DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Gamle Somavei 63A

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Leilighet

Gamle Somavei 63A , 4313 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 2409, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22542-1059 **Referansenummer:** FS6568

Foretak: DE LANGE TAKST AS **Takstingeniør:** Torbjørn de Lange

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.

De Lange Takst AS



Rapportansvarlig



Torbjørn de Lange
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@delange-as.no
466 30 865

Medlem av

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

Leiligheten fremstår med normal standard og vedlikehold sett i forhold til byggeår. Det er ikke registrert TG3-forhold, men flere bygningsdeler har TG2 som følge av alder, slitasje og behov for oppfølging. De viktigste forholdene gjelder takkonstruksjonen, hvor det er registrert fuktskjolder og begrenset ventilasjon, og det anbefales nærmere undersøkelser. Vinduer og balkongdør har slitasje og alder som tilsier vedlikehold og etter hvert utskifting.

På badet er det registrert manglende dokumentasjon på tettesjikt, begrenset inspeksjonsmulighet ved sluk og enkelte avvik ved utførelsen. Fuktmåling i tilliggende konstruksjon viste ingen unormale forhold.

Videre er det registrert mangelfull funksjon på ventilasjonsanlegget, eldre vannledninger og behov for utbedring av elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder. Det anbefales også radonmåling, da det ikke foreligger tidligere målinger.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med undertak av sutakplater og kaldtloft.
Takkonstruksjonen er delvis bygget inn og har begrenset tilgang.
Yttervegger fremstår som prefabrikkerte betongelementer med vertikalt profilert overflate, antatt sandwichkonstruksjon. Eksakt oppbygning er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass.
Det er veranda.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene er tapetserte, og himlingene har malte plater.
Sjekke opp om det er element bygg
Det er en mursteinspipe i boligen. Denne er ikke i bruk, og det er ikke montert peis/ovn. Skal den tas i bruk, må det utføres kontroll og innhentes fagperson.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, 8 mm over 50 cm deretter 5 mm oppkant.
Våtrommet har vinyl under fliser som vanntett sjikt.Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt motstående dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.
Branntekniske forhold er vurdert ved en visuell kontroll av synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurderingen omfatter ikke en fullstendig kontroll av bygningens branntekniske løsning eller dokumentasjon, men eventuelle synlige avvik vedrørende branncelleinndeling, rømningsveier, røykvarsling, slokkeutstyr og andre HMS-forhold kommenteres.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

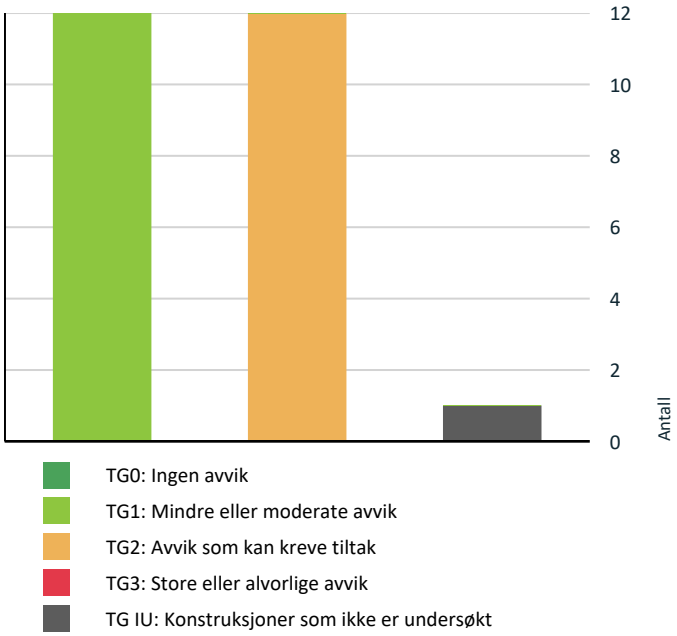
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

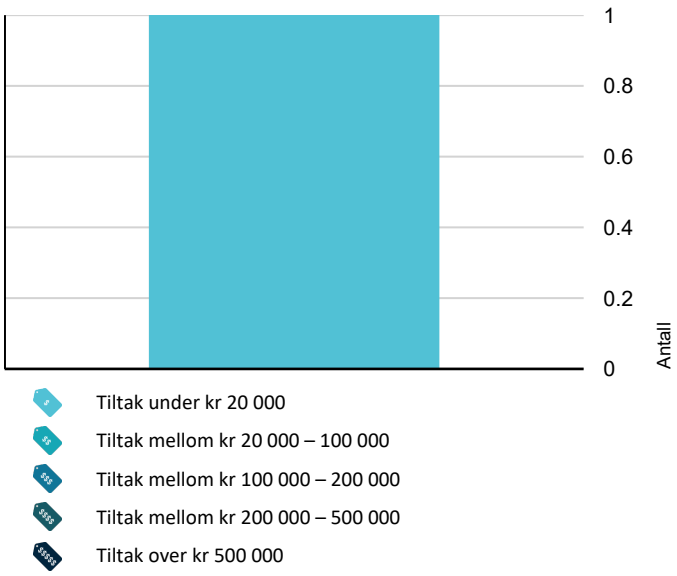
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvensen er at taktekking og undertak kan ha redusert gjenværende levetid. Det må påregnes økt behov for oppfølging og vedlikehold, og omlegging kan bli nødvendig på sikt, uten at tidspunktet kan fastslås nærmere. Normal levetid for denne typen takkonstruksjon er ofte omkring 30 år, mens lengre levetid på opptil 60 år kan forekomme ved gunstige forhold og godt vedlikehold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med undertak av sutakplater og kaldtloft. Takkonstruksjonen er delvis bygget inn og har begrenset tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Isolasjon går helt inn i raftkassen, noe som kan hindre lufting.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på materialene.

Trangt og kommer ikke til for å ta Fuktmåling. Takstein og måne må kontrollreres indere punktet.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger fremstår som prefabrikkerte betongelementer med vertikalt profilert overflate, antatt sandwichkonstruksjon. Eksakt oppbygning er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i balkongdøren er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
• Balkongdør

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er veranda.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetserte, og himlingene har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Sjekke opp om det er element bygg

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er en mursteinspipe i boligen. Denne er ikke i bruk, og det er ikke montert peis/ovn. Skal den tas i bruk, må det utføres kontroll og innhentes fagperson.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, 8 mm over 50 cm deretter 5 mm oppkant.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har vinyl under fliser som vanntett sjikt.Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt motstående dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert ved en visuell kontroll av synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurderingen omfatter ikke en fullstendig kontroll av bygningens branntekniske løsning eller dokumentasjon, men eventuelle synlige avvik vedrørende branncelleinndeling, rømningsveier, røykvarsling, slokkeutstyr og andre HMS-forhold kommenteres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

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:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

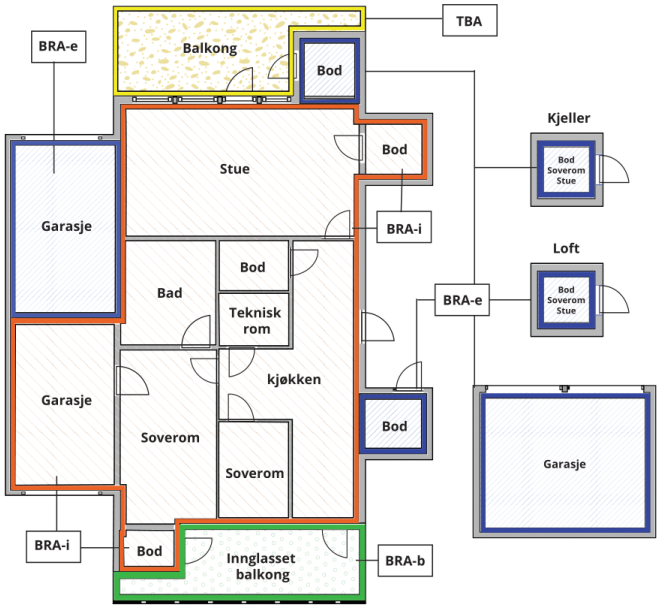
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71	2		73	9
SUM	**71**	**2**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, entré, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde 2,4meter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Torbjørn de Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2409		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Somavei 63A

Hjemmelshaver

Tesfay Futsum Gebrekirstos, Mengesha Tsegereda
Hayle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Sandnes Kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

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.»*

Eiendomsmegler Norge,
Sandnes

Gjensidige

Egenerklæring

Gamle Somavei 63A, 4313 SANDNES

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Somavei 63A	Gamle Somavei 63A	

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?

2016

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.

10 år

Informasjon om selger

Selger

Mengesha, Tsegereda Hayle

Selger

Tesfay, Futsum Gebrekirstos

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**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggeren har gjort røropplegget på toalettet, montert vegghengt toalett og varmtvannsbereder.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rogaland Rør As.

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i 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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2018

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Mannen min har bygget på loftet.

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tsegereda Hayle Mengesha	**2026-09-07**	**Futsum Gebrekirstos Tesfay**	**2026-09-07**

Identification

Tsegereda Hayle Mengesha

Identification

Futsum Gebrekirstos Tesfay

Signicat

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

Arne Nygaard

Vår ref: 34260100
Sandnes, 24.09.2026

VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN GAMLE SOMAVEI 63A - GNR. 69, BNR. 2409, SNR. 8 I SANDNES KOMMUNE

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato/Org.nr.**
Futsum Gebrekirstos Tesfay	Gamlesomavei63a, 4313 Sandnes	30.12.1981
Tsegereda Hayle Mengesha	Gamlesomavei 63A, 4313 Sandnes	29.05.1979

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER			
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER	ORGANISASJONSNR.		
Fellesutgifter pr. [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår:	KR.	FORFALLER	
FELLESUTGIFTER INKLUDERER			
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:	KR.		
Forventede endringer i fellesutgiftene?		JA	NEI
HVIS JA, ANTATT ENDRING			
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER		

FELLESGJELD OG FORMUE			
Fellesgjeld?		JA	NEI
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.	
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)			

DIVERSE		
Sikringsfond?	JA	NEI
Forkjøpsrett?	JA	NEI
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?	JA	NEI

HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON			
KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN			
FORSIKRINGSSELSKAP	POLISENR.		
Evtuelle påbud/pålegg?		JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER			
Er dyrehold tillatt?		JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER		
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER		
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER			

For Arne Nygaard
I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post Joakim.Risbakken@emnorge.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Norge

Joakim Risbakken
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 464 44 087
E-post: Joakim.Risbakken@emnorge.no

Ekstraordinært Årsmøte Sameiet Soltunet

Org. Nr. 914 773 466

Sted Varatun Gård

Dato: 10 september 26

Til stede:

- Odd Johnny Aukland – 67A
- Arne Nygård – 77A
- Erla Ragnardottir -63
- Rozbeh Qadery – 57
- Marin Pekov – 61
- Lyuba Pekova-61
- Rolf Ove Råd – 75A
- Berly Sell -59A
- Arvid Sell-59A
- Ann-Christin Eskeland – 65A
- Frank M. Wick -67
- Emilie Kverndalen- 67
- Ingunn Skjæveland – 65
- Olav Skjæveland-65
- Teddy Solend - 81
- Kjell Gunnar Ree - 81A
- Anne Grete Takvam – 59-
- Janne Adele Ravnås - 69A+73A

1) Åpning
    a. Møte leder: Frank M. Wick
    b. Lovlig innkalling: Ja
2) Konstituering
    a. Referent: Rolf Ove Råd
    b. Signering av møtereferat; Janne Adele Ravnås og Berly Sell
    c. Registering av stemmeberettigede; Se navn under Til stede samt fullmakt fra 73, 75 og 79 A
3) Reseksjonering av sameiet
    a. Boenhetene 65, 65A, 67 og 67A: 2 stemmer imot og 2 stemmer for. Avgjørelse er at Boenhetene 65, 65A, 67 og 67A ikke slås sammen med Soltunet Sameie.

b. Seksjoner med 8 enheter med adresse fra 57 t.o.m. 63 A stemte for sammenslåing på ordinært. Se referat fra ordinært årsmøte.
c. Seksjon med 14 enheter fra 69 til og med 81A.Pr i dag utgjør dette Soltunet sameie. Det var 6 stemmeberettigete til stede samt 3 fullmakter dvs. 9 stk. Alle stemte for, men for lite til 2/3 flertall. Boenhetene 77 og 71 A stemte for på ordinært årsmøte, men de var hverken tilstede eller gitt fullmakt på det ekstraordinære møtet. Med disse stemmene blir 11 stk for og mer enn 2/3 flertall,
d. Avgjørelse er at Boenhetene adresses fra 57 til og med 63 A blir inkludert i Soltunet Sameie sammen med boenhetene fra 69 til og med 81A.

4) Valg
Styreleder: Rozbeh Qadery – 2 år
Styremedlem (Kasserer): Arne Nygård -2 år
Styremedlem: Rolf Ove Råd – 2 år
Varamedlem: Janne Adele Ravnås – 1 år
Varamedlem: Berly Sell - 1 år

5) Felles kostnad
Årsavgiften ble økt fra 8000 - 10000 kr for å ha mer buffer for kommende felles kostnader. Alle stemte for forslaget.

6) Diverse
a) Radon måling. Saken ble diskutert. Styret vil undersøker saken og komme tilbake.
b) Internett og TV fra Lyse, Styret vil undersøke mulighet for felles internett og TV, Styret kommer tilbake med informasjon.
c) Styret vurderer å installere lås på søppelbeholdere for restavfall og papir.
d) Terminavgift 2/26. For boenhetene 65, 65A, 67 og 67A blir terminavgift avsluttet 1/1 2027. Soltunet Sameie betaler forsikringen for disse boenhetene ut året 2026. Tilbakebetaling av egenkapital baseres på beløp pr. 1/9 2026.

Signering av protokoll

1) Navn: Janne Adele Ravnås
Dato: 17/9-26
Signatur: Janne Adele Ravnås

2) Navn: Berly Sell
Dato: 16/9-2026
Signatur: Berly Sell.

Husordensregler for Sameiet Soltunet

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som "husordens"-bestemmelsene.

Klager i forbindelse med brudd på Husordensreglene, sendes skriftlig til styret. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser.

1. ALMINNELIG ORDENSREGLER

Trappeoppganger er ikke oppbevaringsplass.
Bortsett fra barnevogner og sykler skal andre gjenstander ikke hensettes i oppgangene.

Lufting av sengetøy, tepper etc. på terrasser/balkonger må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene. Dette skal skje på der til egnet sted.
Terrasser/balkonger skal ikke benyttes til lagring av utstyr som virker sjenerende på nabolaget.

Garasjer skal ikke benyttes til lagring av annet utstyr enn det som er nevnt tillatt i instruksen fra brannvesenet.

Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i søppelcontainer, ikke ved siden av.
Møbler, bygningsrester o.l., må beboerne selv fjerne.

Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass samt på de øvrige fellesanlegg.

Bruk de opparbeidede ankomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten. Plenene bør skånes den første tiden etter snøsmeltingen.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Styret organiserer dugnad etter behov. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad. Kostnader i forbindelse med dugnad blir fordelt etter sameierbrøken. Beløpet kreves inn sammen med ordinære felleskostnader. Ved deltakelse på dugnad blir man godskrevet denne kostnaden.

Rengjøring av vannrenner og drensrør på terrassen samt takrenner må besørges av huseier.
Dette er viktig for å unngå skader på bygget og naboens markiser. Plasser ikke lagrede objekter i terrassebodens vannrenne, da dette demmer opp avløpsvann. Hold rennen åpen.

2. BRUK AV BOLIGEN

Boligen og terrasser/balkonger må ikke benyttes slik at det sjenerer andre.

For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået generelt holdes på et akseptabelt nivå for naboene.
Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet 23.00-07.00 på en slik måte at naboene forstyrres.
Boring og hamring og annet støyende arbeid bør ikke forekomme før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00.
På søndag formiddag bør støyende arbeid ikke forekomme jf Lov og helligdager og helligdagsfred.
Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapeligheter i leiligheten ut over kl. 23.00, skal innehaveren av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Regler for selskapeligheter gjelder også dersom disse holdes på terrasser eller Sameiets fellesområder.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges.
Hovedstoppekran må avstenges ved fravær fra boligen i mer enn 7 døgn.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Pulverslukker skal også snus på hodet. Brannslukker har et serviceintervall på 5 år.

3. PARKERING – KJØRING

Alle beboerne som har bil skal benytte anvist plass til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende.
Beboerne har plikt til å informere besøkende om bruk av gjesteparkeringsplasser.
Garasjen er ikke lekeplass for barna. Barna skal ikke oppholde seg i garasjen.
Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne.
Uregistrerte biler kan settes på bileierens egen garasjeplass, de tillates ikke hensatt på gjesteparkering. Bilvrak kan ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjen.

4. HUSDYRHOLD

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseier forplikter seg til å følge følgende nedenfornevnte regler for husdyrhold.
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes
- Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd
- Hund må ikke være alene i leiligheten, hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene

For så vidt ikke annet følger av disse reglene, gjelder reglene i lov om hundehold av 04. juli 2003 nr 74.

Eier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader et husdyr forårsaker på eiendom tilhørende sameiet eller andre beboere.
Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.

5. ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiemøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med alminnelig flertall av de stemmeberettigede på sameiemøtet.

Årsregnskap 2025
Sameiet Soltunet

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 773 466

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SOLTUNET

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		246 094	236 774
Sum driftsinntekter		**246 094**	**236 774**
Lønnskostnad	2	6 000	3 000
Annen driftskostnad		351 780	132 816
Sum driftskostnader		**357 780**	**135 816**
Driftsresultat		**-111 686**	**100 958**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		38 182	33 673
Resultat av finansposter		**38 182**	**33 673**
Resultat før skattekostnad		-73 504	134 631
Årsresultat	**3**	**-73 504**	**134 631**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-73 504	134 631
Sum overføringer		**-73 504**	**134 631**

BALANSE

SAMEIET SOLTUNET

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		50 385	26 990
Sum fordringer		**50 385**	**26 990**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		865 565	962 464
Sum omløpsmidler		**915 950**	**989 454**
Sum eiendeler		**915 950**	**989 454**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		915 950	989 454
Sum opptjent egenkapital		**915 950**	**989 454**
Sum egenkapital	**3**	**915 950**	**989 454**
Sum egenkapital og gjeld		**915 950**	**989 454**

Sandnes, 18.02.2026
Styret i Sameiet Soltunet

Odd Johnny Aukland
styreleder

Arne Nygaard
styremedlem

Frank Mickael Wick
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Soltunet er et eierseksjonssameie lokalisert i Sandnes kommune.

Note 2 Lønnskostnader

STYREHONORAR

	2025	2024
Styrehonorar	6 000	3 000
Sum	**6 000**	**3 000**

Sameiet har ikke hatt ansatte i 2025. Det er utbetalt godtgjørelse til medlemmer av styret med kr 6 000.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	989 454	989 454
Årets resultat	-73 504	-73 504
Pr 31.12.2025	**915 950**	**915 950**

Arne Nygaard

Vår ref: 34260100
Sandnes, 24.09.2026

VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN GAMLE SOMAVEI 63A - GNR. 69, BNR. 2409, SNR. 8 I SANDNES KOMMUNE

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato/Org.nr.**
Futsum Gebrekirstos Tesfay	Gamlesomavei63a, 4313 Sandnes	30.12.1981
Tsegereda Hayle Mengesha	Gamlesomavei 63A, 4313 Sandnes	29.05.1979

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER

NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER	ORGANISASJONSNR.
Sameiet Soltunet	914 773 466

	KR.	FORFALLER
Fellesutgifter pr. [ ] mnd [ ] kvartal [X] halvår:	5000,-	01.06 og 01.12

FELLESUTGIFTER INKLUDERER

Bygningsforsikring, plenklipp, utvendig maling

	KR.
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:	0,-

	JA	NEI
Forventede endringer i fellesutgiftene?		X

HVIS JA, ANTATT ENDRING

Det forventes ingen endring, ettersom endring i felleskostnader pr halvår nettopp er vedtatt, fra 4.000,- til 5.000,-

	KONTONUMMER
Evt. restanser overføres til:	

FELLESGJELD OG FORMUE

	JA	NEI
Fellesgjeld?		X

HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)

DIVERSE

	JA	NEI
~~Sikringsfond?~~ Vedlikeholdsfond	X	
Forkjøpsrett?		X
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?		X

HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON			
KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN Styreformann: Rozbeh Quadery tlf 998 54 291			
FORSIKRINGSSELSKAP Frende	POLISENR. Avtale nr 1336679		
Evtuelle påbud/pålegg?		X JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER I hht. vedtekter og husordensregler			
Er dyrehold tillatt?		X JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR. 5.000,-	KONTONUMMER 3250.10.04439		
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER		
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER Se vedlegg			

For Arne Nygaard
I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post Joakim.Risbakken@emnorge.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Norge

Joakim Risbakken
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 464 44 087
E-post: Joakim.Risbakken@emnorge.no

Årsmøte

Sameiet Soltunet - Org. Nr. 914 773 466
Møte dato: 13.05.2026
Sted: Varatun Gård

Tilstede - Gamle Somavei

- Odd Johnny Aukland - 67A
- Arne Nygaard - 77A
- Erla Ragnarsdottir - 63
- Rozbeh Qadery - 57
- Marin Petkov - 61
- Rolf Ove Råd - 75A
- Berly Sell - 59A
- Ann-Christin Eskeland - 65A
- Frank M. Wick - 67
- Ingunn Skjæveland - 65
- Fleshcia Thev - 55A
- Reabin Narjeem - 55
- Tudu Sremm - 81A
- Kjell Gunnar Rud - 81A
- Nardos Testay - 79

Møteleder: Odd Johnny

Referent: Frank Wick

Lovlig innkalling:

- Ja

Valg av medlemmer til signering protokollen:

- Ann Christin og Rolf Råd

Årsberetningen:

- Året 2025 gikk Sameiet i underskudd, på grunn av vedlikehold av tak.
- Nytt forsikringsselskap, se mail fra styret.
- Årsregnskap godkjent - ingen kommentarer.

Innkommende saker:

Sak om sammenslåing av seksjoner og et stort sameie.
Som informert per mail, så har styret hyrt inn advokat for å ta hånd om saken da dette krever ekstra kunnskap om lovverk.

Advokaten tar ordet og utdyper videre om informasjon (som sendt ut på mail):
Hun forklarer hva som må til for at vi i dag skal fungere sammen som et sameie, og at dette vil koste en del penger om alle eierseksjonene bestemmer seg for å slå seg sammen til et sameie.

Videre så skal hun, på vegne av sameie, hente ut det opprinnelige seksjoneringsvedtaket - dette vil kunne ta litt tid da Kartverket og Sandnes kommune må lete i arkiver for å finne dette.

Det å være registrert i Foretaksregisteret er ikke pliktig for eierseksjoner som har under 9 enheter.

Hun anbefaler også en oppmåling av eiendomsgrensene. I tillegg anbefaler hun at vi kaller inn til et ekstraordinært møte på høsten, kun for denne saken. Da på grunn av saken størrelse og kostnader.

Hun forteller også at det fungerende styret i dag ikke har lovlig myndighet over alle eierseksjonene da det ikke er et sameie.

Vi går over til å stemme over dette forslaget:
- At eierseksjonene skal slås sammen til et sameie.

Hver eierseksjon må stemme for seg selv, altså så må 3/4 av hver eierseksjon stemme **FOR** om eierseksjonen skal være med å slå seg sammen til et sameie.

Advokaten mener også (men litt usikker) at dersom man skal stemme for en sammenslåing av eiendommer så krever dette 100% enighet.

Seksjon med 2 enheter:
- 2 stemmer **mot**.

Seksjon med 4 enheter:
- 2 stemmer **for**
- 2 stemmer **mot**

Seksjon med 8 enheter:
- 6 stemmer **for**
- 2 ikke tilstede

Seksjon med 14 enheter:
- 9 stemmer **for**

- 5 ikke tilstede

Forslaget går derfor *ikke* igjennom.

- Seksjon med 2 enheter (55 & 55A) har meldt seg helt ut fra Sameie Soltunet.

Samtidig så anbefaler advokaten at vi opprettholder et midlertidig driftsstyre, et styre slik som vi har hatt.

Stemmer over anbefalingen til advokat om midlertidig driftsstyre:
- Trenger kun flertall for vedtak

Seksjon med 4 enheter:
- Alle tilstede for

Seksjon med 8 enheter:
- Alle tilstede for

Seksjon med 14 enheter:
- Alle tilstede for

Midlertidig driftsstyre blir vedtatt.

Valg av styre:

- Forslag fra salen er at tidligere styre skal fortsette.

Styreleder: Odd Johnny Aukland - stemt inn
Styremedlem (Kasserer): Arne Nygaard - stemt inn
Styremedlem: Frank Wick - stemt inn
Varamedlem: Ann-Christin Eskeland - stemt inn
Varamedlem: Rolf Ove Råd - stemt inn

Andre saker (diverse):

Forslag til økning av terminavgift:
- Dette vil bli tatt opp på ekstraordinært møte på høsten.

Styret ber alle om å ta hensyn når man skal kaste avfall, da dette til tider flyter over og er til sjenanse for alle beboere.

Gamle Somavei 79 melder om dannelse av "dam" med vann ved inngangen.
- Blir bedt om å sjekke avløp og melde tilbake til styret

Noen ber om forsikringsdokumenter.

- Kasserer sender dette ut til alle i sameiet.

Fargekoder til de forskjellige byggene:

- Se utsendt mail.

Gamle Somavei 67 oppfordrer alle i 2. etasje om å sjekke og rense takrennene.

Signering av protokoll:

Medlem 1:

Navn: Ann-Christin Eskeland

Dato: 12.06.2026

Signatur: _____

Medlem 2:

Navn: Rolf Ove Råd

Dato: 12.06.2026

Signatur: Rolf Ove Råd

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 2409, Seksjonsnr 8	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Somavei 63 A, gatenr 9160	**Grunnkrets:**	213	Gamle Somavei
(fra bruksenhet)	4313 Sandnes	**Valgkrets:**	11	Lura
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080102	Lura
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.06.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/8
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 097,6 kvm
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	1108/69/2409	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/69/2409/0/1	0,0
			Mottaker	1108/69/2409/0/2	0,0
			Mottaker	1108/69/2409/0/3	0,0
			Mottaker	1108/69/2409/0/4	0,0
			Mottaker	1108/69/2409/0/5	0,0
			Mottaker	1108/69/2409/0/6	0,0
			Mottaker	1108/69/2409/0/7	0,0
			Mottaker	1108/69/2409/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.06.1991	Avgiver	1108/69/2409	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/69/2409/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Somavei 63 A	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.12.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	78,0	Igangset.till.:	15.02.1991
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	78,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.04.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19400190			Antall etasjer:	1

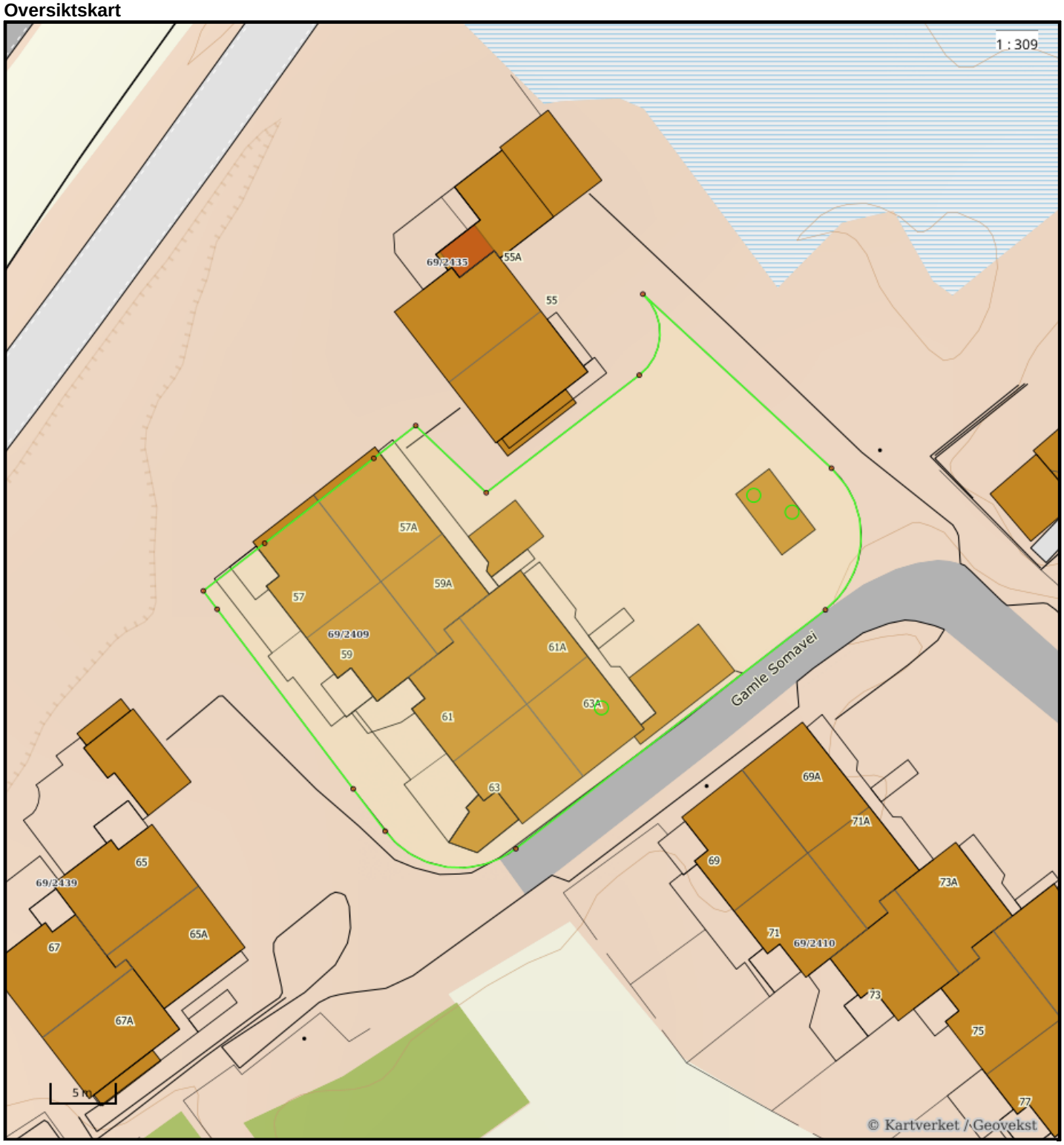
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	1		78,0		78,0				

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

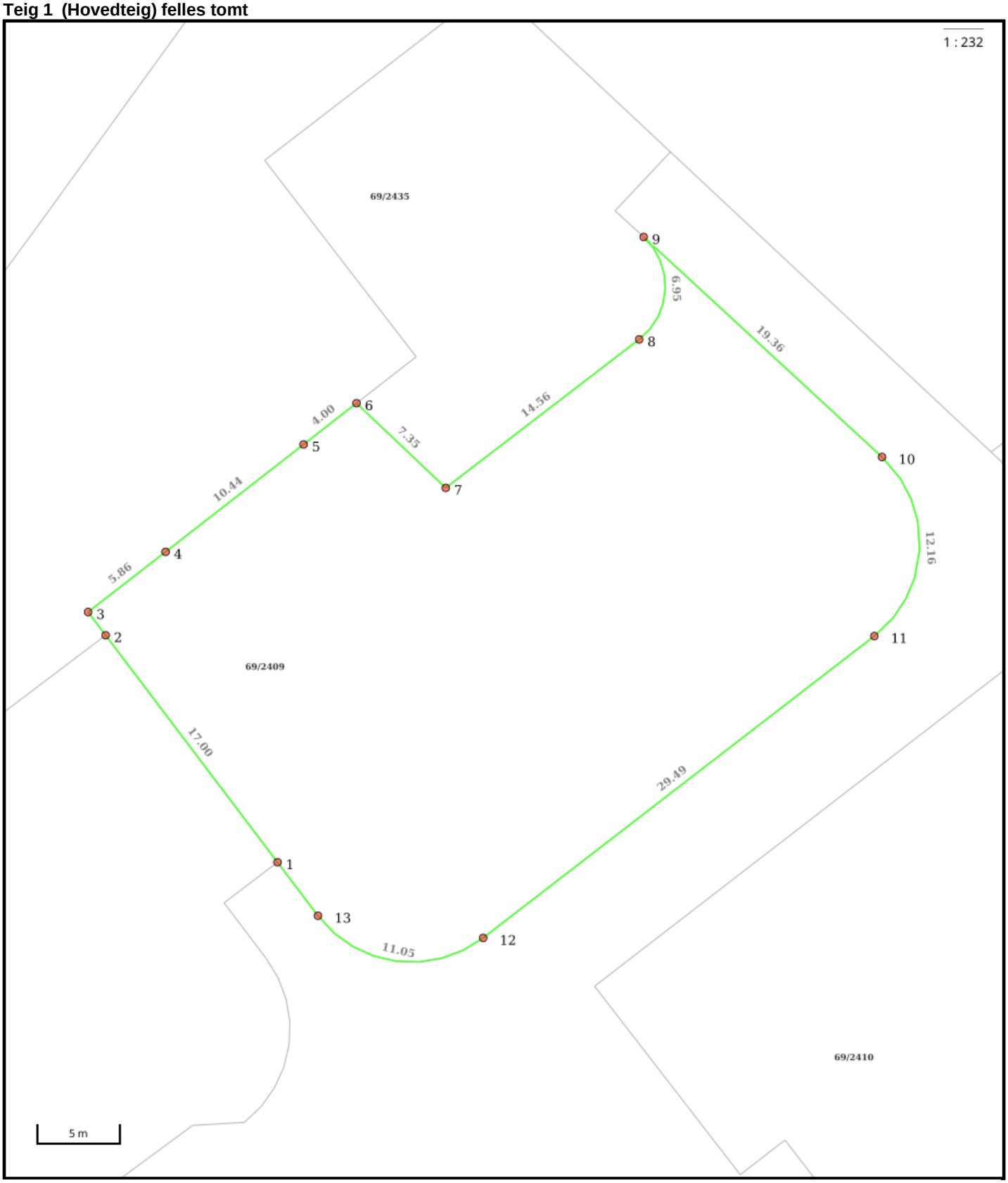
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 097,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 530 378,23	310 873,90	17,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 530 390,80	310 862,46	1,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 530 392,09	310 861,29	5,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 530 396,08	310 865,58	10,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 530 403,20	310 873,21	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 530 405,94	310 876,13	7,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 530 401,38	310 881,89	14,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 530 411,25	310 892,59	6,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 530 417,36	310 892,31	19,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 530 405,56	310 907,66	12,16m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 530 394,88	310 908,16	29,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 530 374,84	310 886,52	11,05m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 530 375,27	310 876,59	4,00m	Terrengmålt	10		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.

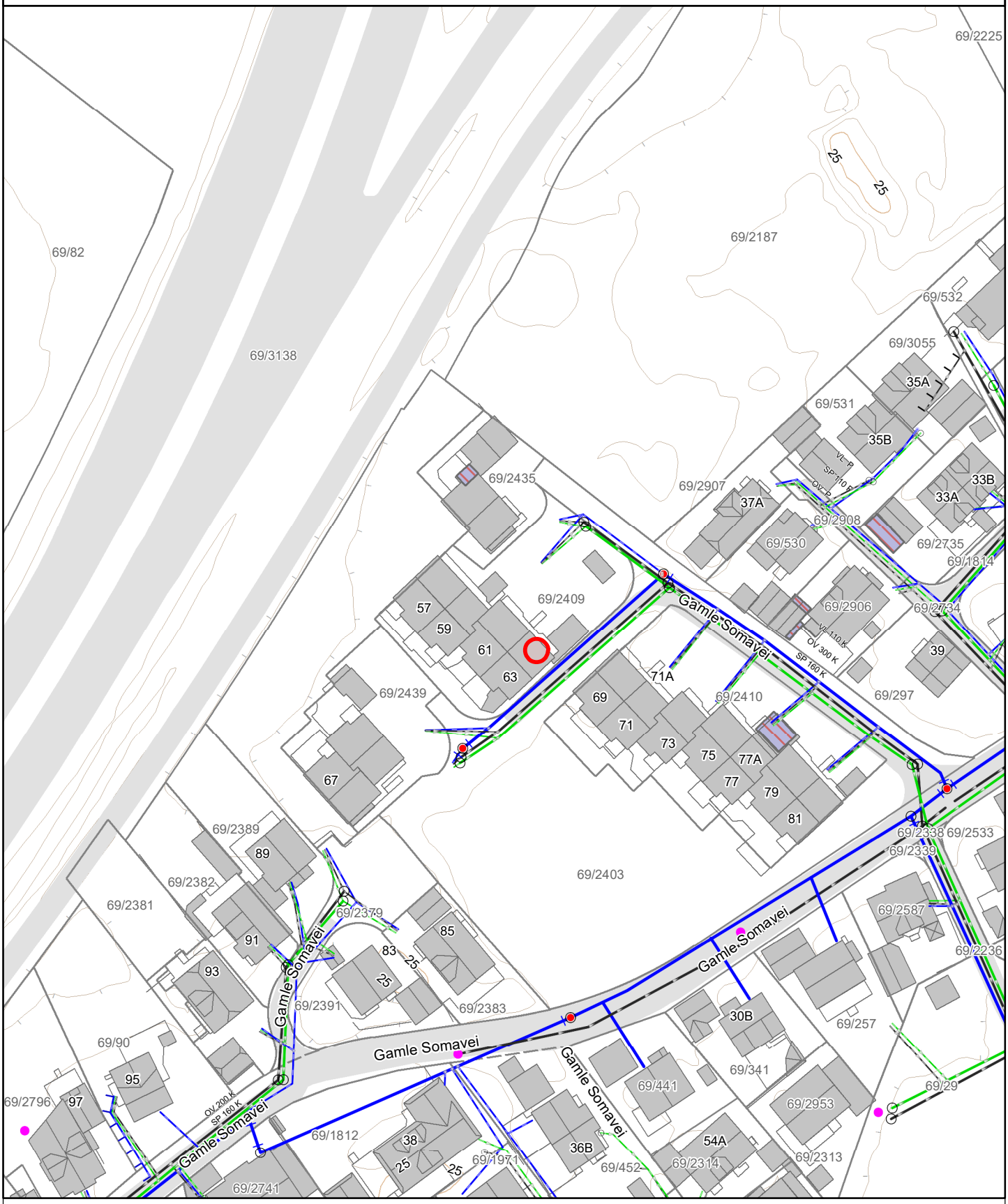
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gamle Somavei 63A, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2409/0/8
Dato: 2026-09-07
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
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	2409	Fnr:	0	Snr:	8
Adresse:	Gamle Somavei 63A, 4313 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.

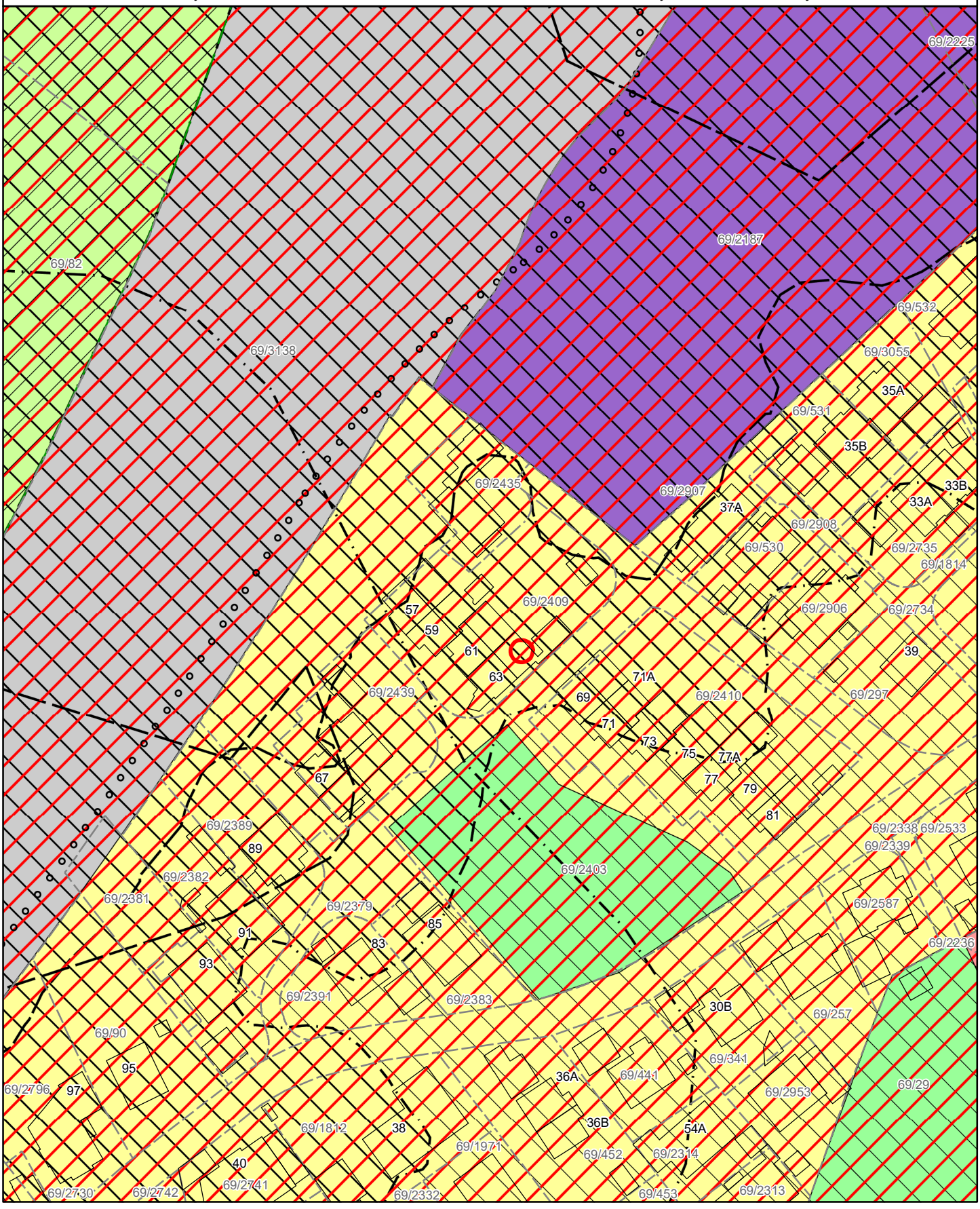
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gamle Somavei 63A, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2409/0/8
Dato: 2026-09-07 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.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	69	**Bruksnr**	2409	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	8
Adresse	Gamle Somavei 63A, 4313 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

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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	1097.21 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1054.31 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	1097.21 kvm
Hensynsonenavn	Luftsone G
Kpfare	390 - Annen fare

Areal	1097.21 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	95.16 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	1002.05 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	1097.21 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	84305-03
Navn	Bebyggelsesplan for felt B4 i reguleringsplan for et område mellom Håholen og motorveien
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/19/1991 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_84305-03.pdf,Gjeldende_bestemmelser_84105.pdf
Delarealer	
Areal	547.2 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårdsplass
Areal	550.0 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårdsplass
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

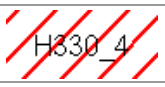
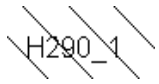
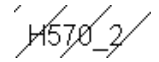
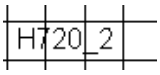
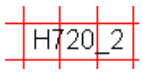
Tegnforklaring kommuneplan

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 **KpStøySone** **KpInfrastrukturSone** **KpGjennomføringSone**		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense **KpSikringGrense** **KpStøyGrense** **KpAngittHensynGrense** **KpGjennomføringGrense** **KpInfrastrukturGrense** **KpBåndleggingGrense** **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						

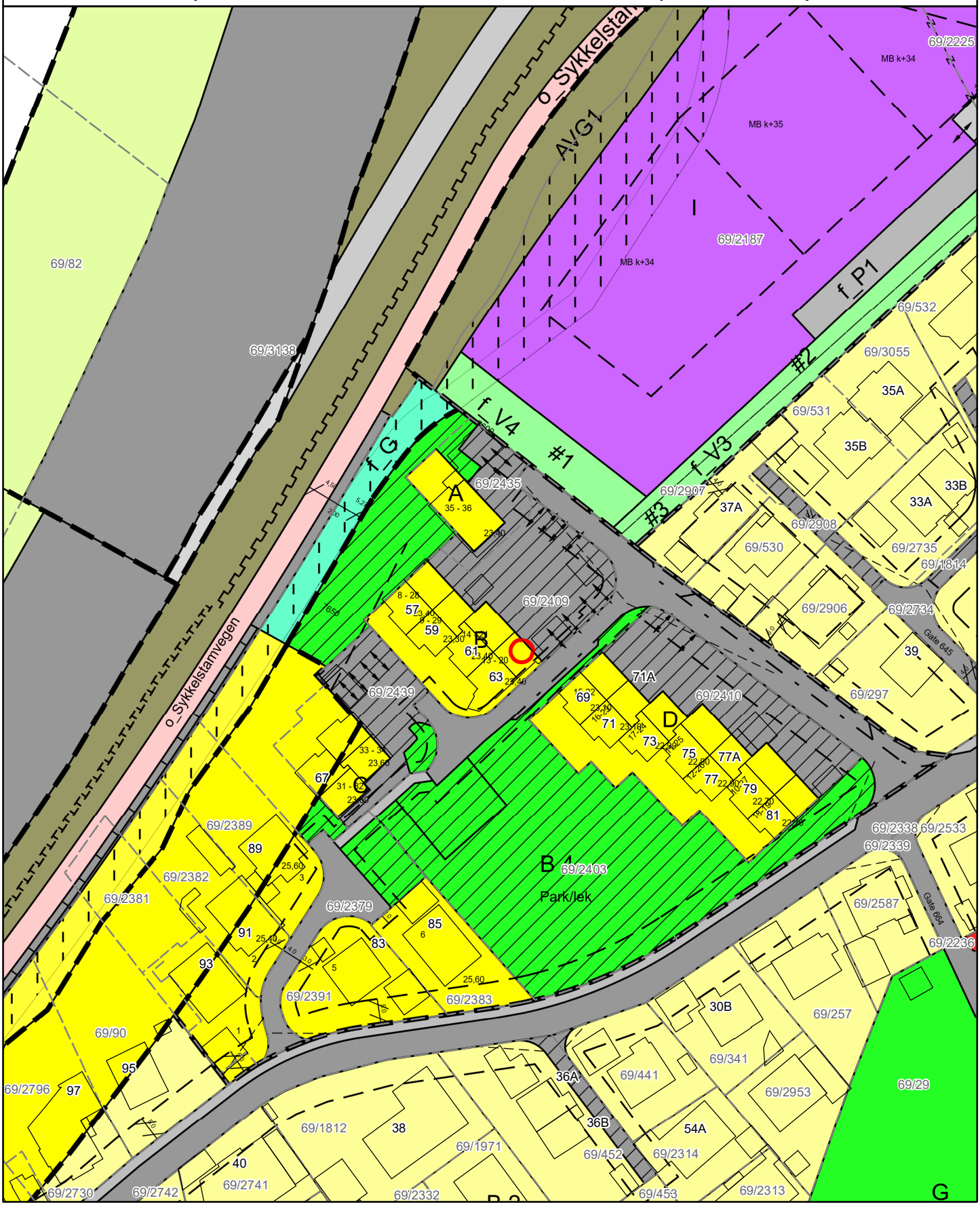
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gamle Somavei 63A, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2409/0/8
Dato: 2026-09-07 Planident: 84305-03
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 19.6.1991

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	

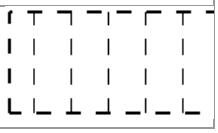
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål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

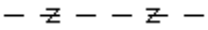
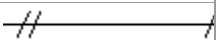
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
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 **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

Vedtatt dato: 27.08.1985
Dato for siste endring: 14.03.2024

Reguleringsplan for areal mellom Håholen og motorveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 84105

Saksnummer 199000394

---

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Boligområder, feltene B1 til og med B3 og B7 til og med B11.

I disse feltene kan det føres opp bebyggelse innenfor disse rammer:

Største tillatte byggehøyde:
- for bolig uten eller med nedgravd kjeller:
  mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6,0 m over grunnmur.

- for bolig med underetasje:
  mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 4,0 m over grunnmur. Om en tomt skal bebygges med underetasje,fastlegges i bebyggelsesplanen. For enkeltomter avgjøres dette av bygningsrådet. Høyden på topp grunnmur fastsettes av byplansjefen.

Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.
I tillegg kommer garasje, se § 9.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel større enn 22 grader.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

§ 3

Boligområder - feltene B4, B5, B6 og B12.

I tillegg til bestemmelsene under § 2 gjelder:

Disse felt skal utbygges med omlag 2 boliger pr. da nettoareal for feltet.

Vindu- og døråpninger kan ikke tillates i vegg nærmere nabogrense enn 2,5 m. Vindu- og døråpninger i rom for varig opphold kan ikke tillates i 2.etasje i vegg nærmere nabogrense enn 4,0 m. Vindu i birom i 2.etasje skal være høytsittende med minst 1,6 m fra golv til underkant vindu.

Før feltene kan bygges ut, må det foreligge samlet bebyggelsesplan for det enkelte felt godkjent av hovedutvalget for teknisk sektor.

Eventuell støyskjerming forutsettes utført etter en samlet plan som skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4

Industriområde felt I.

Det tillates industri, servicevirksomhet, lager engros, kontor og event. mindre salgsflater i tilknytning til ovenstående bruk. Bygningsrådet kan nekte virksomheter som medfører ulempe for omgivelsene i form av støy, røyk og lukt.

Det kan tillates innredet vaktmesterleilighet. Bygningene skal ha en etter bygningsrådets skjønn, tilfredsstillende tak- og fasadeutforming i materialbruk og farge til alle sider.
Bygningenes gesimshøyde skal være maks. 10 m. Bygningenes grunnflate må ikke overskride 50 % av tomtens nettoareal.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg og utendørs lagring skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Den ubebygde delen av tomten, utenom vei, parkerings- og lagerareal skal tilplantes og holdes ryddig. Der industriområdet grenser mot boligfelt, skal det være et beplantet belte.

Sammen med byggemelding skal sendes inn situasjonsplan også for den ubebygde del av tomten. Denne skal vise tilkjøring, parkering, beplantning, event. lagring, innhegning og fremtidig utvidelse av bygninger.

Samlet bebyggelsesplan for feltet skal godkjennes av hovedutvalget for teknisk sektor.

§ 5

Forretning/kontor - felt F.

Feltet kan nyttes til forretning, service og kontorvirksomhet.

I feltet kan bygninger ha maks. gesimshøyde 9 m. Innenfor et indre avgrenset område vist på planen kan bygninger oppføres til maks. gesimshøyde 16 m.

Den ubebygde del av tomta samt parkeringsanlegg skal gis en parkmessig behandling. Utendørs lagring og lasteramper skal avskjermes.

Et 5 m bredt belte mot boligarealet skal beplantes.

Bygningenes grunnflate må ikke overskride 50 % av tomtens nettoareal.
Samlet bebyggelsesplan for feltet skal godkjennes av hovedutvalget.

§ 6

Trafikkareal.

Det kan etter nærmere godkjenning av trafikkmyndighetene anlegges fartsdempende innretninger.

Eventuell hekkplanting og trær langs veiene skal ha en avstand fra vegkant på min.0,75 m.

§ 7

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse og som ikke er til ulempe eller hinder for områdets bruk som friområde. Bygningsrådet kan tillate oppført trafokiosker.

§ 8

Fellesareal.

Det kan opparbeides lekeplasser som er i overenstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt av bystyret 13.12.1973.

Tilliggende felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med veianleggene.

§ 9

Garasjer/parkering.

Det skal for hver bolig avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil på egen tomt. Garasjer kan inkl. eventuelle boder oppføres med inntil 40 m² i tillegg til bolighuset. Dersom det innredes flere boligenheter skal det på egen grunn avsettes i tillegg 1 parkeringsplass for hver enhet.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje plasseres i nabogrense. Ingen bygningsdel må overskride eiendomsgrensen. Dette gjelder også når garasje blir ført opp som tilbygg til huset.

Bygningsrådet kan tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetninger vinkelrett på veien, skal avstanden være 5 m. Disse bestemmelsene gjelder ikke for hovedveiene i området.

Garasjens størrelse og plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjer skal oppføres, med hensyn til form og materialer på en slik måte at det etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

§ 10

Avkjørsler.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

Avkjørsel til garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 11

Fellesbestemmelser.

Arealet mellom frisiktlinjen og veikanten i veikryss kan ikke disponeres på en slik måte at frisikten over en høyde av 0,5 m over veiens nivå hindres.

Bygningsrådet kan kreve som vilkår for byggetillatelse at det bygges støyskjerming på de steder hvor beregningene viser at støynivået vil overskride aksepterte normer.
Langs nye Somaveien skal støynivået utendørs ikke overskride 55 dBa med basis i 3000 kjøretøyer Ådt beregnet i byggegrense.

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates at bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
01.06.1987		
24.09.1987		
14.10.1987		
04.01.2004		**Bestemmelser til gnr. 69, bnr. 530.** Bestemmelsene for 84105 skal fortsatt gjelde med følgende tilføyelser: §1 Nye boliger skal plasseres innenfor viste byggeområder og med lengderetning og møne som for eksisterende hus på tvers av atkomstveien. For parsell III kan boligen føres opp med langvegg i eiendomsgrense. Vegg oppføres som brannvegg med branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates inntil 60 cm takutstikk innover parsell II. §2 Garasje kan erstattes av carport. Carport kan føres opp i avstand 0,5 meter fra felles avkjørsel når den har langside mot veien. §3 Ved søknad om byggetillatelse (evt. rammetillatelse) skal det vedlegges snitt eller oppriss som viser de tre boliger med garasjer og carport i forhold til hverandre og til terrenget

		§4 Ved søknad om byggetillatelse (evt. rammetillatelse) skal det foreligge dokumentasjon for at støyforholdene er tilfredsstillende etter normen. §5 Ved søknad om byggetillatelse (evt. rammetillatelse) for bebyggelse på tomt I skal det medtas lokal avskjerming av utendørs oppholdsareal mot nord/vest slik at krav om maks støy på 55 dBA blir ivaretatt. §6 Ved søknad om byggetillatelse (evt. rammetillatelse) for bebyggelse på tomt 1 og 2 skal det framlegges nødvendige fasadetiltak for å tilfredsstille innendørs støyforhold iht. NS 8175. §7 Ingen tomt tillates bebygget/innredet for mer enn 1 boenhet.
19.10.2004		De fraskilte parseller av gnr. 69, bnr. 540 tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
30.03.2005	200501370-1	Gnr. 69, bnr. 341 og fraskilt parsell tillates bebygd med en boenhet pr. eiendom.
31.01.2023	22/00161	Gjelder for den nye tomten på gnr 69 bnr 791 med følgende tillegg: BYA for ny tomt = maks 40% (summen av bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan bygges i 2 etasjer og skal oppføres med saltak. Mønehøyde = maks 7,5 m og gesimshøyde = maks 6,0 m, begge målt fra ferdig gulv 1.etasje. Høyde ferdig gulv 1.etasje = maks kote 24,5. Garasje kan bygges utenfor regulert byggegrense og skal plasseres på nordsiden av boligen. Nødvendige forstøtningsmurer, levegger, gjerder, trapper o.l. tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Økt overvannsavrenning som følge av fortettingen skal håndteres på eiendommene. Støyforholdene innendørs og på uteoppholdsarealet skal tilfredsstille kravene i retningslinjer for støy T-1442/2021. Støyvurderingen skal foreligge sammen med byggesøknaden.
14.03.2024	22/00161	Inkluderer endring i bestemmelsen datert 31.01.23 gjelder på den nye tomten på gnr 69 bnr 791 med følgende tillegg: Topp gulv på ny bolig maks kote 24,0. Mønehøyde =maks kote 31,4 Topp gulv garasje maks kote 24,0.

Vedtatt dato: 19.06.1991
Dato for siste endring:

Bebyggelsesplan for felt B4 i reguleringsplan for et område mellom Håholen og motorveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 84305-03 (arvet av 84105)
Saksnummer 86/571 (1990/394)

---

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Boligområder, feltene B1 til og med B3 og B7 til og med B11.

I disse feltene kan det føres opp bebyggelse innenfor disse rammer:

Største tillatte byggehøyde:
- for bolig uten eller med nedgravd kjeller:
  mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6,0 m over grunnmur.

- for bolig med underetasje:
  mønehøyde 7,0 m og gesimshøyde 4,0 m over grunnmur. Om en tomt skal bebygges med underetasje,fastlegges i bebyggelsesplanen. For enkeltomter avgjøres dette av bygningsrådet. Høyden på topp grunnmur fastsettes av byplansjefen.

Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.
I tillegg kommer garasje, se § 9.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel større enn 22 grader.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

§ 3

Boligområder - feltene B4, B5, B6 og B12.

I tillegg til bestemmelsene under § 2 gjelder:

Disse felt skal utbygges med omlag 2 boliger pr. da nettoareal for feltet.

Vindu- og døråpninger kan ikke tillates i vegg nærmere nabogrense enn 2,5 m. Vindu- og døråpninger i rom for varig opphold kan ikke tillates i 2.etasje i vegg nærmere nabogrense enn 4,0 m. Vindu i birom i 2. etasje skal være høytsittende med minst 1,6 m fra golv til underkant vindu.

Før feltene kan bygges ut, må det foreligge samlet bebyggelsesplan for det enkelte felt godkjent av hovedutvalget for teknisk sektor.

Eventuell støyskjerming forutsettes utført etter en samlet plan som skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4

Industriområde felt I.

Det tillates industri, servicevirksomhet, lager engros, kontor og event. mindre salgsflater i tilknytning til ovenstående bruk. Bygningsrådet kan nekte virksomheter som medfører ulempe for omgivelsene i form av støy, røyk og lukt.

Det kan tillates innredet vaktmesterleilighet. Bygningene skal ha en etter bygningsrådets skjønn, tilfredstillende tak- og fasadeutforming i materialbruk og farge til alle sider.
Bygningenes gesimshøyde skal være maks. 10 m. Bygningenes grunnflate må ikke overskride 50 % av tomtens nettoareal.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg og utendørs lagring skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Den ubebygde delen av tomten, utenom vei, parkerings- og lagerareal skal tilplantes og holdes ryddig. Der industriområdet grenser mot boligfelt, skal det være et beplantet belte.

Sammen med byggemelding skal sendes inn situasjonsplan også for den ubebygde del av tomten. Denne skal vise tilkjøring, parkering, beplantning, event. lagring, innhegning og fremtidig utvidelse av bygninger.

Samlet bebyggelsesplan for feltet skal godkjennes av hovedutvalget for teknisk sektor.

§ 5

Forretning/kontor - felt F.

Feltet kan nyttes til forretning, service og kontorvirksomhet.

I feltet kan bygninger ha maks. gesimshøyde 9 m. Innenfor et indre avgrenset område vist på planen kan bygninger oppføres til maks. gesimshøyde 16 m.

Den ubebygde del av tomta samt parkeringsanlegg skal gis en parkmessig behandling. Utendørs lagring og lasteramper skal avskjermes.

Et 5 m bredt belte mot boligarealet skal beplantes.

Bygningenes grunnflate må ikke overskride 50 % av tomtens nettoareal.

Samlet bebyggelsesplan for feltet skal godkjennes av hovedutvalget.

§ 6

Trafikkareal.

Det kan etter nærmere godkjenning av trafikkmyndighetene anlegges fartsdempende innretninger.

Eventuell hekkplanting og trær langs veiene skal ha en avstand fra vegkant på min. 0,75 m.

§ 7

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse og som ikke er til ulempe eller hinder for områdets bruk som friområde. Bygningsrådet kan tillate oppført trafokiosker.

§ 8

Fellesareal.

Det kan opparbeides lekeplasser som er i overenstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt av bystyret 13.12.1973.

Tilliggende felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med veianleggene.

§ 9

Garasjer/parkering.

Det skal for hver bolig avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil på egen tomt. Garasjer kan inkls. eventuelle boder oppføres med inntil 40 m² i tillegg til bolighuset. Dersom det innredes flere boligenheter skal det på egen grunn avsettes i tillegg 1 parkeringsplass for hver enhet.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje plasseres i nabogrense. Ingen bygningsdel må overskride eiendomsgrensen. Dette gjelder også når garasje blir ført opp som tilbygg til huset.

Bygningsrådet kan tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetninger vinkelrett på veien, skal avstanden være 5 m. Disse bestemmelsene gjelder ikke for hovedveiene i området.

Garasjens størrelse og plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjer skal oppføres, med hensyn til form og materialer på en slik måte at det etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

§ 10

Avkjørsler.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.

Avkjørsel til garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 11

Fellesbestemmelser.

Arealet mellom frisiktlinjen og veikanten i veikryss kan ikke disponeres på en slik måte at frisikten over en høyde av 0,5 m over veiens nivå hindres.

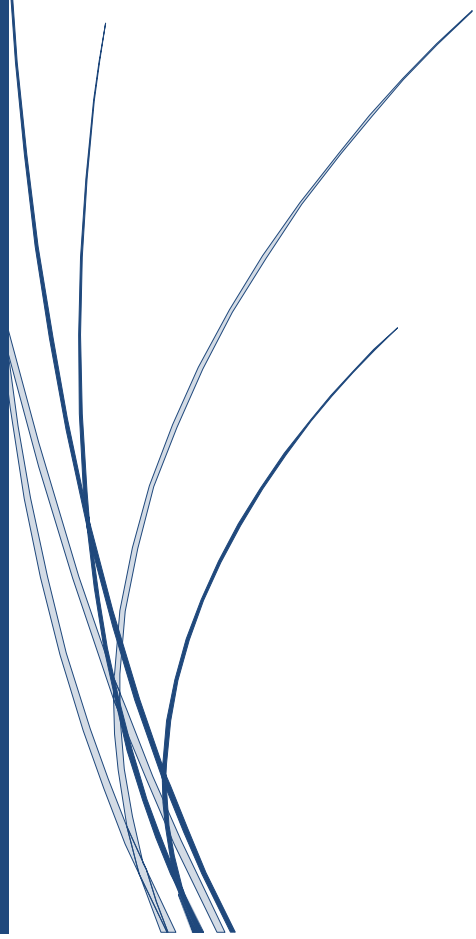
Bygningsrådet kan kreve som vilkår for byggetillatelse at det bygges støyskjerming på de steder hvor beregningene viser at støynivået vil overskride aksepterte normer.
Langs nye Somaveien skal støynivået utendørs ikke overskride 55dBa med basis i 3000 kjøretøyer Ådt beregnet i byggegrense.

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates at bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

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 Aldersgruppe	Minimums-størrelse leke areal	Avstand til bolig
Nærlekeplass (Sand- Lekeplass)	4	35	Barnehagebarn 0-6 år	175 m2	50 meter*
Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass)	35	200	Barn, unge og eldre 5-13 år	1,5 dekar	150 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	200	600	Alle	3 dekar 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 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.

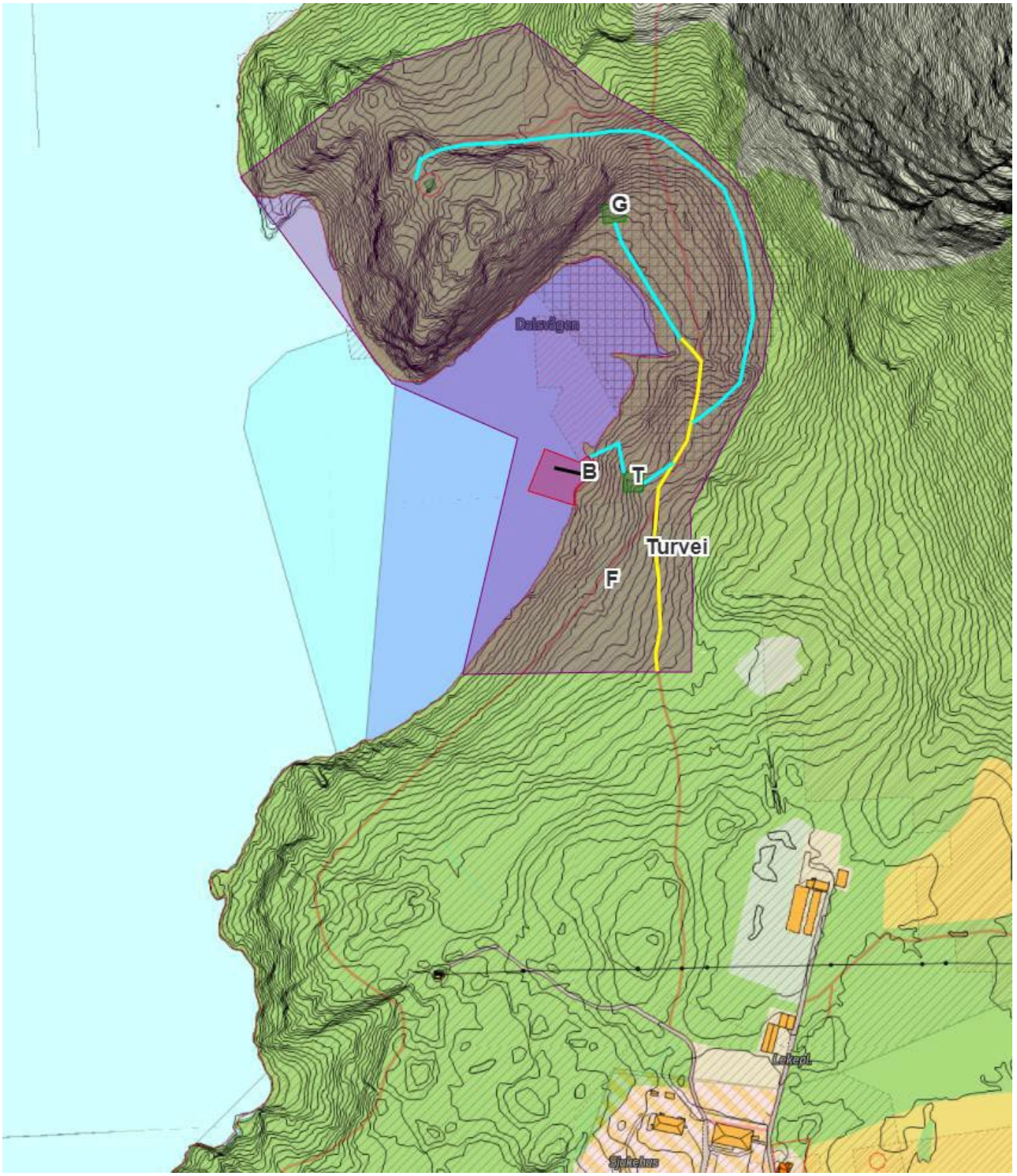
8.2 Retningslinje høyhus

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.



Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gamle Somavei 63A, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2409/0/8
Dato: 2026-09-07
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)



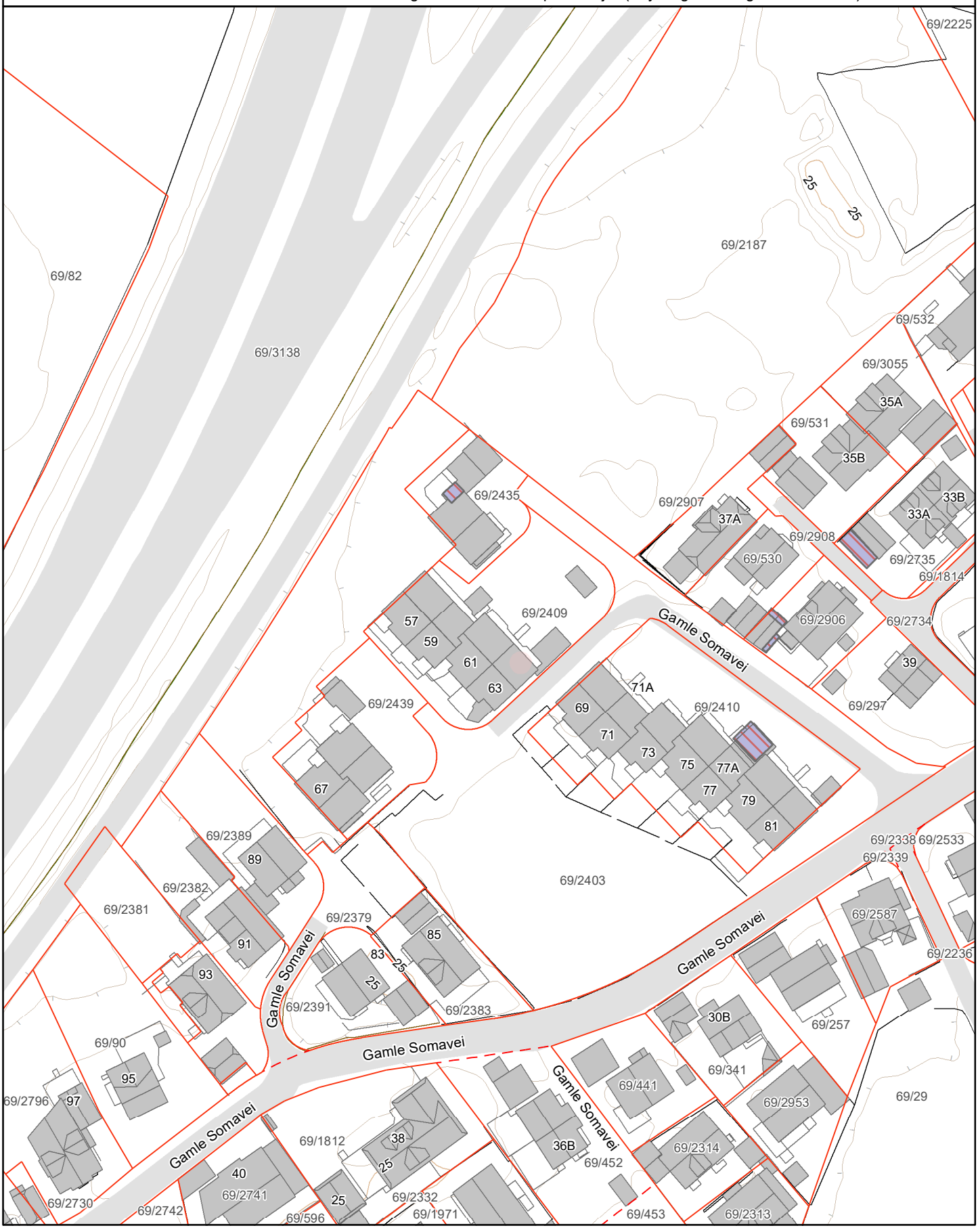
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gamle Somavei 63A, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2409/0/8
Dato: 2026-09-07
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

BYGNINGSSJEFEN

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)			Registrernr.(Gnr/bnr)	
Lura			69/2403	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Hor./ver.delt bolig i 2. etg. (22 leil.)	21.05.90	20.12.90	28 og 29/91

Byggherre	Adresse	Tlf.
Boligområder A/S	Postboks 345, 4301 Sandnes	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Boligområder A/S		
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Jonas P. Aadnøy		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

1. Brannvarslere og brannslukningsapparat.
2. Stige til hver trappeoppgang.
3. Asfalt på adkomstvegene.

Johannes Haaland
bygningssjef

Steinar Skjørestad
avd.ing.

Sted og dato
Sandnes, den 16.05.1991

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐

Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 04 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Boligområder A/S,
Postboks 845,

4301 SANDNES.

EE/akh-69/2403 jnr. 90/2653 Sandnes, den 19.12.1990

D Sak 29/91.

Søknad mottatt 21.5.1990 om oppføring av 8 mannsbolig (vert.delt og hor.delt) på gnr. 69 bnr. 2403, Lura. Lu 6.

Bruksareal:	1. et.	313,4 m2	(4 leil.)
	2. et.	313,4 m2	(4 leil.)
	Tot.	626,8 m2	(8 leil.)

Areal pr. leilighet: 78,3 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

Kfr. D sak 1064/90. Utbyggingsavtalen er konferert med avd.ing. L. Belsnes.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Feltet må opparbeides etter godkjente tekniske planer og godkjent utbyggingsavtale.

2. Skillekonstruksjonene mellom leilighetene må oppføres i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 52:311:
   a) Lydvegger (opp til sutak)
   b) Etasjeskiller
   c) Brannvegger min. B.30 (veggutstikk m.v.), kfr. bygningskontrollen.
   d) Brannskiller, 2.et. min. B.30 (u.kant trapper-balkonger).

3. Trapp/balkong (inngangsparti) i 2. et. må monteres frittstående.

4. Generelle betingelser datert 2. februar 1990 må nøye etterkommes.

5. Det må monteres inspeksjonsluke til loftet.

6. Det må monteres egen røykpipe til hver boenhet. Rev. tegninger må innsendes.

7. Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende for grunnarbeidet eller hele arbeidet har levert inn underskrevet søknad om ansvarsrett og denne er godkjent. Situasjonskart med angivelse av kotehøyde for topp grunnmur vil da bli utlevert.

8. Det må innhentes gravetillatelse fra byingeniøren, televerket og elverket. Godkjenning av byggesøknaden er avhengig av at gravetillatelse blir gitt.

Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: E. Evensen

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.

Sandnes kommune

Byplansjefen

Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 35

Esben Kristiansen
Gamle Somavei 63
4313 SANDNES

Sandnes, 27. desember 1999

Vår ref: ad 9906336 / 4 Deres ref: Arkivkode: 69-2409
Saksbehandler: Alida Dzudza/ TSL

D SAK 1085/99

Gnr.: 69 Bnr.: 2409

Tiltakets art:	nybygg
Eventuell beskrivelse:	mindre byggearbeid på boligeiendom
Byggets/anleggets art:	garasje med bod
Tiltakshaver:	Esben Kristiansen

Søknad om enkelt tiltak mottatt 07.10.99

BRUKSAREALER:

BRA, garasje	3 m^2
BRA, bod	21 m^2

Fakta:
Søknaden kom som enkle tiltak men siden at garasjenes bruksareal er mindre enn 30 m^2 kan behandles som melding sak.
Det søkes om oppføring av garasje m/bod sammenbygget med bolig på nordsiden av leilighet nr. 63.Garasjen oppføres på Soltunet parkeringsplass.
Styret i Soltunet velforening har godkjent søknaden.
Attester om nabovarsel foreligger.
Tiltakshaver gis ansvarsrett til tiltaket.

Hjemmelsgrunnlag:
reguleringsplan nr. 84105

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning.

Med hilsen

Ola T. Solheim
bygningssjef

Alida Dzudza
avd.ing.

Vedlegg: Meldingsskjema m/stemplede tegninger

Godkjenningen gjelder i 3 år.
For meldingssaker etter plan- og bygningslovens §85 - midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg - gjelder egne regler.

Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 04 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Boligområder A/S,
Postboks 845,

4301 SANDNES.

SS/akh-69/2409 jnr. 91/1690 Sandnes, den 09.09.1991

D Sak 657/91.

Søknad mottatt 16.8.91 om oppføring av garasje på gnr. 69 bnr. 2409, Lura.

Bruksareal: 45 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det må innhentes gravetillatelse fra byingeniøren, televerket og elverket. Godkjenning av byggesøknaden er avhengig av at gravetillatelse blir gitt.

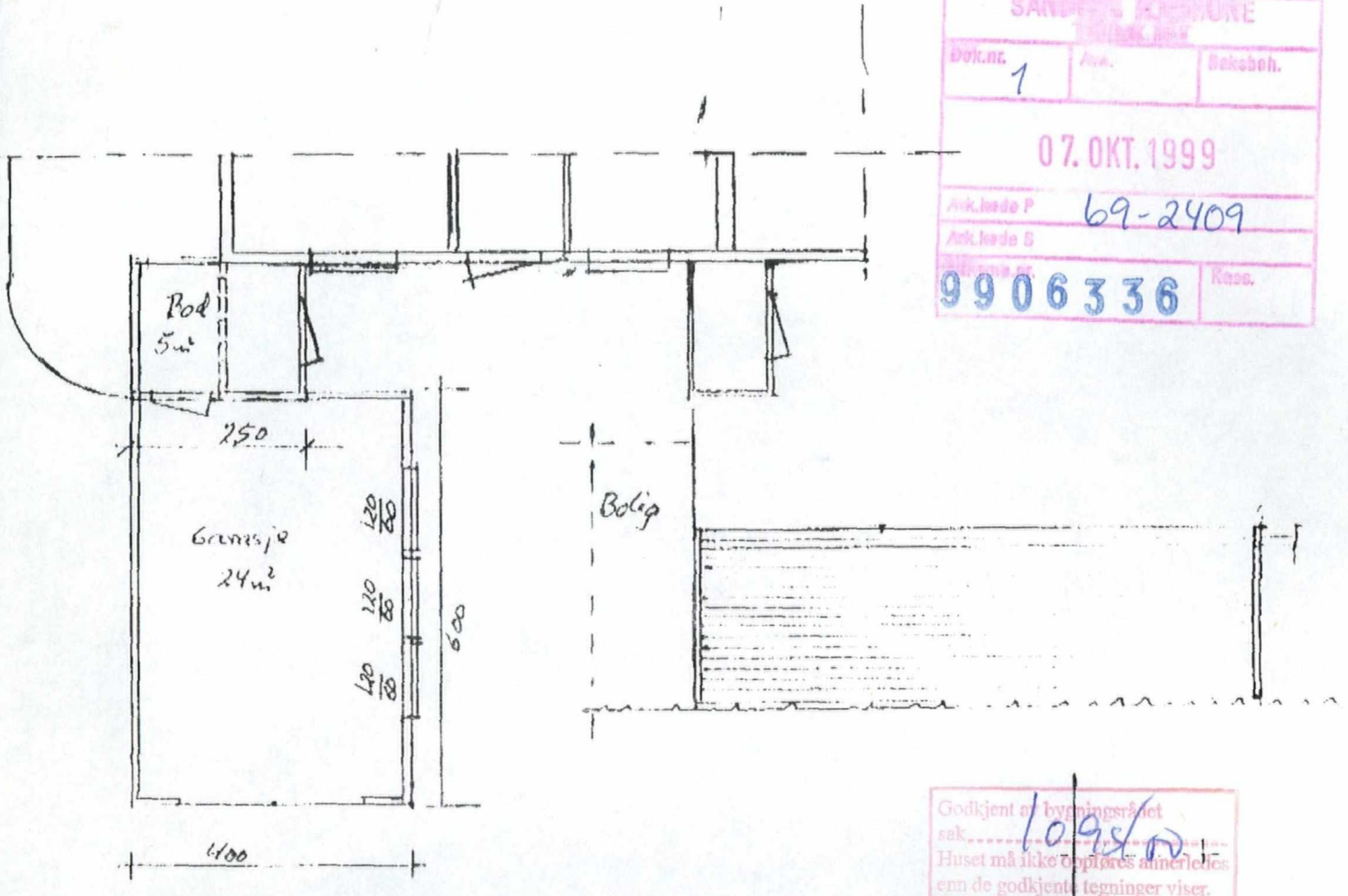
2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Johannes Haaland
bygningssjef

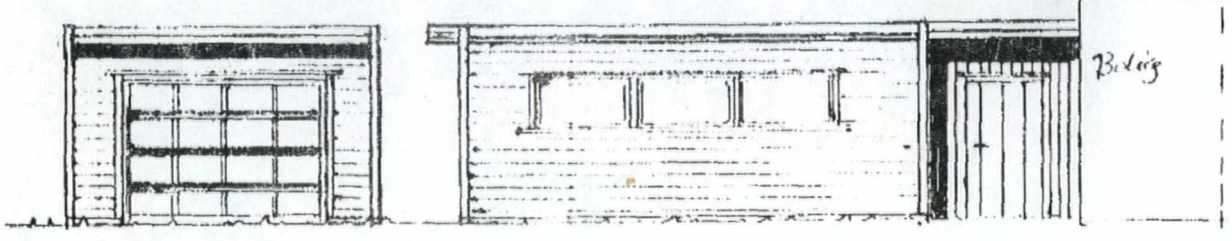
Saksbeh.: S. Skjørestad

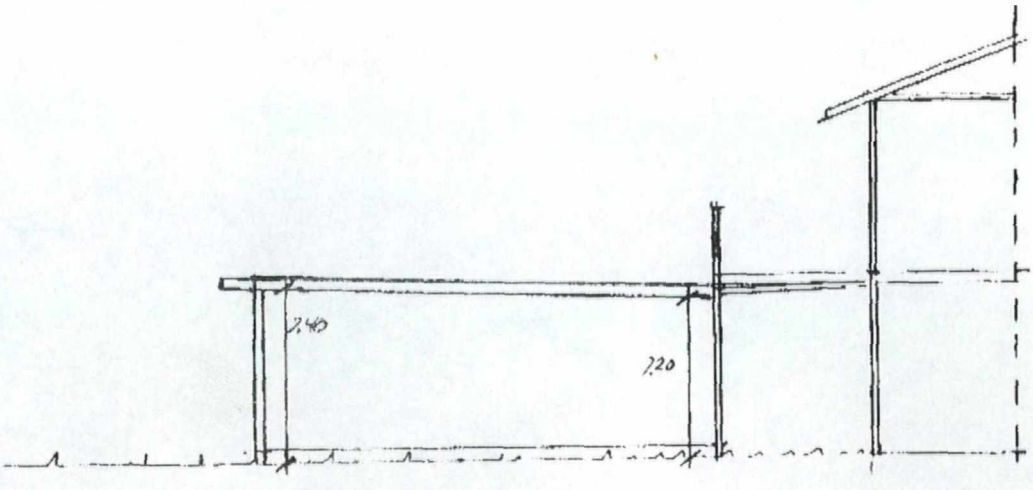
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

SANDEFJORD KOMMUNE
Dok.nr. 1 | Ank. | Bokseb.
07. OKT. 1999
Ark.kode P 69-2409
Ark.kode S
Løpenr. ef. 9906336 | Kass.



Godkjent av byggingsrådet
sak 1095/D
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser.

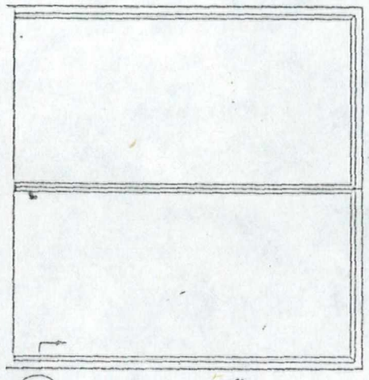




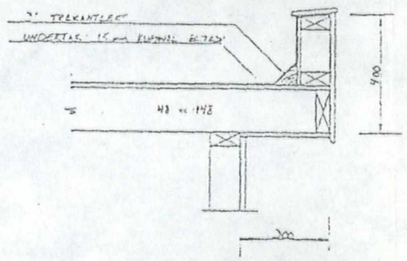
Esben
FAX 51636385

47 4 670220

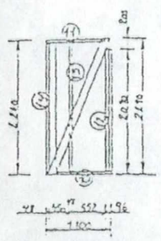
Bnr. 2409 Seksjon 6 og 8 (leilighet 21 og 29)
Nr. 2 på kartet



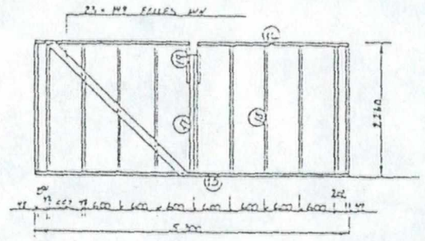
B TAKPLAN



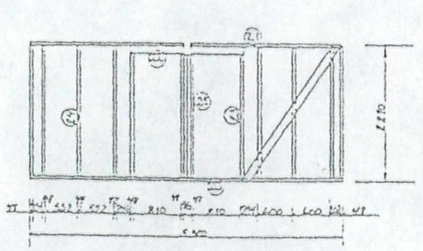
SNITT B



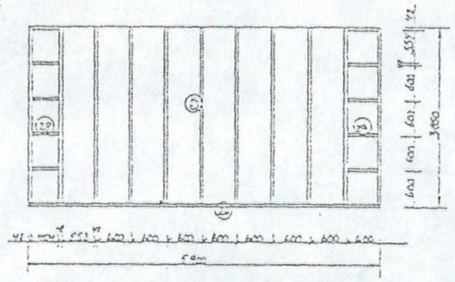
VEGG 1
(VEGG 4 SPEILVENDT)



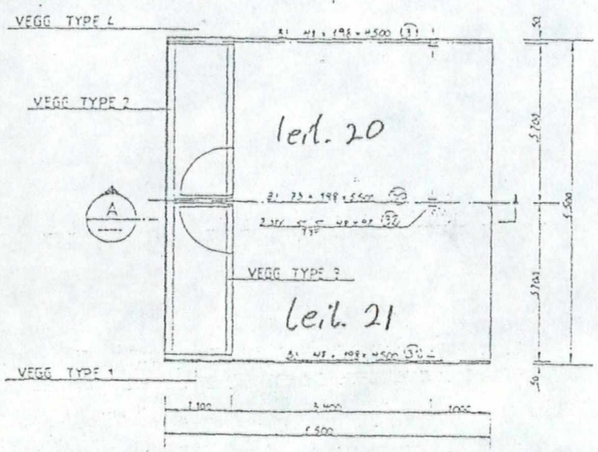
VEGG 2



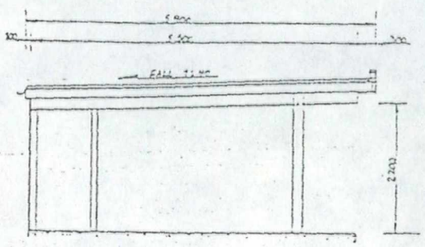
VEGG 3



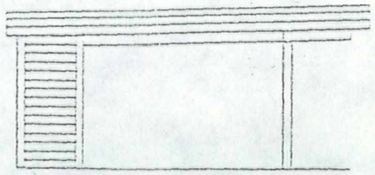
TAKELEMENT 2 STK
(1 SPEILVENDES)



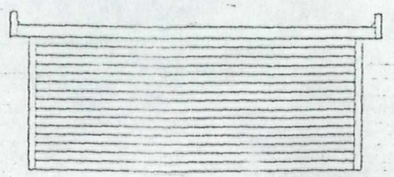
PLAN CARPORT



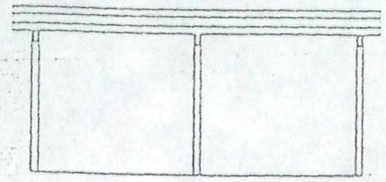
SNITT A



FASADE SIDE
MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE FRONT
MOT VEI - SØRØST

Godkjent av Byggingsrådet
sak. 657/91
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser

BEMERKNINGER

1. TAKELEMENT, BJELKER, VEGGER OG SØYLER MÅ FORANKRES MED HENSYN PÅ EN OPPDRETTET KRAFT (VINDSUG)
2. OPPRISS AV VEGGER BØR SETT FRA UTSIDEN
3. SØYLER I FRONT BØR SIKRES MOT PÅKJØRSEL

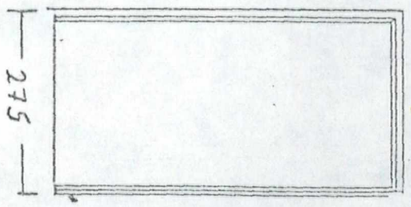
Bolgområder a.s
Industrigt. 8, Postboks 845
4301 Sandnes. Tlf. 04-62 40 22/24
Telefax 04-66 57 60

TEGN NR:	ISSTY NR:
TEGN NR:	
FIRMA:	
NAVN:	CARPORT
TREKK as	DATO: 25.03.91
	SIGN: Ore N.
	REV:

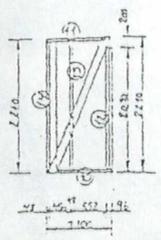
SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
MOTTATT 16. 08. 91
NØKKEL 511
JOURNALNR 91/1690 SB SS
MAPPENR 69/2409

Bnr. 2409 Seksjon 5 (leil. 14)

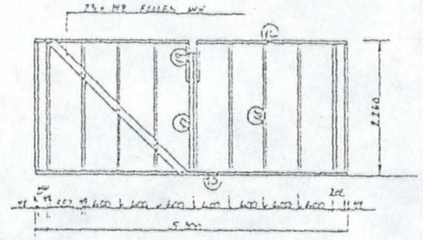
Nr. 1 på kartet



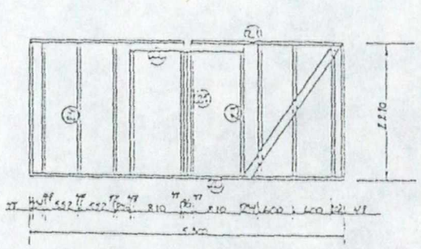
TAKPLAN



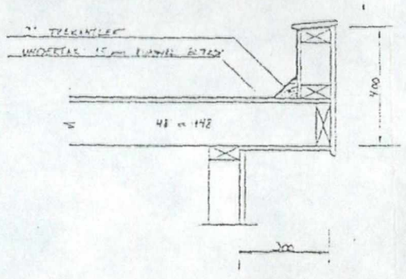
VEGG 1
(VEGG 4 SPEILVENDT)



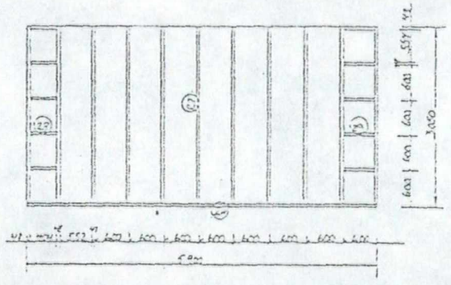
VEGG 2



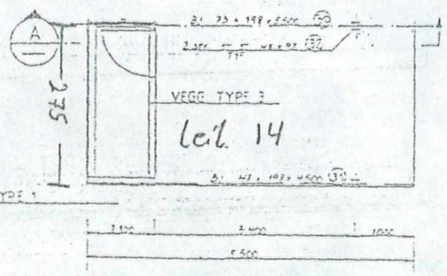
VEGG 3



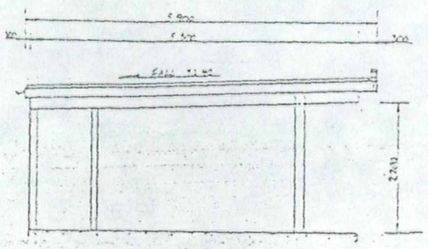
SNITT B



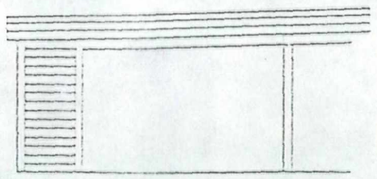
TAKELEMENT 2 STK
(1 SPEILVENDES)



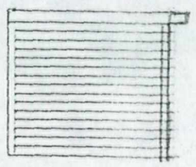
PLAN CARPORT



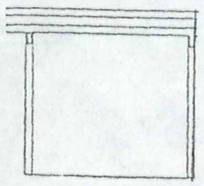
SNITT A



FASADE SIDE
MOT NORDØST



FASADE MOTT. NORDVEST



FASADE FRONT
MOT VEI - SØLØST

Godkjent av Byggingsrådet
sak. 657/91
Huset må ikke oppføres annerledes enn de godkjente tegninger viser

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
MOTTATT 16. 08. 91
NØKKEL 511
JOURNALNR 91/1690 SB SS
MAPPENR 69/2409

BEMERKNINGER

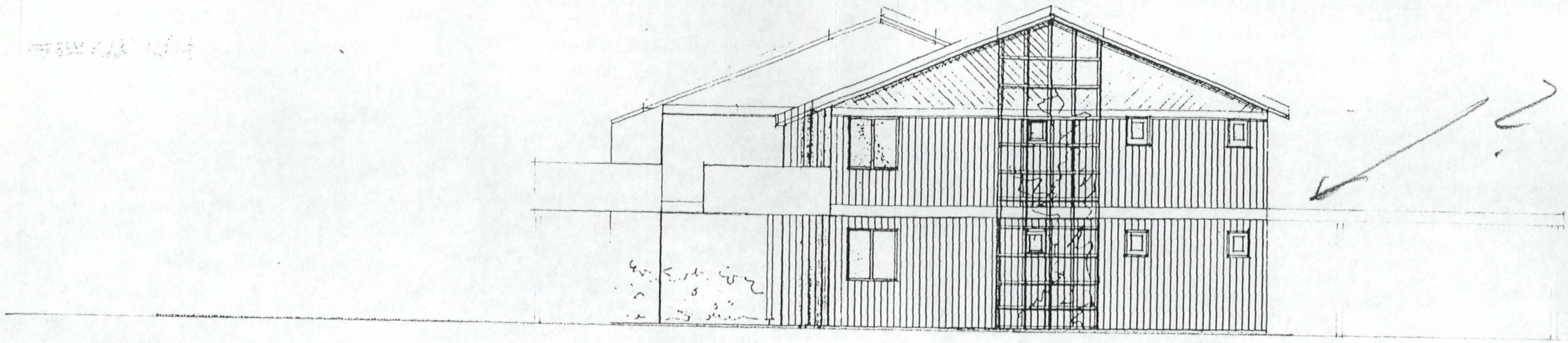
1. TAKELEMENT, BJELKER, VEGGER OG SØYLER MÅ FORANKRES MED HENSYN PÅ EN OPPADRETTET KRAFT (VINDSUG)
2. OPPRISS AV VEGGER BØR SETT FRA UTSIDEN
3. SØYLER I FRONT BØR SIKRES MOT PÅKJØRSEL

Bygningsområder a.s
Industrigt. 8, Postboks 845
4301 Sandnes. Tlf. 04-62 40 22/24
Telefax 04-66 57 60

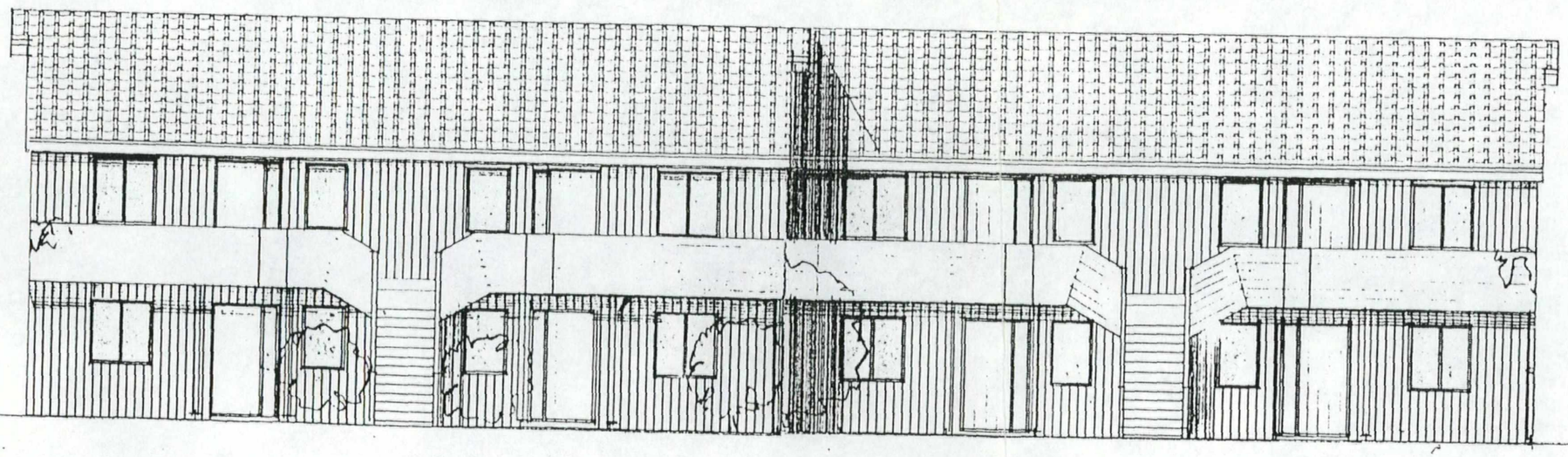
TEGN NR:
TEGN:
MÅL:
NAVN: CARPORT

TRE-TEK as

DATO: 25.03.91
SIGN: Ov. N.
REV:



FASADE MOT S OROST 1.100



Godkjent av Bygningsrådet
sak 384/90
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

BANK- OG KOMMUNE
21. 05. 90
511
90/2653 EE
69/82

SOLTUNET LURA

FASADER 1.100

BOLIGOMRADER AS

SOV. 11,3 M²

VF 2,2 M²

SOV. 6,7 M²

HALL 6,3 M²

BOD 2,9 M²

BAD/VASK 8,1 M²

V.V.B

T.

F.

KJØKKEN 8,9 M²

STUE 22,5 M²

SOV.

VF

HALL

BOD

SOV

BAD/VASK

STUE

KJØKKEN

10MM FORING

1188×1188

1288×2088

788×1188

388×688

1188×1758

7060

2995

4065

3693,5

1040 2107

1210 1806

1210 1830

1210 1808

ARBEIDSTEGNING FOR SOLTUNET

BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDE A.S.

Boligområder a.s

Godkjent

28/11

28. 12

511

90/29

69/24

DATO: 21.12.90

O.H. Gulliksen

1. ETG. MÅL 1:50

SOV. 11,3 M²

VF. 2,2 M²

SOV. 6,7 M²

HALL 6,3 M²

LOFTS-LUKE

BOD 2,9 M²

BAD/VASK 8,- M²

V.V.B

T.

F.

KJØKKEN 8,9 M²

STUE 22,5 M²

SOV.

VF

HALL

BOD

LOFTS-LUKE

STUE

SOV

BAD/VASK

F.

KJØKKEN

10MM FORING

ARBEIDSTEGNING FOR SOLTUNET

BYGGHEREE : BOLIGOMRÅDE A.S.

10 HHL AV ELEMENT

UTSPARING

Boligområder a/s
Industrigt. 8, Sandnes, tlf. 62 40 22, fax 66 57 60

Godkjent pr. samme
dat
28/91

28. 12

511
90/29
69/24

EE

DATO: 21.12.90

2. ETG.

MÅL 1:50

ENTRE

SOV 6,5

SOV 11,3

BOD 2,8

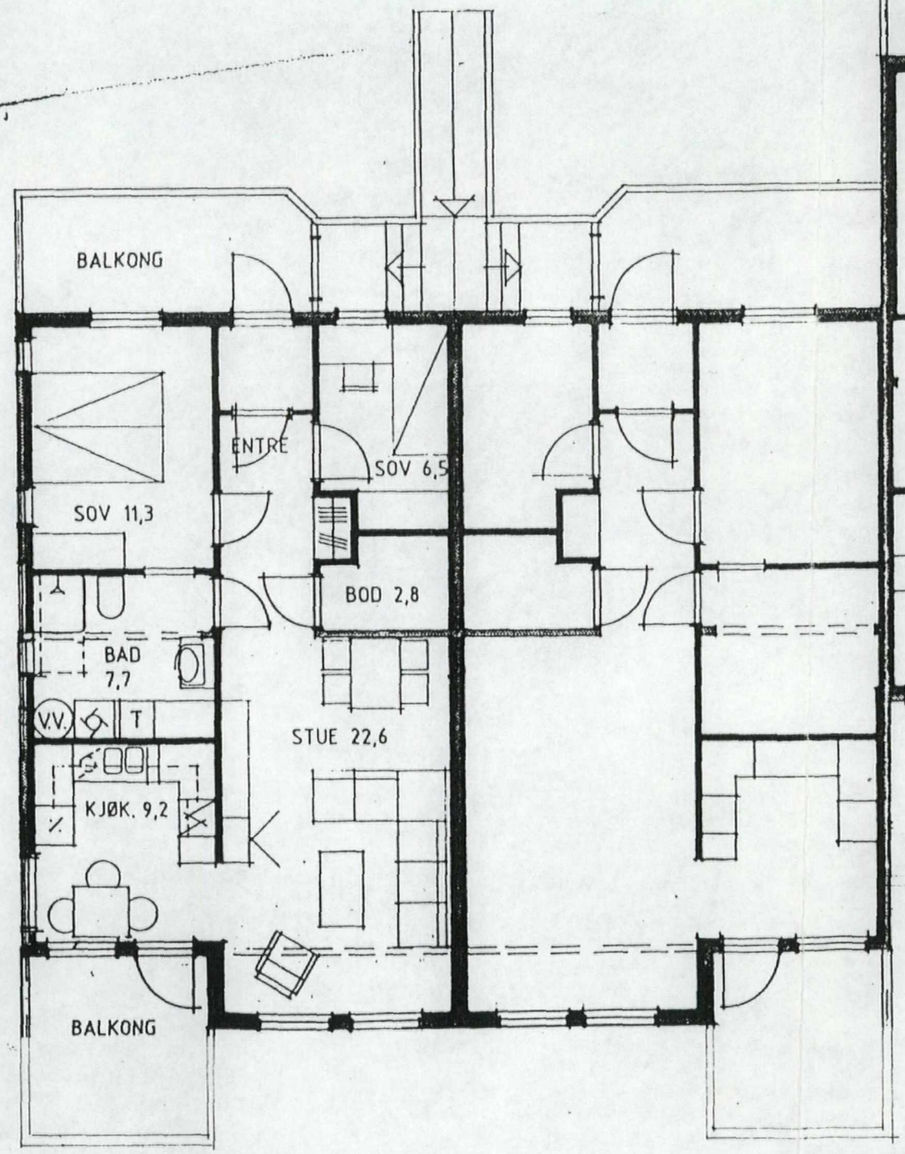
BAD 7,7

V.V.

T

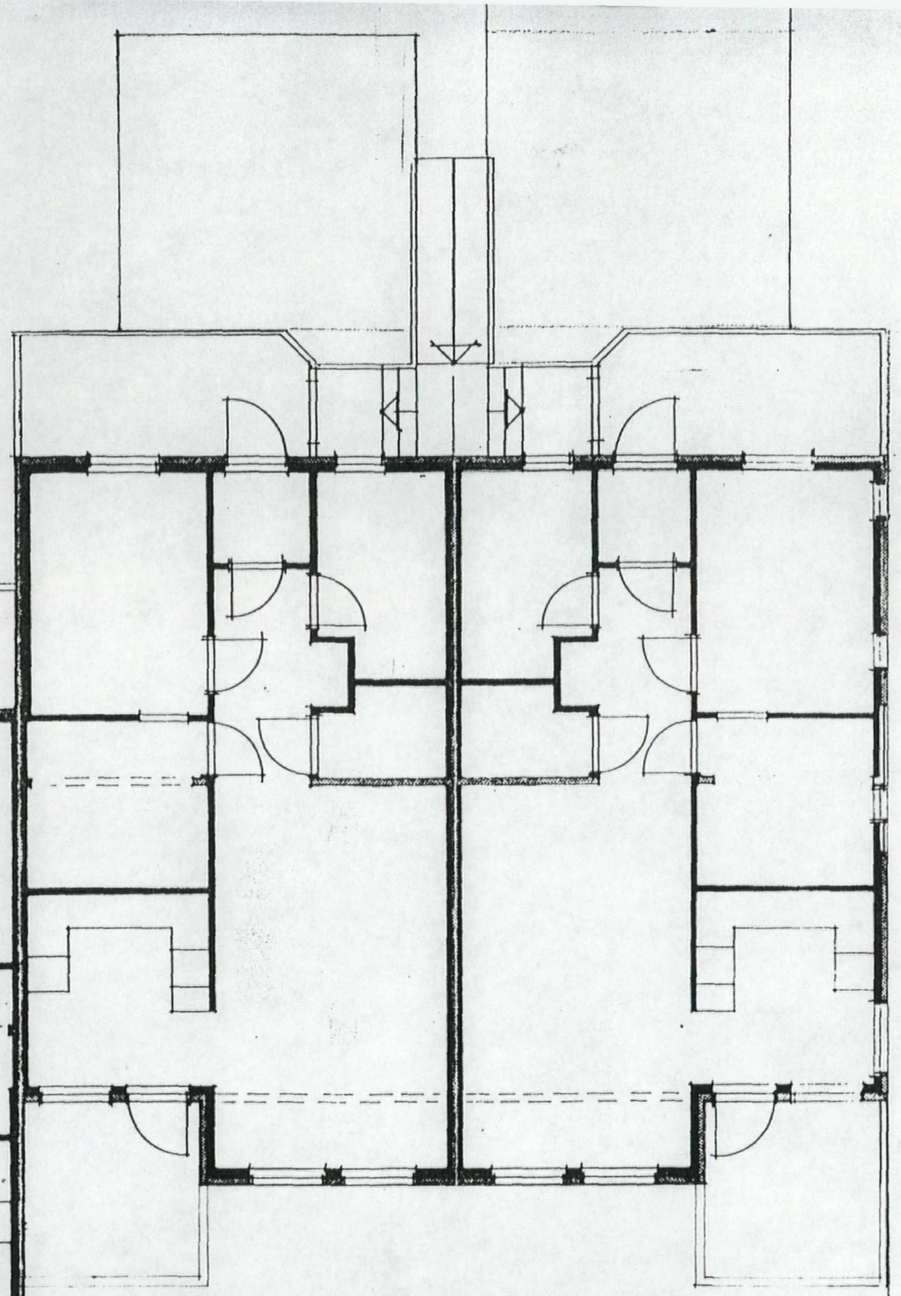
STUE 22,6

KJØK. 9,2



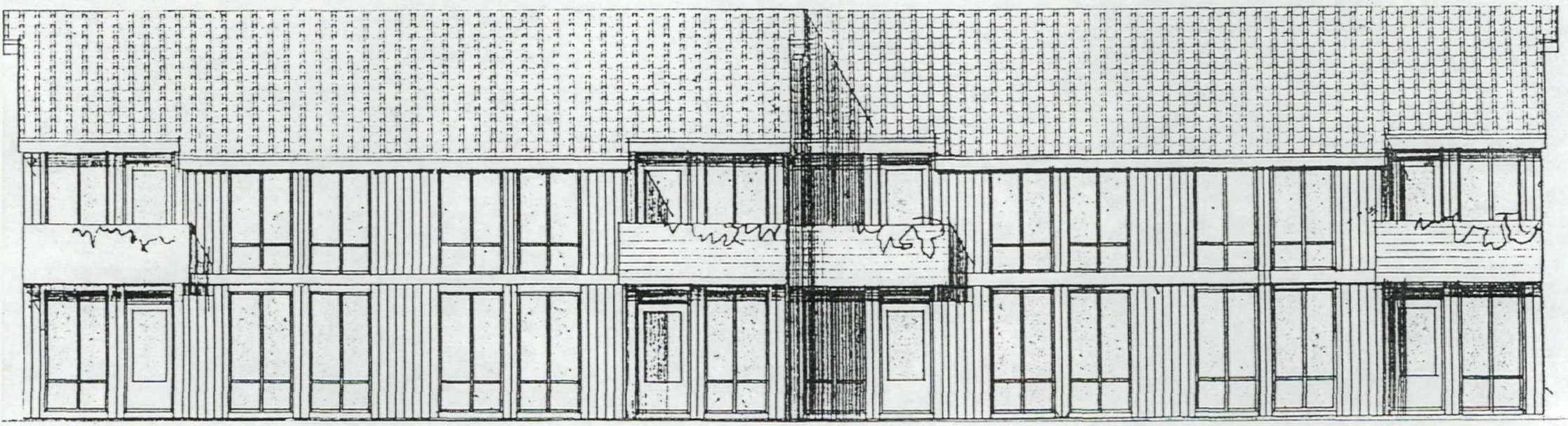
LEIL. 28
2. etg.

LEIL. 29
2. etg.

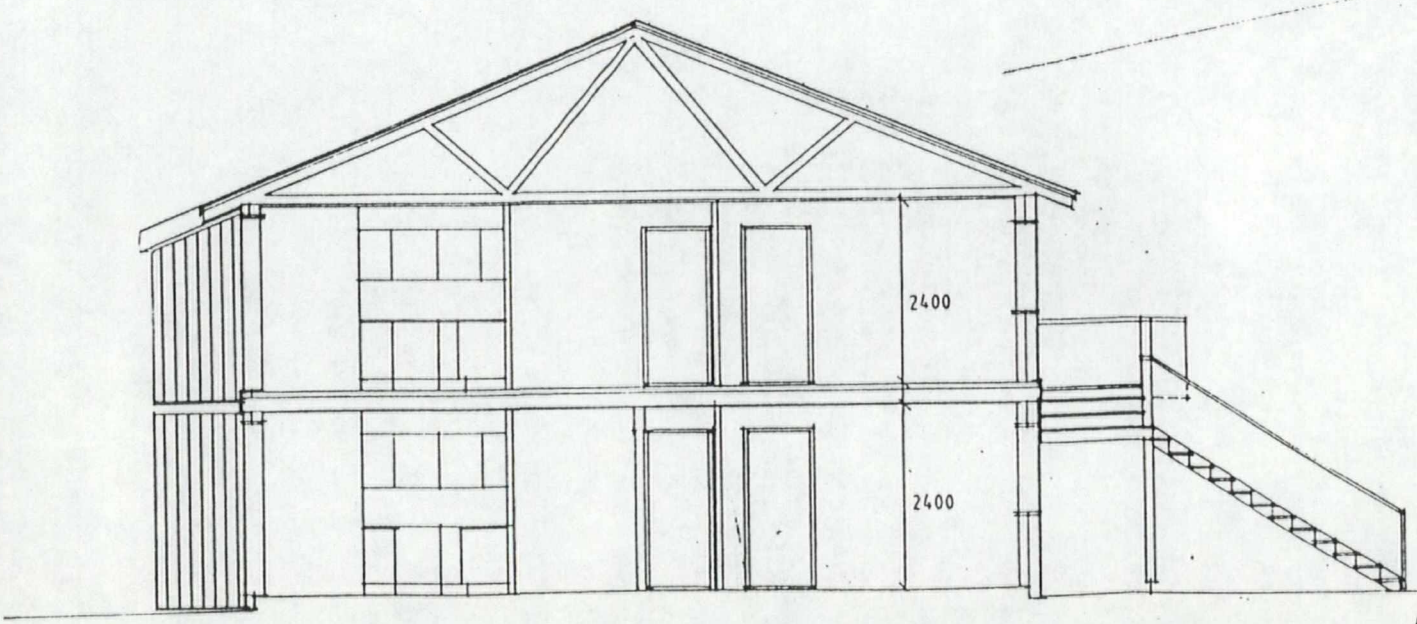


LEIL. 21
2. etg.

LEIL. 20
2. etg.



FASADE MOT SORVEST 1.100



TYPISK SNITT 1.100

SANDNES KOMMUNE

DATO: 07.09.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 69.2409.0.8

Adresse: Gamle Somavei 63 A

Eierkontakt: Tesfay Futsum G

Kommunale avgifter for år 2026: kr 9 865,67 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 5 044,00 for år 2026 pr. 07.09.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 07.09.2026

Returneres til:

Boligområder a.s
Industrigt. 8, Postboks 845
4301 Sandnes. Tlf. 04-62 40 22/24
Telefax 04-66 57 60

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
12 JUNI 1991
SANDNES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4806/91

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1107	SANDNES	69	1409	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
190838 [redacted]	Dorthea Ullestad	1/1 del
101040 [redacted]	Gurina Storås	1/1 del
[redacted]	(Amerikans personnr.)	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 8 = nevner: 8

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 4806 Tinglyst: 12.06.1991 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

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

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

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

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

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

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

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

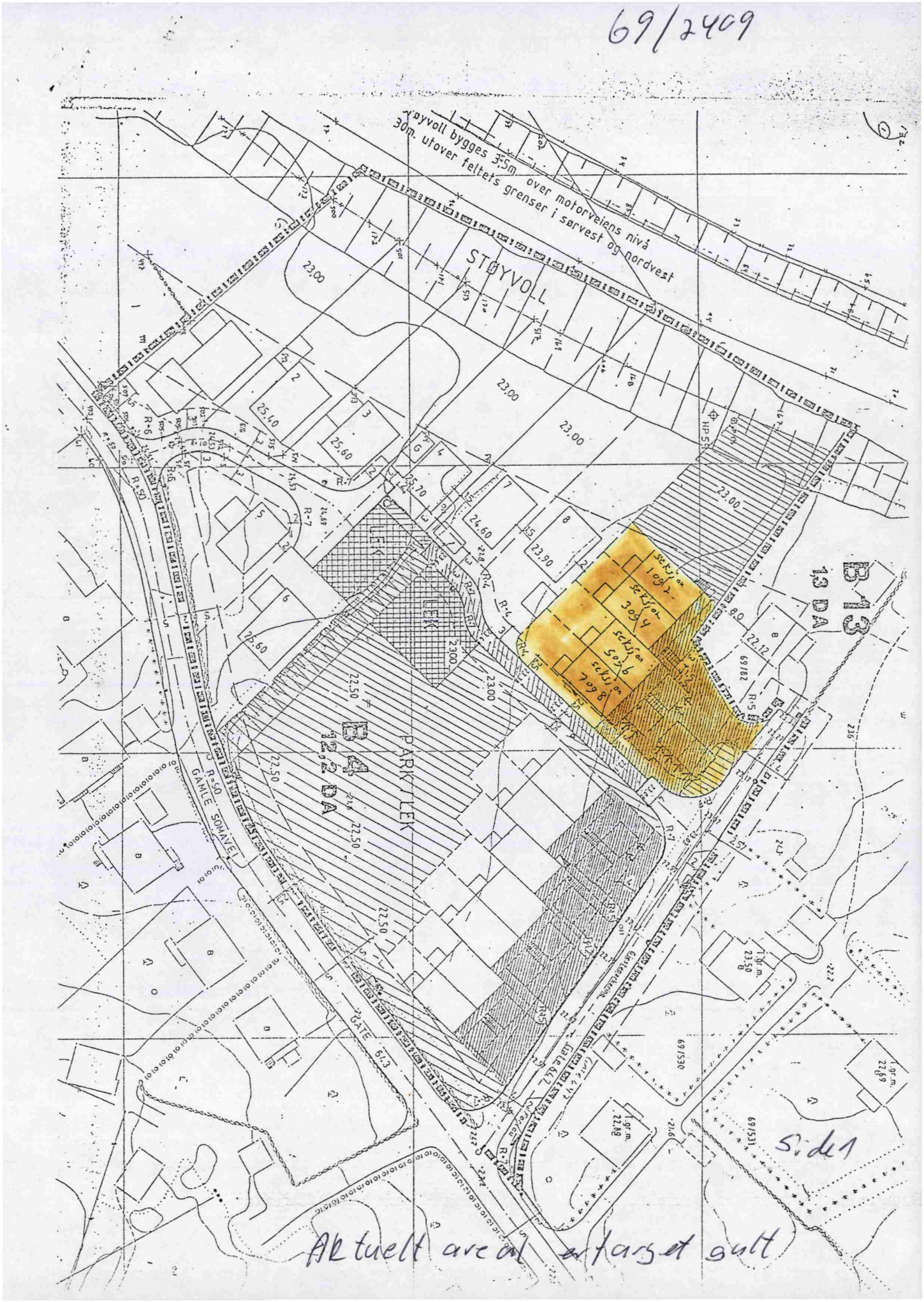
6. Tegninger m.v.

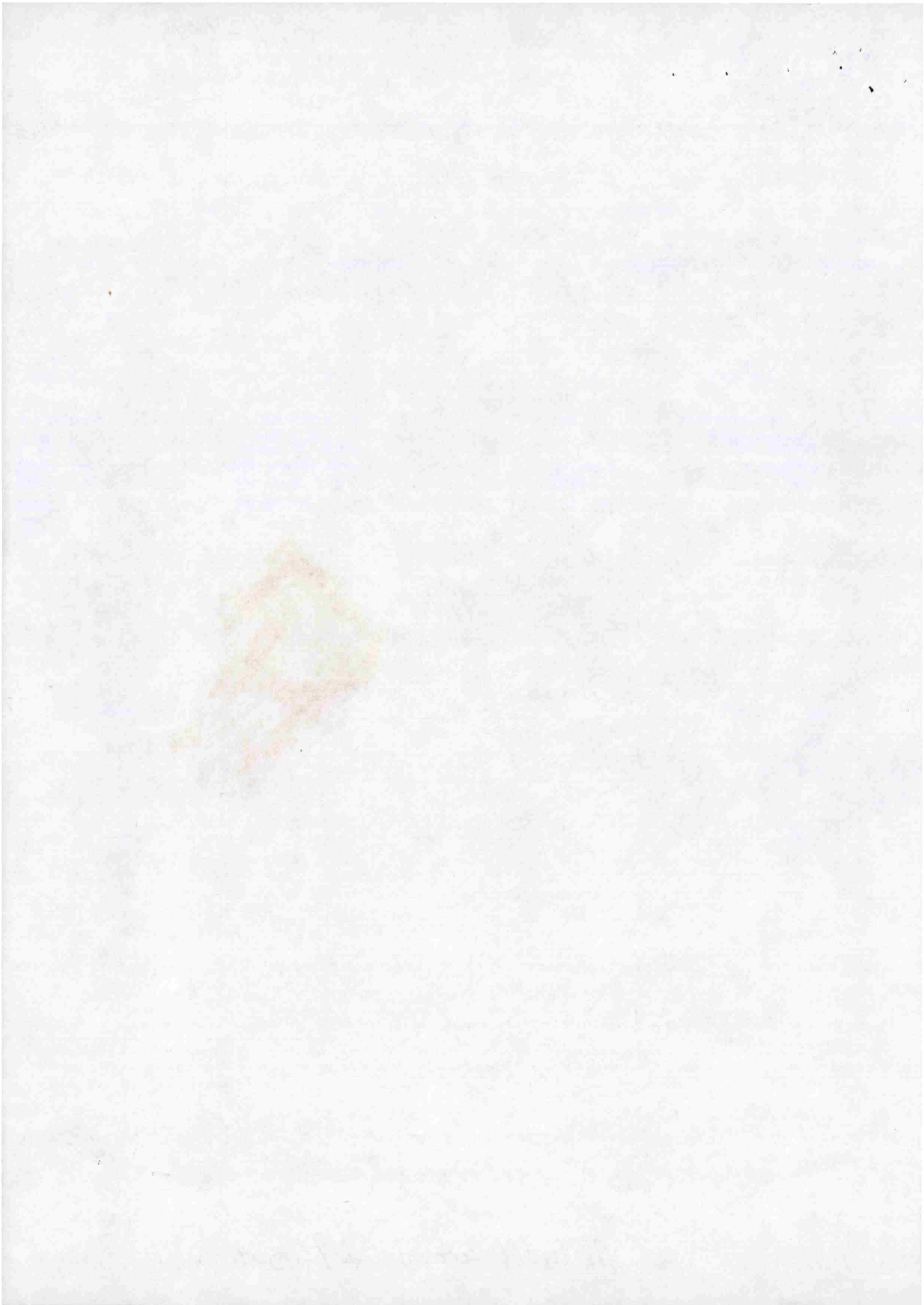
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens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

7. Underskrifter

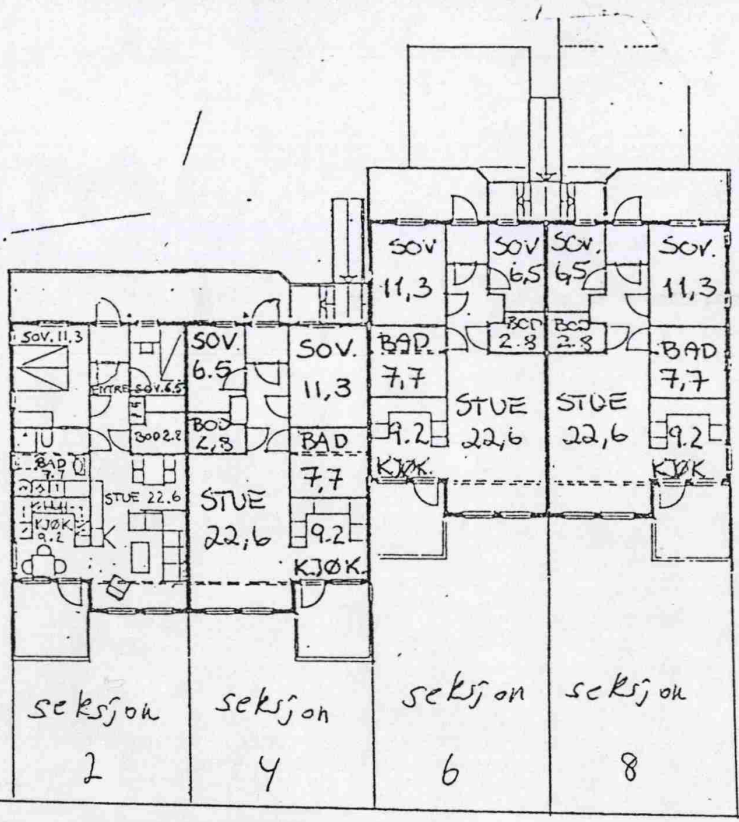
Sted, dato	Hjemmelshaver(ene)s underskrift(er)
Sandnes 13.05.91	For Gurina Sørås D. Ullestad

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

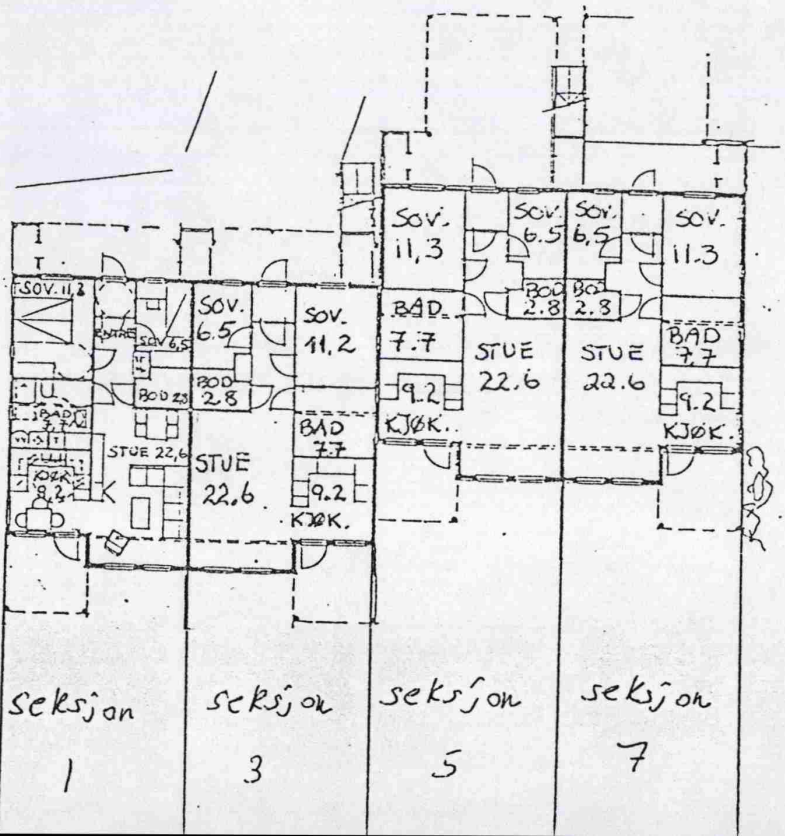

69/2409
Støyvoll bygges 3,5m. over motorveiens nivå 30m. utover feltets grenser i sørvest og nordvest
STØYVOLL
23.00
25.40
25.60
24.60
23.90
22.12
22.50
23.00
R=60
GAMLE SOMAVEI
PARKVEI
GATE 613
69/330
69/151
Side 1
Aktuelt areal avtaget gult



Gnr. 69 Bnr. 2409



2. ETG.

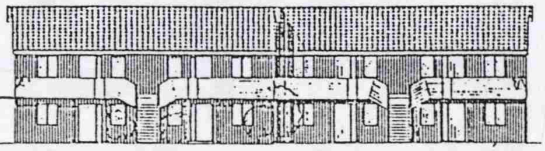


1. ETG.

Side 2

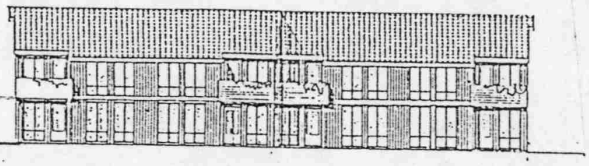
69/2409

2. etg. seksjon 2-8
1. etg seksjon 1-7

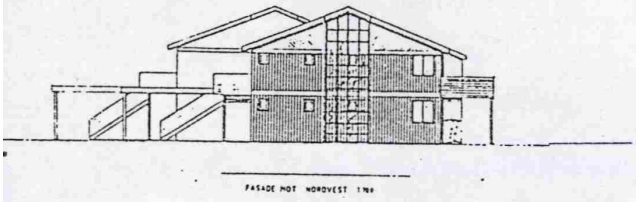


FASADE MOT NORDØST 1:100

2. etg. seksjon 2-8
1. etg. seksjon 1-7

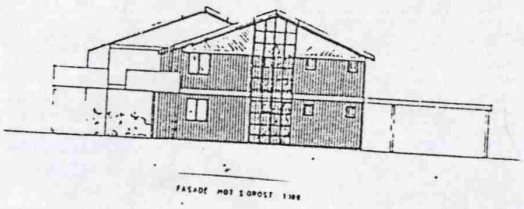


FASADE MOT SØRVEST 1:100



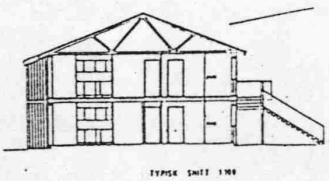
FASADE MOT NORDVEST 1:100

seksjon 1 og 2



FASADE MOT SØRØST 1:100

seksjon 7 og 8



TYPISK SNITT 1:100

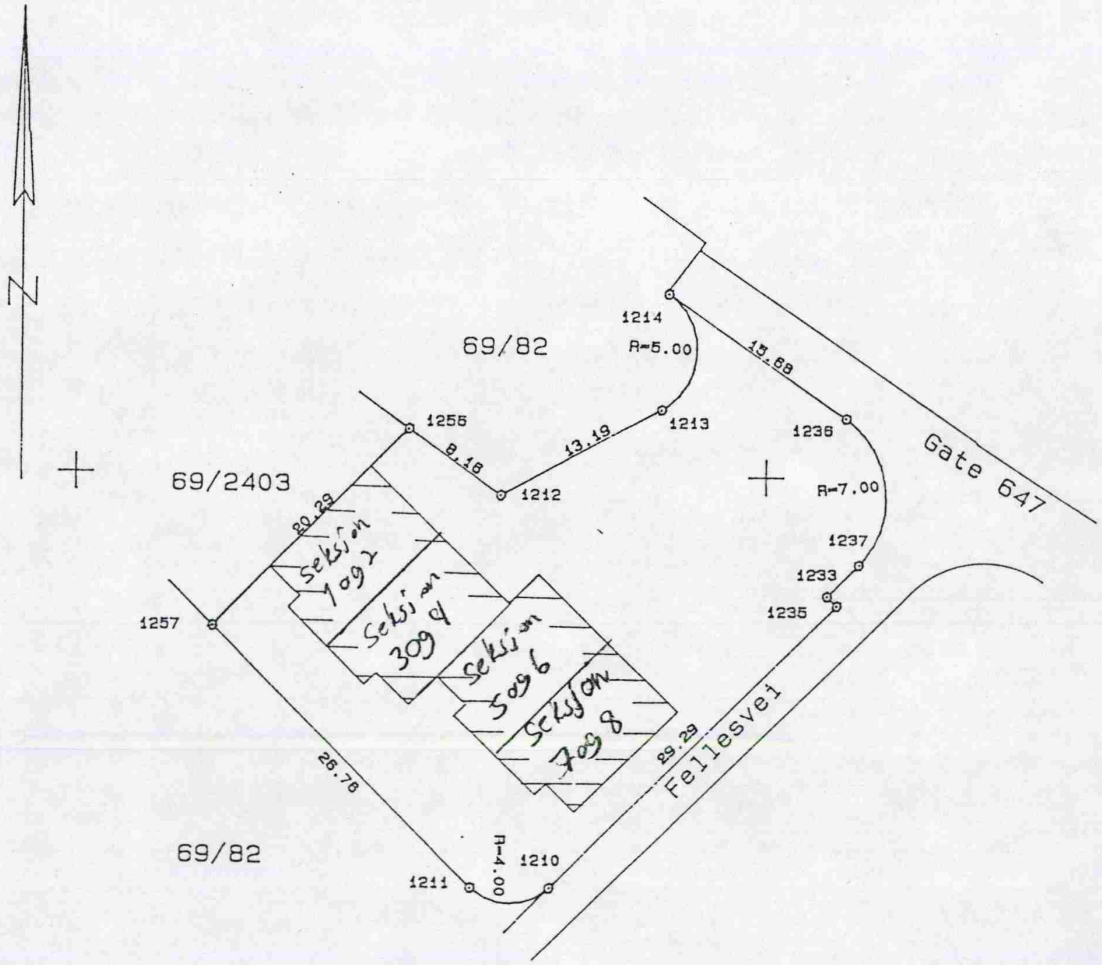
seksjon 1-8 i snitt

Side 3.

Gnr	Bnr	Festenr
69	2409	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 97042	Y -19167	Z	
Koordinatsystem: AKSE 1	Målestokk: 1: 500		Målebrev nr
Kartblad: AL021-1-49	Areal: 1073.8 M²		



REG.FELLESVEI

Y=-19150

X=97000

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1257		97038.84	-19190.03		
1255		97053.32	-19175.82	20.29	
1212		97048.55	-19169.21	8.16	
1213		97054.85	-19157.62	13.19	
1214		97063.34	-19157.14	10.17	-5.00
1236		97054.35	-19144.30	15.68	
1237		97043.70	-19143.33	12.18	7.00
1233		97041.39	-19145.61	3.24	
1235		97040.69	-19144.90	1.00	
1210		97019.86	-19165.49	29.29	
1211		97019.85	-19171.17	6.32	4.00
				26.76	

Marianne Skaras

REGISTRERT
12 JUNI 1991
SANDNES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4774/91

ERKLÆRING FOR OMGÅENDE VEIRETT

Gnr. 69, bnr. 2403 skal ha rett på 3 m bred gangadkomst over gnr. 69, bnr. 2409.

Gangadkomsten vedlikeholdes av brukerne.

Denne erklæring kan tinglyses som et hefte på gnr. 69, bnr.2409.

Eier av gnr. 69, bnr. 2409.
For Gurina Sørås

John Haga D. Ullstad

Til vitterlighet:

Vitne 1: Ingunn Olsen
Vitne 2: Anne Lise M. Mathiassen

Doknr: 4774 Tinglyst: 12.06.1991 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.