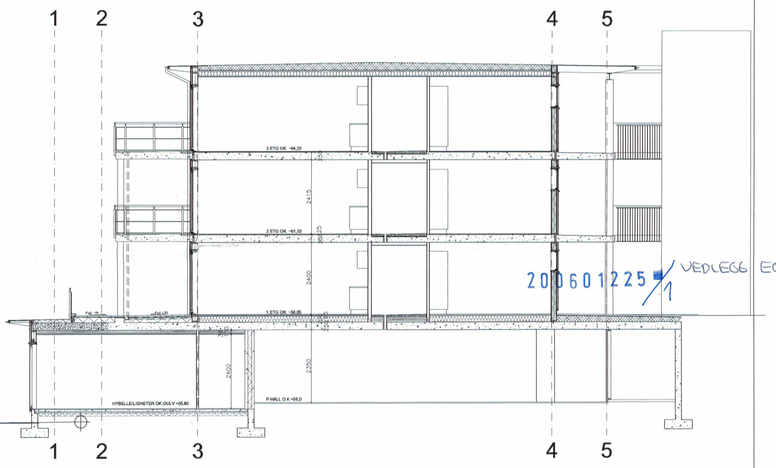

Fasade nord-øst



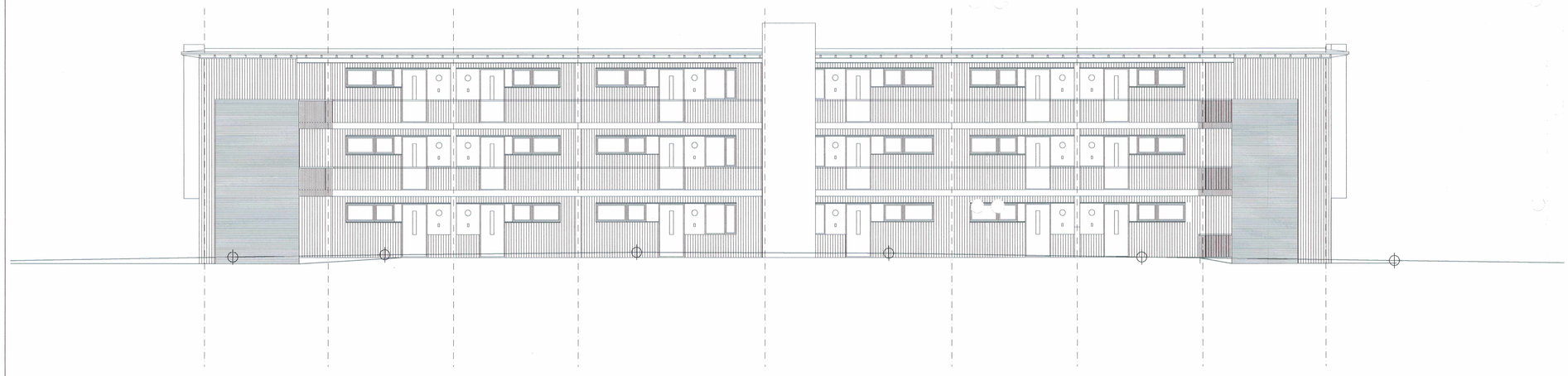




Fasade syd-vest




SNITT D - D



A3-FORMAT: 1:200

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak 377/06

BYGGESØKNAD

NCC

| REV. | ENDRING | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| B | Byggesøknad | 07.03.06 | I.Egge |
| A | Arbeidstegning | 27.02.06 | I.Egge |

PROSJEKT: BRL TREKLØVER, BLÅBÆRHAGEN 3
DATO: 05.12.05
BYGGHERRE: REAL PROSJEKTUTVIKLING AS
TEGNET AV: i.egge
TITTEL: FASADER OG SNITT
MÅL: 1:100
TEGN.NR.: A-151
REV.: B

ARKIPARTNER AS
JENS ZETLITZGT. 38
4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

20060 1225 / 1 VEDLEGG E05

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

# Skjøte[1)]

EiendomsMegler 1
Langgt. 18, Postboks 578
4304 Sandnes
Org.nr. 985 823 480

Doknr: 875645 Tinglyst: 30.10.2007
STATENS KARTVERK

| Rekvirentens navn | |
|---|---|
| Real Prosjektutvikling AS | |
| Adresse | |
| Løkkeveien 51, Sentrum | |
| Postnr. | Poststed |
| 4000 | STAVANGER |
| (Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref.nr. |
| 980 126 331 | |

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)[2)]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1102 | Sandnes | 33 | 870 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | ☒ Nei ☐ Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | ☐ Nei ☐ Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale | ☐ Nei ☐ Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | ☐ Nei ☐ Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | ☐ Nei ☐ Ja |

Beskaffenhet
☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☒ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☒ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

## 2. Kjøpesum

kr 1.900.000,-

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

## 4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 946 965 137 | Sandnes kommune | 1/1 |

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 981 544 323 | Trekløver 1 BRL | ☒ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

## 6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Boligene på gnr.33, bnr. 868, gnr.33, bnr. 870 og gnr.33, bnr. 793 har drift- og vedlikeholdsansvar for fellesarealene på gnr. 33, bnr. 793, samt for 2 stk tilliggende småbarnslekeplasser sør for boligene.
Sandnes kommune, eller den kommunen utpeker, har rett til nødvendig tilgang til vedlikehold av anlegg for vann, avløp, strøm og tele på eiendommen gnr.33, bnr 868, gnr. 33, bnr 870, gnr. 3, bnr 793.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 14.08.09 | |

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon** [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

| Dato | Sted |
|---|---|
| 14.08.07 | Stavanger |

| Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | KNUT Ø. SOMA<br>TOR M. SIMONSEN |

**8. Erklæring om sivilstand mv.** [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

| Dato | Sted |
|---|---|
| 14.08.09 | Sandnes |

| Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| | ÅSBJØRN NORDBØ |

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | THOR J. RIBESEN |
| Adresse Nedre Varden FA | 4050 SOLA |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| | REIN OLAV HANSEN |
| Adresse Bjørnøystraen 28, | 4085 HUNDVÅG |

| Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver** [7]

**1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

| Sted, dato | | |
|---|---|---|
| Fødselsnr./Org.nr. | **Underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | |

**Noter:**

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|

Rett kopi bekreftes SiB
EiendomsMegler 1

# ERKLÆRING

Boligene på gnr. 33, bnr. 868, gnr. 33, bnr. 870 og gnr. 33, bnr. 793 har drift- og vedlikeholds-ansvar for fellesarealene på gnr. 33, bnr. 793, samt for 2 stk. tilliggende småbarnslekeplasser sør for boligene. Sandnes Kommune, eller den kommunen utpeker, har rett til nødvendig tilgang til vedlikehold av anlegg for vann, avløp, strøm og tele på eiendommen gnr. 33, bnr. 868, gnr. 33, bnr. 870 og gnr. 33, bnr. 793.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 33, bnr. 868 i Sandnes.

Snr. 1 Frank Leknes

Snr. 2 Ole Fredrik Schreuder

Snr. 3 Bernt A. Posti

Snr. 4 Torfinn Øgreid

Snr. 5 Thomas Madsen

Snr. 6 Nina Sundt

Snr. 7 Sven A. Anda

Snr. 8 Olav Kyvik

Snr. 9 Trond Lunde

Snr. 10 Tore Sondresen

Snr. 11 Anette Finsnes og Rune Løvbrekke

Snr. 12 Leif Byberg.

Snr. 13 Kim R. Gramstad

Snr. 14 Ronny Lima

Snr. 15 Calto Støldal og Bente Thingbø

Snr. 16 Siv Høyland og Jarle Friestad

Snr. 17 Ørjan Østhun

Snr. 18 Jan Tore Josdal

Snr. 19 Bjørnar Kjosavik

Snr. 20 Håkon Kyllingstad

Snr. 21 Jone Skjæveland

Snr. 22 Morten Skogbrott

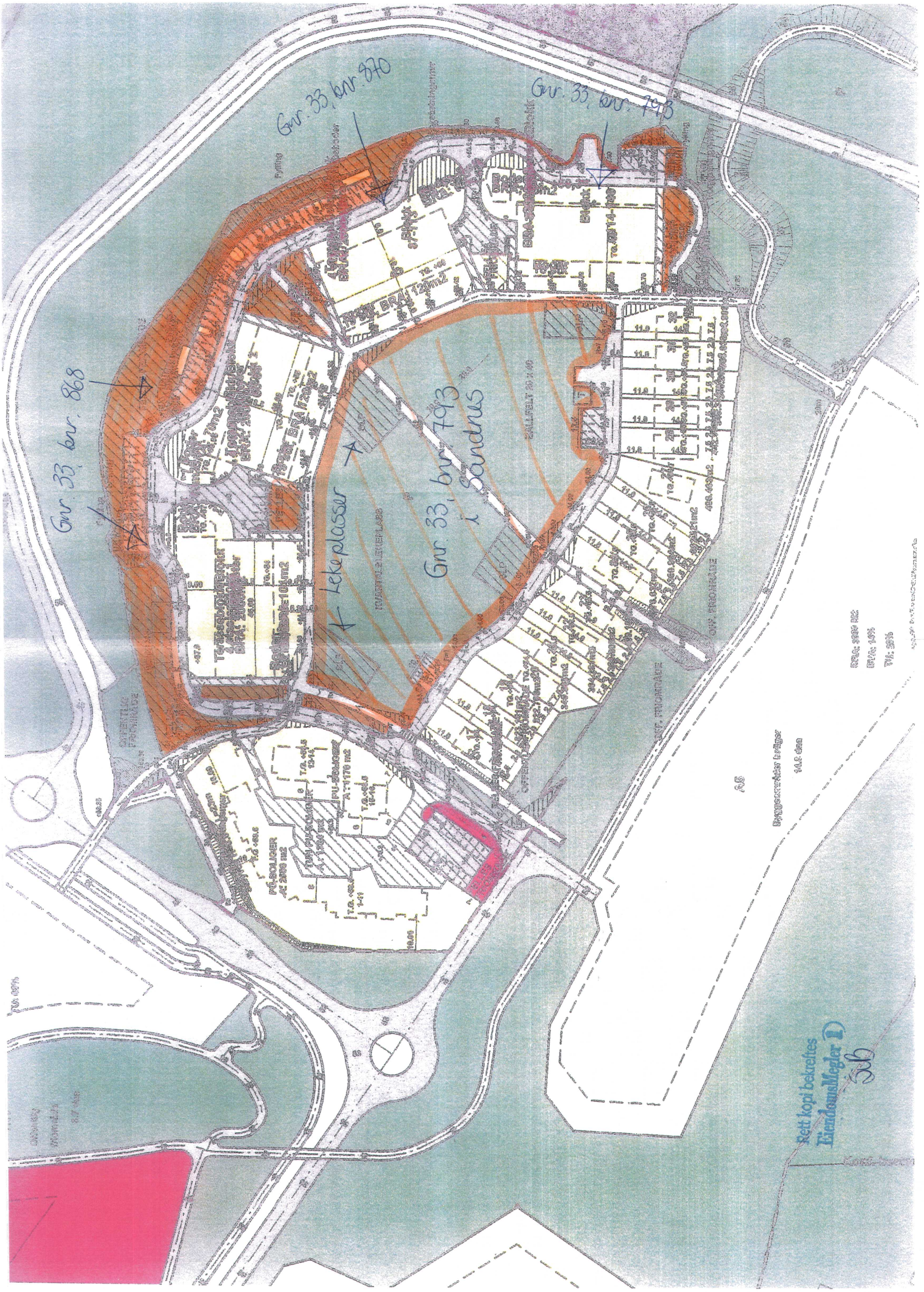
Snr. 23 Miriam Bokn og Bjørn Berntsen

Snr. 24 Helene Danielsen

Snr. 25 Lillian Hetland

Snr. 26 Christian Øglænd

Snr. 27 Kjetil ~~Holm~~ Haun


Gnr. 33, bnr. 870
Gnr. 33, bnr. 793
Gnr. 33, bnr. 868
Gnr. 33, bnr. 793
i Sandnes
Lekeplasser
BRA: 120m2
BRA: 104m2
BRA: 2000 m2
BYA: 1400
TU: 3015
Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Krunemyr 7, 4324 SANDNES** | |
| Dato for energimerking<br>**25.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-337907** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**22635468** |
| Gårdsnummer<br>**33** | Bruksnummer<br>**870** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0206** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2006** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**55,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**55,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**131,92 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**123,11 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**6 771 kWh** |




# Krunemyr 7, 4324 SANDNES

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Krunemyr 7, 4324 SANDNES

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.**

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.