DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Borehagen 6

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Borehagen 6, 4351 KLEPPE

KLEPP kommune

gnr. 45, bnr. 634, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21435-2455 **Eiendomsverdi ref nr:** IH1877

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Martin Haarr

ROGATAKST

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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Martin Haarr

Martin Haarr

Uavhengig Takstingeniør

martin@rogatakst.no

979 39 301

Norsk takst

ROGATAKST

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

Leilighetsbygg oppført i 2025 på Verdalen i Klepp kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i vegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak - ikke kontrollert.

Leiligheten ligger i 1 etasje og er utstyrt med følgende:
Boligen har entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.

Leilighet - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av asfalttekking fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med stående trekledning.

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er fra byggeår.

Hoveddør i tre med 2-lags glass.
Malt balkongdør tre-lags glass.
Ytterdører er funksjonstestet og funnet i god stand.
Dørene er fra byggeår

Terrasse med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som dekke.
Oppmålt til ca. 13 m2.
Det er utvendig ståltrapp opp til andre etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med laminat.
Det er gips på vegger og i tak.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Det er også listefritt inn i vinduene og dørene

Boligen har slette formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår
Veggene er utført med flis på veggene.
Himlingen er med malt innvendig tak.
Badet har fliselaggt gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.
Badet har plant gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse .
Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
- vaskemaskin
- varmtvannstank
- motor til balansert ventilasjon
- vannfordelerskap

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Innredning med slette fronter og benkeplate i laminet utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- stekeovn
- oppvaskmaskin
- platetopp
- kjøleskap

Hvitevarer er integrerte.

Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap.
Lekkasjevann fra vannfordelingsskap ledes til bad.
Hovedstoppekran er plassert under motor til balansert fventilasjon

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på badet.

Det er en 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert på badet

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv forutenom soverommene

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Det er da grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.

Boligen er oppført med støpt plate på grunn

Det er svakt skrånende terreng fra bygningskroppen

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

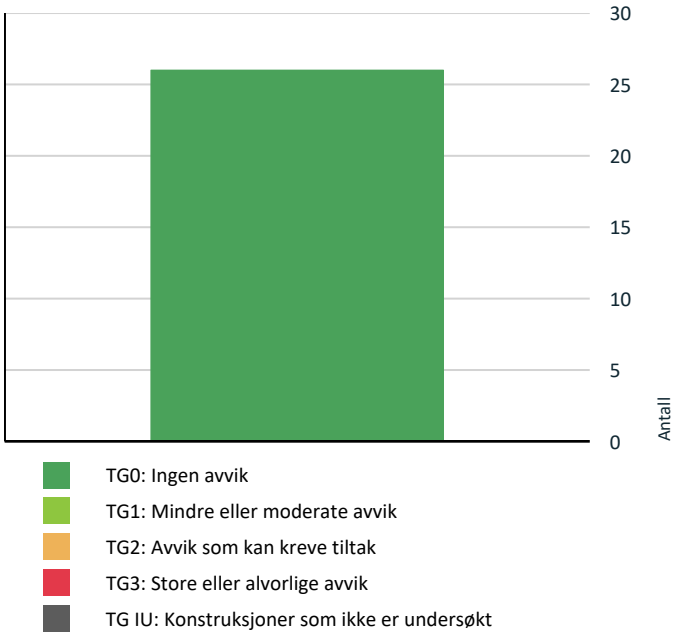
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport i rekke

• 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfalttekking fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med stående trekledning.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er fra byggeår.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i tre med 2-lags glass.
Malt balkongdør tre-lags glass.
Ytterdører er funksjonstestet og funnet i god stand.
Dørene er fra byggeår

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som dekke.
Oppmålt til ca. 13 m2.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig ståltrapp opp til andre etasje.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminat.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er gips på vegger og i tak.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Det er også listefritt inn i vinduene og dørene

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med flis på veggene.
Himlingen er med malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har fliselaggt gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.
Badet har plant gulv.
Terskel er montert 4 cm høyere enn nivå på sluk.
Dusjsone har lokalt fall på 1 cm

Dusjsone er nedsenket med 1 cm

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse .

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
- vaskemaskin
- varmtvannstank
- motor til balansert ventilasjon
- vannfordelerskap

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har dokumentasjon og garanti.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Innredning med slette fronter og benkeplate i laminet utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- stekeovn
- oppvaskmaskin
- platetopp
- kjøleskap

Hvitevarer er integrerte.

Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Tilstandsrapport

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

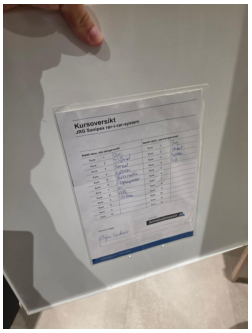
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

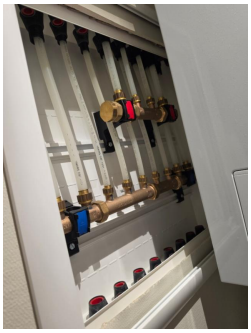
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap.
Lekkasjevann fra vannfordelingsskap ledes til bad.
Hovedstoppekran er plassert under motor til balansert fventilasjon





TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på badet.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert på badet

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv forutenom soverommene

Elektrisk anlegg

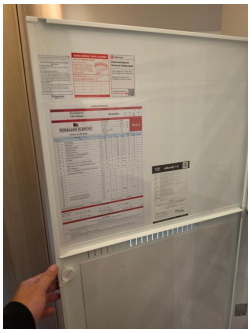
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Det er da grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med støpt plate på grunn

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er svakt skrånende terreng fra bygningskroppen

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport i rekke



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

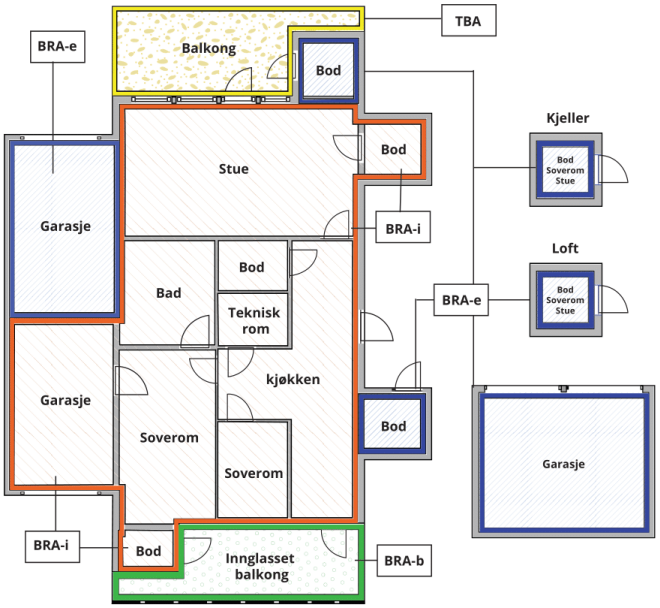
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	71			71	13
SUM	**71**				**13**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er fra 2025
Det erutbedret noe sparkel og maling i leliligheten
Det er pågående sak om utbedring av parkett i stue/kjøkken

Carport i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Martin Haarr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	634		2	1233.5 m²	Kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Borehagen 6

Hjemmelshaver

Neresen Miriam Lund, Byberg Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Verdalen i Klepp kommune.
Det er nærhet til skole og barnehage.
Kort avstand til sentrum og Jærhagen kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Klepp kommune sin reguleringsplanID 2240, og har boligbebyggelse, konsentrerte småhus som arealformål.

Om tomten

Tomten er felleseid med felles uteområde.
Det er carport i rekke og gjesteparkering.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger sameiebrøk på 71/572
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	
2	23.09.2026	
3	23.09.2026	
4	25.09.2026	
5	25.09.2026	

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.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Eiendomsmegler Norge,
Jæren

Gjensidige

Egenerklæring

Borehagen 6, 4351 KLEPPE

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borehagen 6	Borehagen 6	

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?

Mars, 2024

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.

1 år og 5mnd

Kjøpte før det var ferdigbygd

Informasjon om selger

Selger

Neresen, Miriam Lund

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **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

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges på tomtene ved siden av sameiet

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

Skriv opplysningene her:

På 1årserfaring ble det lagt merke til noen stygge skøyter i gulvet så de skal bli utbedret.
I tillegg hadde noen skrier poppet ut fra veggen og dette er fikset, det ble satt i nye og sparklet og malt

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Miriam Lund Neresen	**2026-09-15**

Identification

Miriam Lund Neresen

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

Informasjon fra Bate boligbyggelag – eierseksjonssameier

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

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

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

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

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

Bate sender info om ny eier til sameiets styre.

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

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

Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

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

Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

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

Meglerfirma: _____ Megler: _____ Tlf.: _____

Oppgjørsansvarlig: _____ E-post.: _____ Tlf.: _____

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

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

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

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

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

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

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

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

Overtakelsesdato: ____/____-_____

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

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Sporafjell BKS14
Borehagen 6
4351 KLEPPE

Vår ref.: 2108/2
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Trond Byberg, Miriam Lund Neresen

Organisasjonsnr: 934 939 158 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 368**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 269
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Lisa Blom Pettersen
Adresse: Borehagen 2
Postnr/-sted: 4351 KLEPPE
Telefon: Mob.: 91193263
E-post: sporafjellbks14@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	86
Annen formue:	7 568	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 45/634 - seksjon:2
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0006272378

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	25.06.2025
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	72
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 71

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Sporafjell BKS14	**Vår ref.:**	2108/2
Borehagen 6	**Type:**	Eierseksjonssameie
4351 KLEPPE	**Eiere:**	Trond Byberg, Miriam Lund Neresen

Organisasjonsnr: 934 939 158

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 8 seksjoner fordelt på 2 bygg
- Seksjonseierne disponerer hver sin parkeringsplass i carport.
- Sportsbod i bankkant av carport
- Fiberaksess
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SPORAFJELL BKS14

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn 4
Navn og opprettelse 4
1-2 Hva sameiet omfatter 4
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 4
3 Rettslig råderett 4
3-1 Rettslig råderett 4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4
4-1 Rett til bruk 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5
4-3 Ordensregler 5
4-4 Enerett til bruk 5
5 Parkering 5
5-1 Sameiets parkeringsplasser 5
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. 5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5
6 Vedlikehold 6
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 6
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 7
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7
7-1 Felleskostnader 7
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7
7-3 Heftelsesform 7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 8
9 Styret og dets vedtak 8
9-1 Styret - sammensetning 8
9-2 Styrets oppgaver 8
9-3 Representasjon og fullmakt 8
10 Årsmøtet 8
10-1 Myndighet 8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8
10-3 Årsmøtets form 9
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte 9

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9
10-6 Møteledelse og protokoll 9
10-7 Stemmerett og fullmakt 9
10-8 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Inhabilitet og mindretallsvern 11
12-1 Inhabilitet 11
12-2 Mindretallsvern 11

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sporafjell BKS14. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr.45 bnr.634 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- carporter

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1, 2, 5 og 6 har enerett til bruk av markterrasser og hageflekker tilknyttet sin seksjon.

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder frem til 2054

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer hver sin parkeringsplass i carport. Disse ligger som tilleggsdel til seksjonen. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

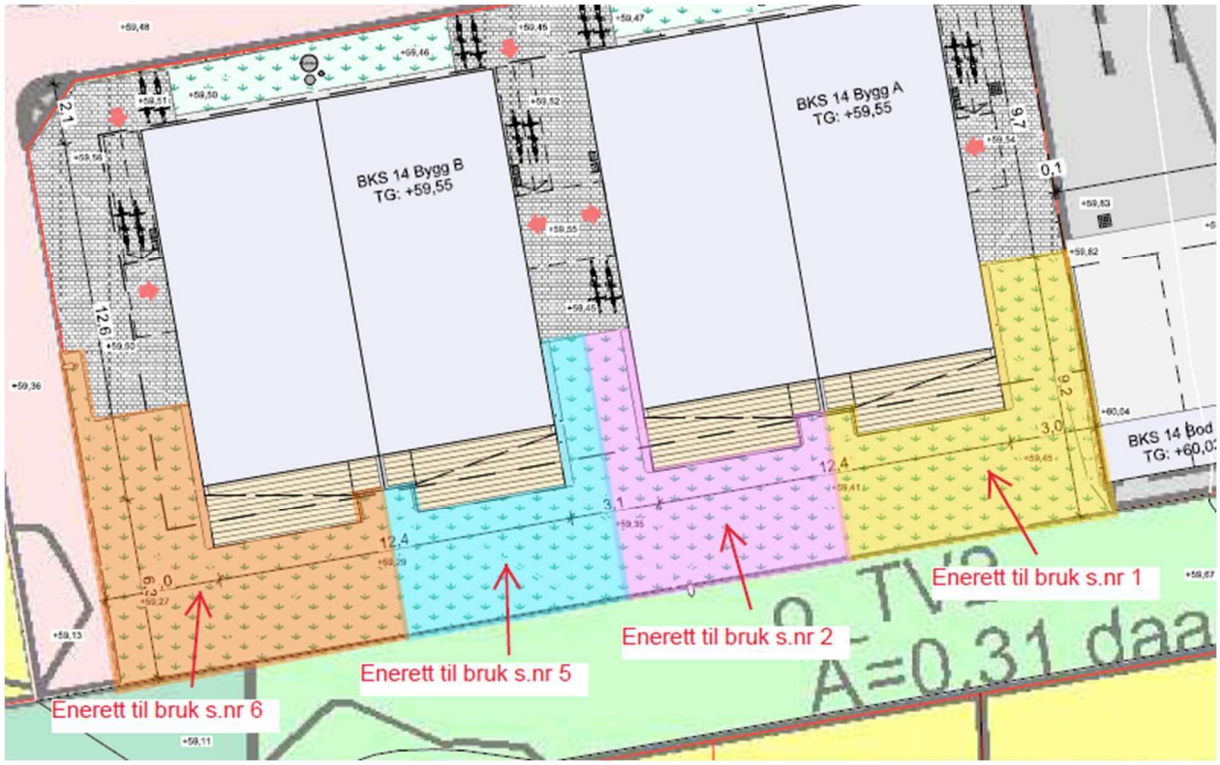
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedlegg 1


BKS 14 Bygg B
TG: +59,55
BKS 14 Bygg A
TG: +59,55
BKS 14 Bod
Enerett til bruk s.nr 1
Enerett til bruk s.nr 2
Enerett til bruk s.nr 5
Enerett til bruk s.nr 6
A=0,31 daa

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 634, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Borehagen 6, gatenr 1350	**Grunnkrets:**	103	Verdalen vest
(fra bruksenhet)	4351 Kleppe	**Valgkrets:**	1	Klepp
Oppdatert:	24.03.2025	**Kirkesogn:**	6030803	Bore
		Tettsted:	4585	Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.03.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	71/572
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 233,5 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
Seksjonering	Forretning:	06.03.2024	Etablert/Endret	1120/45/634	0,0
	Matrikkelført:	06.03.2024	Etablert/Endret	1120/45/634/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/634/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/634/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/634/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/634/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/634/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/634/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/634/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Borehagen 6	Bolig	86,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	404,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	320,0	Igangset.till.:	13.04.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	19.03.2025
Oppvarming:		BRA totalt:	320,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	301198582			Antall etasjer:	2

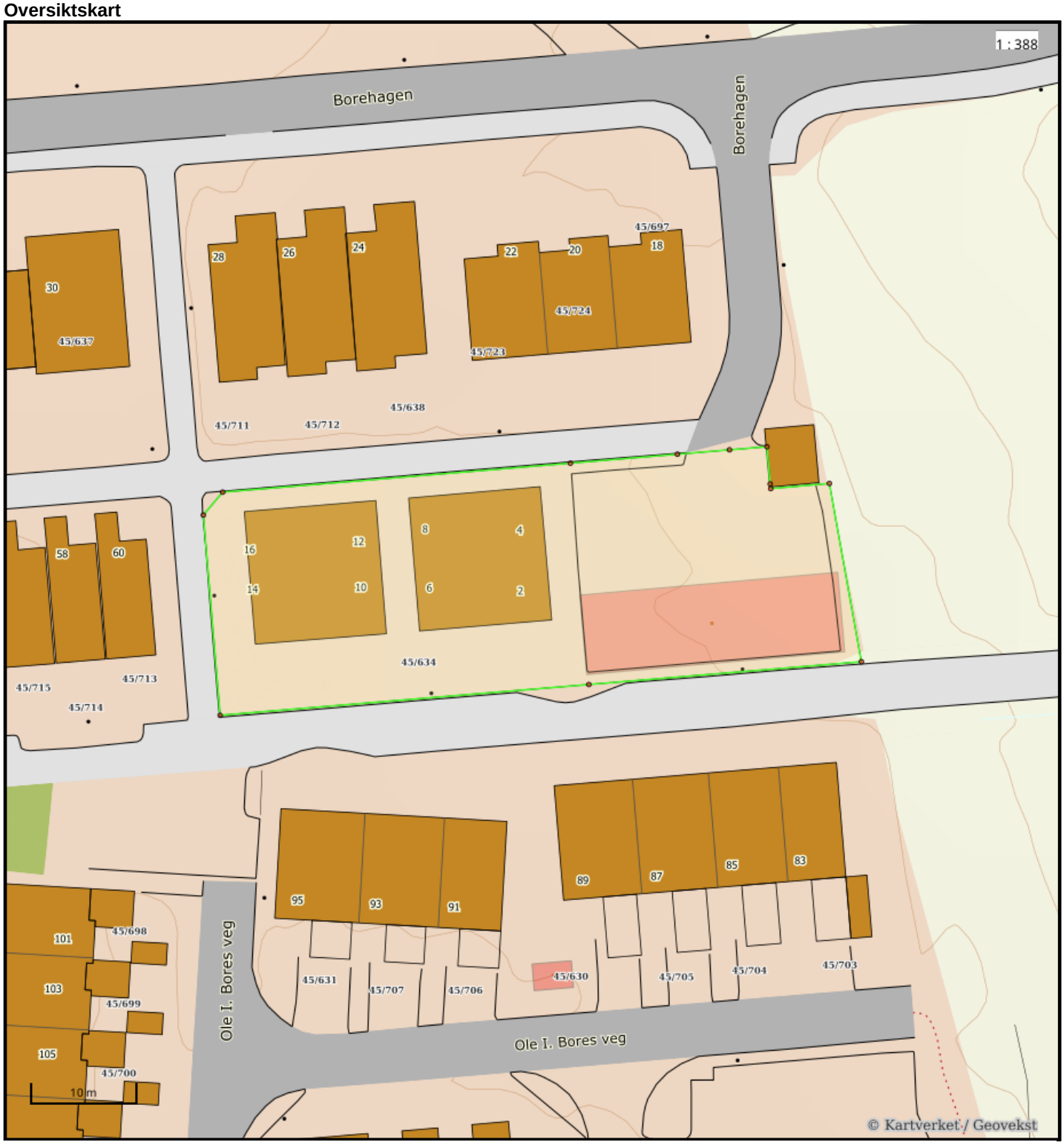
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		171,0		171,0				
H02	2		149,0		149,0				

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

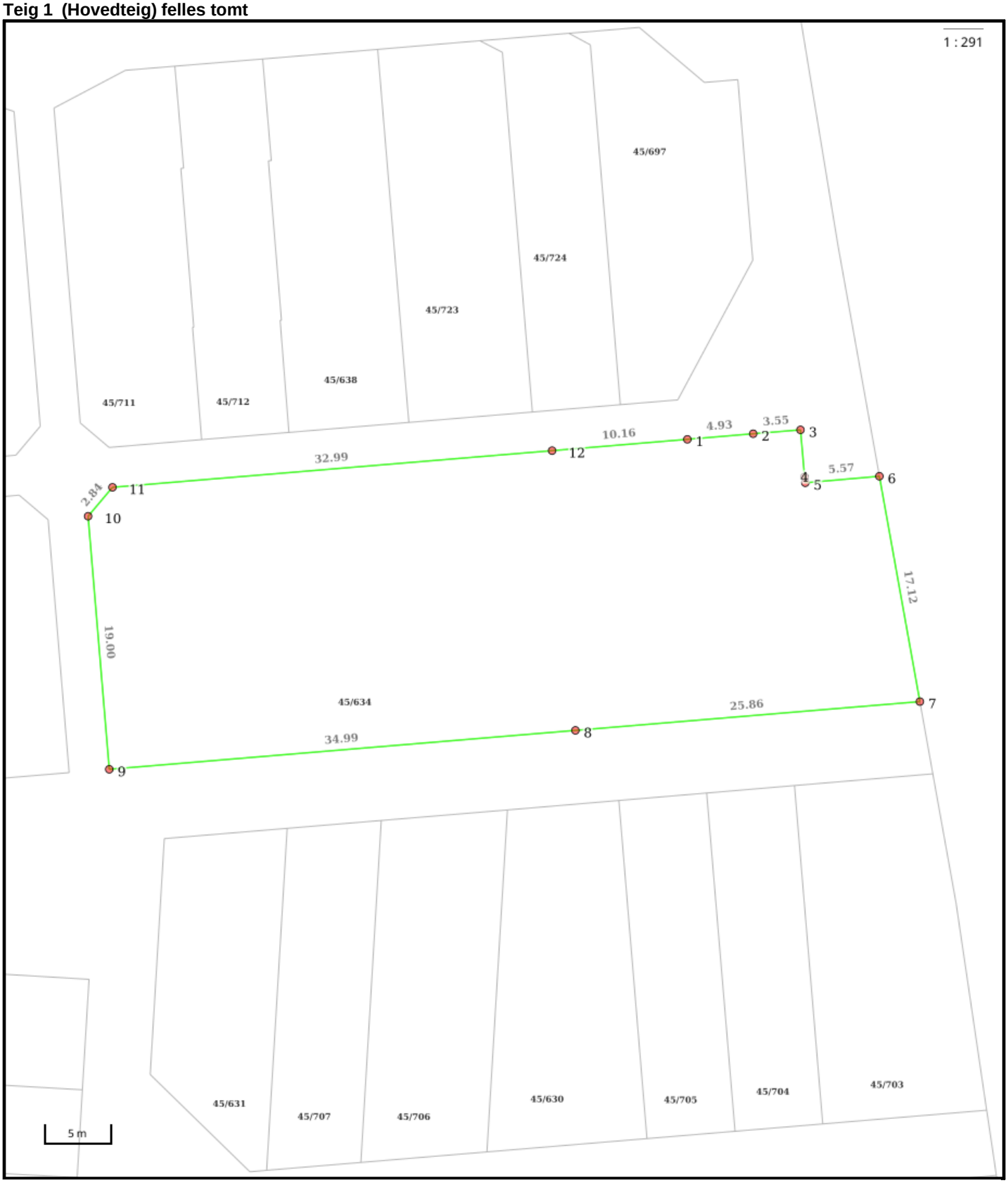
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 1 233,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 531,48	304 077,37	4,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 532,33	304 082,23	3,55m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 532,94	304 085,73	3,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 521 529,46	304 086,36	0,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 521 529,03	304 086,44	5,57m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 521 530,01	304 091,92	17,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 521 513,50	304 096,45	25,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 521 509,04	304 070,98	34,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 521 503,01	304 036,51	19,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 521 521,72	304 033,23	2,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 521 524,04	304 034,86	32,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 521 529,72	304 067,36	10,16m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

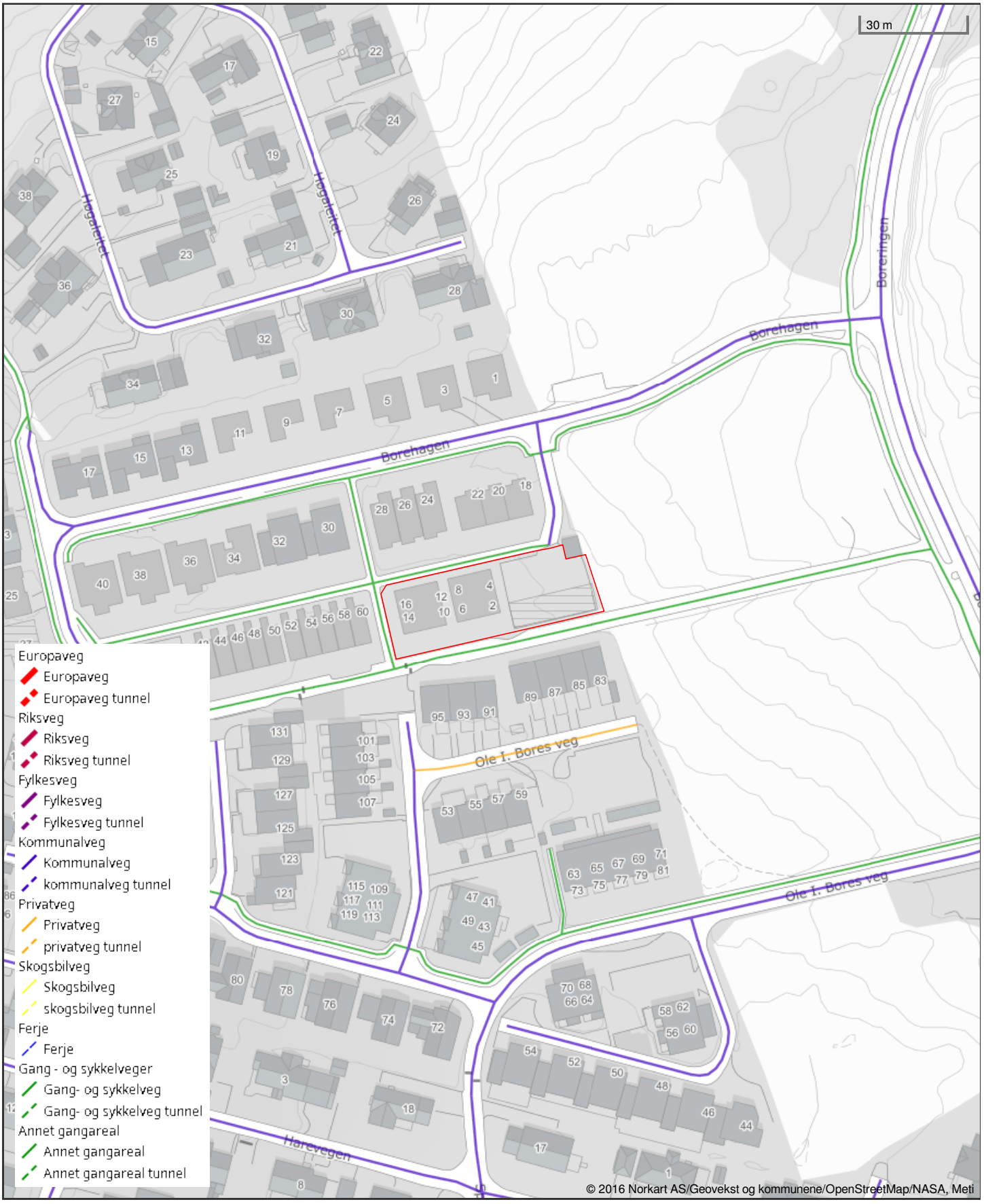
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 45/634//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/45/634/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/45/634/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026



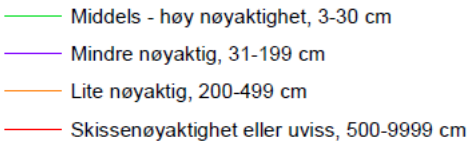
0 25 50 m

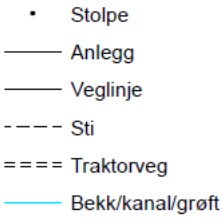
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

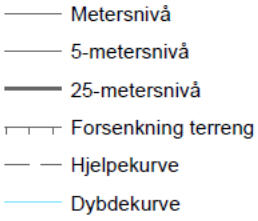


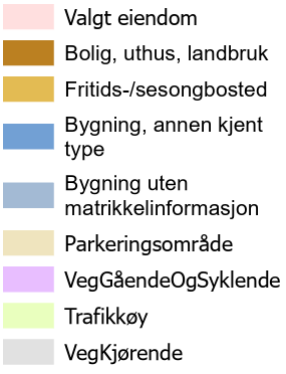
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Klepp kommune
Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe
Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 15.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Borehagen 6, 4351 KLEPPE								

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 234 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 493 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2240

Navn	Områderegulering Sporafjell/Åna-Grude
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2622/Planbestemmelsar%20Sporafjell%20%c3%85na_Grude.%20PlanID%202240%2C%20revidert%2022.04.25.pdf - https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3259/Planbestemmelser%20PlanID%202040%20Sporafjell_%c3%85na-Grude%20-%20endring%20B7%2C%20B8%2C%20B9%20dat.%2008.05.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 501 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_PP1
	Delareal 733 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BKS14

Klepp kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 45/634/0/2
Adresse: Borehagen 6
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

Kommuneplan for Klepp 2022-2033 Planbestemmelsar og -retningslinjer 1
BESTEMMELSAR 4
§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar 4
§ 1. 1 Planar som gjeld vidare 4
§ 1. 2 Planar som blir oppheva 4
§ 1. 3 Forholdet til jordlova 4
§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2 4
§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen 4
§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad 4
§ 2.2 Krav om regulering 4
§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar 5
§ 2.4 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5) 5
§ 2.5 Vatn og klimatilpassing 5
§ 2.6 Sikkerheit mot flaum 6
§ 2.7 Støy 6
§ 2.8 Kulturminne 6
§ 2.9 Infrastruktur 7
§ 3 Område for bebyggelse og anlegg 7
§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge 7
§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg 7
Utnyttingsgrad 7
Estetikk 7
Vind 8
Parkering for bil 8
Parkering for sykkel 8
Mobilitetsplan 9
Takoppbygg for tekniske rom 9
Utandørs møtestader 9

§ 3.3 Område for bustader 9
Private uteopphaldsareal 9
Felles uteopphaldsareal 9
§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse 9
§ 3.5 Område med sentrumsformål 10
§ 3.6 Område for næringsbebyggelse 10
§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing 11
§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum 11
§ 3.9 Fortetting 11
§ 4 Grønstruktur 11
§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv 12
§ 5.1 Byggetiltak 12
§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område 12
§ 5.3 Matjord 12
§ 5.4 Massefylling 12
§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne 12
§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5) 13
§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5) 13
§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag 13
§ 9 Omsynssoner 14
Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane 15
RETNINGSLINJER 16
Bygging og lokalisering av driftsbygningar 16
Bruksrasjonalisering 16
Tilleggsnæringar i landbruket 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun 17
Omsynssoner 18
Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum 19
Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen. 19
Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3 19
Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion 19
Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen. 20

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank.....20
Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank 20

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare

Godkjente kommunedelplanar og reguleringsplanar som ikkje er i strid med kommuneplanen gjeld uendra etter at kommuneplanen er vedtatt.

§ 1. 2 Planar som blir oppheva

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet Sør og kommunedelplan for Kleppe sentrum blir oppheva.

§ 1. 3 Forholdet til jordlova

For omdisponerte framtidige utbyggingsområde som skal byggast ut etter planperioden gjeld framleis jordlova §§ 9 og 12 fram til endeleg vedtak av detaljregulering for området.

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2

I tomtefeltet Toreskogen gjeld bestemmelsar i tomteplanen Toreskogen 2 av 06.05.1968 slik**:**

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

1. Bustadens plassering og møneretning skal vere som angitt på planen.
2. Ingen tomt tillatast bygd med meir enn 1/5 av nettoarealet + garasje.
3. Bustaden skal vere i 1 etasje og så låg som mogleg. Grunnmurane skal ha minimal høgde i forhold til ferdig terreng, maksimum 30 cm på grunnens høgastliggande del. Høgda frå overkant grunnmur til hovudgesims skal ikkje overstige 3 m og høgda til mønet ikkje overstige 5,5 m.
4. Bustaden skal ha saltak.
5. Garasjar eller carportar tillatast berre oppført i ein etasje med maksimum 50 m^2 grunnflate. Dei skal byggast inntil eller saman med bustaden, som angitt på planen.

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

Kommuneplanen sin arealdel fastset bruken av kommunen sine areal, gir rammer for reguleringsplanar og er bindande for alle nye tiltak som nemnt i plan- og bygningslova §1-6.

§ 2.2 Krav om regulering

I område for bygg og anlegg kan tiltak ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan (pbl. §11-9, pkt. 1).

Kvart område for bygningar og anlegg sett av i kommuneplanen, skal planleggjast samla. Tilliggjande grønstruktur skal også inngå i planen.

På Orstad skal desse områda planleggjast samla:
- Bustadområde KB2, næringsområde KN7 og tilhøyrande grøntområde.

- Utviding gravplass, offentleg område KO1, uregulert bustadområde nord for gravplass og tilhøyrande grøntområde.

I planen skal det arbeidast for effektiv arealutnytting. Endring av grønstruktur og reduksjon av grøntområde til fordel for bustad/næring kan vurderast.

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

Det er ikkje lov å bu fast i fritidsbustader eller på campingplassar.

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller som ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgd på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgd på 5 meter. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil fritidsbustaden. Maksimal høgde på levegg er 1,8 meter. Avstand frå eigedomsgrense skal ikkje vere mindre enn 3 meter.

Terrassar/plattingar kan ha bebygd areal opp til 50 m^2 og skal tilpassast til eksisterande terreng. Terrassar/plattingar som stikk meir enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medreknast i bebygd areal.

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

Skiltbelysning er tillate i form av gjennomlyste enkle bokstavar og symbol. Indirekte belysning med godt avskjerma lyskjelde, kan tillatast. Lyssettinga skal ikkje blende eller vere sjenerande for trafikantar eller bebuarar og naboar. Skilt og reklame med blinkande lys tillatast ikkje. Lyskassar tillatast ikkje.

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

I reguleringsplanar skal det inngå rammeplan for vatn og avlaup. Planen skal visa prinsippløysingar for vatn, avlaup og flaumvegar i området, samt samanheng med eksisterande system.

Gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing i kommunen skal leggast til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Overvatn skal handterast lokalt etter tre-trinns strategien: Primært skal den daglege nedbøren infiltrerast, sekundært skal vatnet forseinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumvegar.

Det skal vere eit mål at vassbalansen vert oppretthalden ved å ivareta vatnet sitt naturlege kretslaup, samt at naturen sin sjølvreinsingsevne vert utnytta.

Dersom vassdrag har kapasitet kan overvatn tilførast direkte etter nødvendig reinsing. Den daglege nedbøren skal infiltrerast. Som del av reguleringsplan/byggesøknad, skal det gjerast ei konkret vurdering av moglege konsekvensar som følge av auka vasstilførsel opp mot resipienten sin sårbarheit og valt reinsekrav.

Dersom det er tungtvegande grunnar for at tre-trinns strategien ikkje kan gjennomførast, kan overvatn førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Løysinga i kvart enkelt tilfelle skal då avklarast i reguleringsplan eller teknisk plan.

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

Byggverk med særleg store konsekvensar av ein flaum skal ikkje plasserast i flaumutsette område eller område utsett for stormflo. Før reguleringsplan eller tiltak etter pbl. § 1-6 kan godkjennast, må det vere avklart at farenivået ikkje overstig krav i plan- og bygningslova til sikkerheit for tiltaket det blir søkt om, jf. TEK § 7-2. All utbygging skal ivareta sikker flaumveg.

§ 2.7 Støy

Ved planlegging av ny støyfølsam bebyggelse, støyande anlegg eller verksemd, skal støy utgreiast i medhald av anbefalingane i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller den til ein kvar tid gjeldande versjon av denne. Grenseverdiane og kvalitetskriteriene i retningslinjene skal leggast til grunn.

Tiltak som medfører auke i støynivået i friområde og/eller grønstruktur, kan berre tillatast etter at nødvendige vurderingar er dokumentert og at ein i ein plan sikrar avbøtande tiltak

§ 2.8 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

Rogaland fylkeskommune har ikkje sagt seg einig i arealbruken på kommuneplannivå, jf. Lov om kulturminne § 8.4.ledd.

Før område- og detaljplanar kan bli vedtekne må kulturminnemyndigheitene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i høve til automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova § 3, 8 og 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigitt av kulturminnemyndigheitene. Tiltak som er unntatt frå det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og liknande) skal sendast til kulturminnemyndigheitene for vurdering i hht. Lov om kulturminne §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld også for tiltak innafor formåla grønstruktur og LNF.

Nyare tids kulturminne

Verneverdige kulturminne frå nyare tid skal bevarast autentisk. Dette gjeld både bygg og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement generelt. Alle tiltak på nyare tids kulturminne, bygg og anlegg, må utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærområdet må ta nødvendig omsyn til og tilpassast kulturminne. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminne og kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen, kulturminne som er listeført i nasjonale verneplanar, listeførte kyrkjer og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før behandling. I saker som gjeld freda kulturminne frå nyare tid, skal det tas det kontakt med fylkeskommunen som avklarar om saka skal behandlast av fylkeskommunen eller Riksantikvaren.

§ 2.9 Infrastruktur

Interkommunal overordna infrastruktur knytt til vatn og avlaup (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynssone i samsvar med leidningseigar sine retningslinjer.

Når det gjeld framtidige vegtrasear og samferdselsanlegg, og teknisk infrastruktur, skal desse på eit tidleg tidspunkt i planleggingsfasen søkjast lagt utanom automatisk freda kulturminne.

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

Perioden 2022-2025	Perioden 2026-2029	Perioden 2030-2033
Nr 17 Sporafjell -del	Nr 34a Nordlysvegen	Nr 33 Pollestad (del)
Nr 32 Anda – del	Nr 11 Åna Gruda- del	
	Nr 12 Orstad - del	

Følgande område kan ikkje byggast ut før etter planperioden 2022-2033:

Nr 28 Engelsvoll, Nr 30 Tjøtta (inkludert tilgrensande område for andre typar bygningar og anlegg) , Nr 31 Tjøtta, Nr 33 Pollestad (del), Nr 34b Nordlysvegen, KB2 Orstad, Nr 11 Åna Gruda (del), KB1 Orstad, Nr 32 Anda (del)

Nr 33 Pollestad byggast kan ut med inntil 3 bustader per år i snitt.

Når delfelt skal realiserast i ulike tidsperiodar, skal det leggast til grunn for val av delfelt at ein nyttar prinsippet om innanfrå og ut med utgangspunkt i eksisterande bebyggelse og/eller infrastruktur. Før bustader i framtidige delområde kan takast i bruk skal minst 90 % av bustader i førre delområde vere ferdigstilt.

Område 30 og 31 skal, saman med tilgrensande område for bygningar og anlegg, planleggast samla.

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

Grad av utnytting for det enkelte utbyggingsområde skal vurderast ut ifrå retningslinjene i regionalplanen.

Utnytting i det enkelte utbyggingsområdet skal fastsetjast ut frå kvalitetar i området gjennom ein stedsanalyse og tetthetskrav basert på retningslinjene i Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke;

- Byutvidelsesområde («og rundt Bryne sentrum», tomteutnytting 70-200 % BRA) er i Klepp kommune definert som Tu og Tjøtta.
- Kommunesentra og større tettstader (tomteutnytting 70-200 % BRA) er definert som Kleppe, Klepp stasjon, Verdalen aust og Orstad/Øksnevad.

- Nye bustadområde utanfor kollektivaksar og større tettstadar (tomteutnytting 60-100 % BRA) er definert som ytre delar av Verdalen.
- Pollestad og Voll er i kategorien Etablerte boligområder med lav tetthet.

Estetikk
Ved nybygg eller større ombyggingar skal det alltid ligge føre perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenbuarbygg. For større bygg skal prosjektet visast i høve til heile kvartalet. Det skal utarbeidast snitt og oppriss i minst 1:100 med innteikna nabobygg/gjenbuarbygg. Tettstader skal utviklast med heilskapleg syn på estetikk.

Vind
Når byggehøgde er på fem etasjar eller meir må effekt med omsyn til vindtilhøve dokumenterast.

Parkering for bil
Einebustader, rekkehus og småhus med fleire bueiningar skal ha maksimum 1,8 parkeringsplassar for bil pr. bueining dersom anna ikkje er bestemt i plan.

Blokkbebyggelse skal ha maksimum 1,2 parkeringsplassar for bil pr. bueining. Med blokkbebyggelse vert det meint leilegheitsbygg med krav om heis.

Det skal vere sikra tilstrekkeleg straumtilførsel slik at det kan etablerast opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassane. Minimum ein parkeringsplass pr. bueining skal tilretteleggjast for uttak for lading av elbil.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha maksimum 0,9 parkeringsplassar for bil pr. 100 m^2 golvareal.

Næringsbygg for industri og lager skal ha maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil pr. 100 m^2 golvareal.

Parkeringskrav skal rundast opp til nærmaste heile tal. Parkering for leilegheiter skal primært løysast som fellesanlegg.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til parkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan.

Parkering for sykkel
Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m^2 BRA.

Næringsbygg for industri og lager skal ha minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m^2 BRA.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til sykkelparkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan. Det skal etablerast tilsettparkering i lukka anlegg under tak.

Mobilitetsplan
Det skal utarbeidast mobilitetsplan i forbindelse med detaljregulering ved verksemder med meir enn 50 tilsette eller et BRA større enn 1000 m^2.

Takoppbygg for tekniske rom
Tekniske rom for ventilasjon med meir skal etablerast innanfor regulert byggehøgde. Heissjakt/heismaskinrom kan overskride regulert byggehøgde med inntil 1 meter.

Utandørs møtestader
Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks avstand til bustad
Møteplass for alle (sandleikeplass)	4 bustader	25 bustader*	150 m^2	50-70 meter**
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m^2	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m^2	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m^2	500 meter

* Dersom det er meir enn 25 bustader som skal bruke møteplass/leikeplass, må størrelsen auke med 6 m^2 pr. bustad.

** Krav til avstand i øvre ende av skalaen aksepterast i trafikksikre uteområde og byrom, særleg der det i tillegg er godt utsyn frå bustader.

§ 3.3 Område for bustader

Private uteopphaldsareal
For einebustader skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 80 m^2 som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

For rekkehus skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 60 m^2 per bueining som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

Minst 50 % av minimum uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldiagram.

Areal på tak og balkongar skal ikkje godkjennast som uteopphaldsareal, men slike areal kan vere gode supplement til uteopphaldsareal.

Felles uteopphaldsareal
Det skal vere minimum 30 m^2 felles uteopphaldsareal pr. bueining.

Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast med høg kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løysingar for naturbasert overvasshandtering. Uteopphaldsareal bør vere mest mogleg samanhengande, med god kopling mot tilgrensande grønstruktur. Felles uteopphaldsareal skal lokaliserast og utformast til leik og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for menneske med ulike funksjonsevner. Felles uteareal skal ha tilstrekkeleg belysning og utformast slik at dei blir opplevd som trygge. Felles uteareal skal ha trafikksikker tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldiagram.

Fellesområder på lokk skal ha direkte bakkekontakt på minst ei av sidene, og det skal takast særleg omsyn til universell utforming og gode forbindelsar til omkringliggande område. Det skal settast særskilte krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddjupne som sikrar at areala vert planta til med variasjon og god kvalitet. For sentrale deler av Kleppe kan det vurderast unntak frå krav om direkte bakkekontakt.

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

Plankravet i § 2.2 gjeld ikkje for erstatning av bygg/tiltak som er lovleg oppført, og heller ikkje tilbygg/påbygg/bod til desse.

§ 3.5 Område med sentrumsformål

I område med sentrumsføremål er det tillate med oppføring av bygg til bustad-, næring-, handel- og tenesteytande føremål.

Det skal vere aktive fasadar i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal vere vindauge eller inngang. Tildekking av vindauge er ikkje tillate.

Bustader kan ikkje etablerast i første etasje der fasaden ligg rett ut mot trafikkert gate utan buffer/skjerm med meir. Denne etasjen skal nyttast til publikumsretta verksemd. Dersom støy, lystilhøve og krav til opphaldsareal utomhus ikkje er tilfredsstillande, kan det heller ikkje godkjennast bustader i dei andre etasjane.

I prosjekt der bustad er kombinert med andre føremål, skal bustad ha eigen åtskilt parkering og eigen inngang (pbl. §11-9, pkt. 5).

Før rivingsløyve kan bli gitt, skal det ligga føre godkjent rammeløyve for nytt bygg.

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

Næringsområda som ligg på Pollestad og Voll, samt KN6 på Orstad, er plasserte i næringskategori 2-3. Alle andre næringsområde er plasserte i næringskategori 2.

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

Næringskategori 2 - næringsområde med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnytting. Tomteutnyttinga skal vere 60 - 140 % BRA.

Næringskategori 3 - næringsområde med låg arbeidsplass- og besøksintensitet. Tomteutnyttinga skal vere 40 - 100 % BRA.

Ved fastsetting av utnyttingsgrad må ein ta individuelle omsyn til verksemder med særleg behov for takhøgde eller eit stort behov for utandørs drift/lagring. Det må søkast arealeffektive løysingar innanfor rammene av verksemda sin karakter.

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

Nyetablering eller utviding av eksisterande handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsføremål. Etablert handelsareal utanfor dette kan nyttast som tidlegare.

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m^2 bruksareal til handel og inntil 500 m^2 bruksareal til tenesteyting kan etablerast i eller i nær tilknyting til bustadområde.

I sentrumsområda ved Øksnavadporten og Klepp stasjon er det tillate med etablering av handels- og tenestetilbod som er dimensjonert med grunnlag i handelsanalyse. Dimensjonering skal skje gjennom kommunedelplan eller områderegulering.

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

Kvart delområde i Kleppe sentrum, og tilhøyrande grønstruktur skal regulerast under eitt. Avgrensing av grønstruktur som høyrer til delområdet avklarast ved oppstart av planarbeid.

§ 3.9 Fortetting

For delingssøknader som medfører at det blir meir enn 3 bueiningar, er det krav om reguleringsplan.

Det skal leggast særleg vekt på vurdering av plassering av tiltaket på tomta, topografi, tilkomstforhold, parkering, eigna privat uteareal, innsyn, sol-skuggeforhold, tilkomst til uteopphaldsareal, uterom og forhold til nabobustadar, struktur på bebyggelse i nærområdet og områdekarakter.

Avstand mellom bustader skal vere minimum 8 meter der det ikkje er krav om reguleringsplan.

Dersom eksisterande bustadbygg skal behaldast, må fortettingsbygg plasserast og utformast slik at kvaliteten på eigedomane blir likeverdige. Bukvaliteten til eksisterande bustad må ikkje forringast vesentleg.

Tekniske planar som viser kapasiteten for veg, vatn, avløp og overvasshandtering skal vere godkjent av kommunen før det kan bli gitt rammeløyve ved fortetting.

§ 4 Grønstruktur

Innanfor grønstruktur er ikkje tiltak som forringar området sin verdi som grønstruktur eller rekreasjonsområde tillate.

Ved regulering skal det leggast inn rekkefølgebestemmelsar om at grønstruktur/turdrag i tettbygde område skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

Avgrensing og utforming av utomhus møteplassar (park, torg, plass) skal detaljerast i reguleringsplan. Eventuell tilstøytane grønstruktur skal vurderast inkludert i reguleringsplan.

Grønstrukturen ved Klepp stadion skal også kunne nyttast til parkeringsareal og fasilitetar til idrettsføremål.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

Byggetiltak skal utformast og plasserast slik at dei i minst mogleg grad hindrar rasjonell drift på tilgrensande landbrukseigedom. Det kan vurderast å tillate tiltak som er gardstilknytt næringsverksemd.

Verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområde og viktige kulturminneområde utanfor utbyggingsområde skal bevarast mest mogleg samanhengande.

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

Eksisterande lovlege bebygde bustader og fritidsbustader i LNF-område, registrert i liste pr 29.11.2022, er etablert spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m^2 samla BYA i 100-metersbelte til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m^2 BYA tillatast.

Frittliggande garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m^2 BYA, mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3,2 m målt frå golv, kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.

§ 5.3 Matjord

Matjord frå nye godkjente byggeområde må brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksforsvarleg måte.

§ 5.4 Massefylling

Alle område som skal vurderast brukt til deponering av reine massar, skal behandlast som saker etter plan- og bygningslova og aktuelle særlovar, både på kommuneplan- og detaljplannivå. Behandlinga må også omfatta krav om tiltak for å hindra forureining av vassdrag.

For all massehandtering skal ressurspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følgjast, jf. Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Deponering skal bare nyttast for massar utan gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Det er krav til massedisponeringsplan for prosjekt over 10 000 m^3.

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

Ny bebyggelse skal ikkje førast opp nærare automatisk freda kulturminne enn 50 meter.

Bebyggelse som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendes på høyring til kulturminnemyndigheitene.

§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5)

Arealplanlegging skal bidra til å fremja folkehelse, motverka sosiale forskjellar og førebygga kriminalitet. Reguleringsplanar skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet og i influensområdet. Det skal gjennomførast helsekonsekvensutgreiing i ROS-analysen.

Offentlege og felles uteopphaldsareal skal leggast til rette for universell tilgjenge. I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, som einebustader, to- til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed verta tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, bad og toalett og mogelegheit for eit soverom. Reguleringsplanforslag skal visa kva bustader som tilfredsstiller krava til tilgjengeleg bueining og tilgjengeleg parkeringsplass.

HC-parkeringsplassar avsette i planområdet for å oppnå nødvendig dekning kan ikkje omdisponerast. Mellom parkering og bustad skal det vere moglegheit for universell tilkomst.

§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5)

Medverknad frå barn og unge er viktig i plan- og utviklingsarbeid. I alle reguleringsplanar skal det vurderast tidleg om ungdomsrådet eller lokale elevråd skal koplast på arbeidet for å sikra god medverknad og ivaretaking av barn og unge sine interesser.

Barn og unge sine interesser og deira behov for gode leike- og oppvekstområde skal ivaretakast.

Trafikksikring og barnetråkkregistreringar skal takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.

Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarande tilgang, størrelse og kvalitetar i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

Det skal sikrast trygge tilkomstvegar frå bustadområde til skular, barnehagar og fritidsanlegg for barn og unge.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Tiltak i vassdragsbelte inntil 100 m frå vasskanten, samt frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter aktuelt lov- og regelverk.

Figgjovassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal leggast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

Bekkelukking er ikkje tillate. Alle former for utfylling i vassdrag er forbode. Eventuelle tiltak ved/i bekk krev i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt i område med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere moglegheit for opning av bekk som ledd i overvasshandtering.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene med omsyn til kulturminnelova §§ 9 og 14.

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola.

For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart.

Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgd som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna.

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

Innanfor gul støysone kan ny støyfølsam bebyggelse vurderast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2021 for handsaming av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innanfor omsynssona, skal det utarbeidast rapport med bygningsteikningar og utomhusplan som viser støyisolering/støyskjerming i samsvar med teknisk forskrift. Nødvendige støyreduserande tiltak skal vere gjennomførte før det blir gitt ferdigattest.

Faresone flaumfare (H320)

Faresona er teikna med grunnlag i NVE sine flaumaktsomhetsskart. Ved planar og tiltak innanfor aktsomhetsområdet, skal det dokumenterast fagkyndig vurdering av flaumfare jf. TEK17 §7-2 og NVE rettleiar 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

Faresone ras- og skredfare (H310)

Faresona er teikna med grunnlag i marin grense (NGU). For alle planar og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderast i samsvar med krav i pbl §28-1 og TEK17 §7-3 med rettleiar, også NVE sin rettleiar 1/2019.

Framtidig trase ny fv 505 (H710)
Bandlagt areal i påvente av regulering av ny fv. 505. Tiltak som kan koma i konflikt med den nye vegen er ikkje tillate.

Bandlegging høgspenningsanlegg (H740)
Planar kan ikkje leggje føringar for bruk av areal innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar. Tiltak er ikkje tillate innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar.

Område for militær verksemd (H380)
Det kan ikkje tillatast faste anlegg eller installasjonar i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyingar, botninstallasjonar og liknande som er til hinder for forsvaret sin bruk av areala.

Område langs vassdrag (H560-2)
For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)
Område skal bevarast som park- og naturområde med høg kvalitet.

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)
Det er ikkje tillate å gjera tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. Kulturminnelova § 3 og § 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som byggeområde (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone jf. Kml § 6, søkast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Det skal i samband med framtidig reguleringsarbeid utarbeidast skjøtselsplan for det arealet som blir avsett til omsynssone kulturminne innanfor planområdet.

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane
Liste over gards- og bruksnummer i LNF-område som blir rekna som spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

RETNINGSLINJER

Fortetting
For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 m^2 netto tomteareal. For tomannsbustadar bør netto tomteareal ikkje vere mindre enn 600 m^2.

Grønstruktur
Ved etablering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:

- barrierefri gangavstand på inntil 300 meter, sekundært 500 meter, frå kvar enkelt bustad til nærturområde eller grønkorridor som fører ut til desse.

- Korridorar som bind saman ulike bustadområde bør sikrast ei tilstrekkeleg breidde (minst 20 – 40 meter).

Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF)

Gardshus til drift av landbrukseigedom
På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, bør det ikkje tillatast meir enn ei bueining. Behov for meir enn ei bueining på gardsbruk i aktiv drift må vurderast konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstorleik og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må dokumenterast av brukar sjølv. Bustad til gardsknytt næringsverksemd skal plasserast i eksisterande tun med tenleg lokalisering i høve til drifta på bruket, og for tilsyn og deltaking i produksjonen på landbrukseigedomen. Arealforbruket skal minimaliserast ved bruk av eksisterande tilkomst og tun.

Bygging og lokalisering av driftsbygningar
Nye driftsbygningar bør som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun. Bygningane bør i minst mogleg grad byggast på dyrka jord. Byggesøknad bør dokumentera at alternative plasseringar er vurdert. Riving av eldre driftsbygningar og gjenbruk av tomt skal inngå i ei slik alternativsvurdering. Det må dokumenterast landbruksmessig bruk av bygningar som ikkje skal rivast. Omsynet til gode løysingar for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø- og kulturlandskap og byggeestetikk er sjølvstendige moment som bør vurderast av kommunen ved byggesaksbehandlinga.

Bruksrasjonalisering
Frådeling av tun ved sal av resteigedom som tilleggsjord til nærliggande bruk kan vurderast der ein oppnår ei god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt. Størrelsen på frådelte tun bør avgrensast til bustad med tomt og innanfor 1 dekar. Frådelte tun bør ikkje inkludera jordbruksareal. Tilleggsjorda bør seljast til nærliggande bruk. Driftsbygningar bør ved frådeling følgja tilleggsjorda. For driftsbygningar med liten verdi for verksemda eller samfunnet bør det setjast vilkår om riving før delingssamtykket.

Det kan tillatast garasje/uthus oppført i éin etasje på inntil samla 150 m^2 bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

Tilleggsnæringar som kan vurderast skal vere relatert til landbruk og drifta på garden. Tilleggsnæringa bør ikkje vere til vesentleg ulempe for omkringliggande eigedomar og landbruksdrift i området.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

Bruk av bygningar til verksemd ut over gardstilknytt næringsverksemd er som hovudregel ikkje tillate. Omsynet til landbruksdrift i området og garden sitt ressursgrunnlag bør leggast til grunn som den overordna interessa ved vurdering av søknader om bruksendring. Bruk til føremål som krev større og varige investeringar i eksisterande bygg bør ikkje tillatast. Bruksendring bør gjelda for tidsavgrensa periode.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

Bruksendring av eksisterande driftsbygningar eigna til passiv næringsbruk (t.d. lager), kan vurderast. Bruken må vere foreinleg med landbruksinteressene i området. Seinare oppføring av nybygg eller utviding av eksisterande driftsbygning bør ikkje tillatast. Bruksendring til publikumsretta verksemd tillatast som hovudregel ikkje. Bruksendring bør gjelde for ein tidsavgrensa periode.

Retningslinjene om bygg i landbruket kan vurderast fråvika dersom vesentlege kulturminneverdiar kan gå tapt.

Massefyllingar og masseuttak

Regionalt grøntdrag og restareal som myr, ikkje-gjødsla beite med meir, som er særleg verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som attverende landskapselement, bør ikkje nyttast til deponering av massar. Før reguleringsplanar for nye byggeområde vert godkjent, bør det krevjast ein plan for deponering av overskotsmasse frå byggeområda. Generelt bør massedeponering skje i område der det er teke ut byggeråstoff, eller på dyrka areal.

Massedeponering bør utførast på ein slik måte at arealet etter avslutta deponering dyrkast opp til betre kvalitet enn før deponering. Dyrking krev godkjenning etter nydyrkingsforskrifta. Massedeponi bør i størst mogleg grad leggast til stadar i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det vert tilpassa eller aukar kvaliteten for omkringliggande areal på ein tilfredsstillande måte.

Fritidseigedomar

Ved plassering av bygg/tiltak skal det leggast vekt på tilpassing til terrengtilhøve, landskap og at natur i området ikkje blir skadelidande. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevarast. Eventuell endring av terreng skal framkoma ved søknad om byggeløyve. Ved val av farge skal det nyttast farge som ikkje framhevar tiltaket frå omgjevnaden. Bygg skal utformast med takfall på langs av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget.

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

Område for framtidig trasé for turveg langs Figgjoelva og Gamle Orstadveg.

Karbonrike areal (H560-1)

Ved tiltak på karbonrike areal, bør det utgreiast om og korleis tiltaket kan utførast med minst mogleg utslepp av klimagassar.

Område langs vassdrag (H560-2)

Langs kanten av elvar/vassdrag med årssikker vassføring bør det, utanom bymessig utbygde område, vere ei minst seks meter brei sone der naturleg kantvegetasjon langs vasstrengen skal bevarast, målt horisontalt frå vasskanten ved normal vassføring. Denne kantvegetasjonen skal ikkje jordarbeidast, sprøytast, haustast eller gjødslast.

For verna vassdrag (Figgjo og Orre), skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggast til grunn for ei differensiert forvalting av vassdragbeltet, definert i temalag til plankartet. Det er berre hovudstrengen i vassdraget som er avgrensa og klasseinndelt. Delar av vassdraget som ikkje er klasseinndelt skal forvaltast i samsvar med klasse 2.

For område i nedslagsfeltet til Figgjovassdraget gjeld Forvaltningsplan for Figgjo etter Vassforskrifta.

Klasse 1: Vassdragsbelte i og nær byar og tettstader som har eller kan få stor verdi for friluftsliv.
Ein må unngå inngrep som vil vere til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

Klasse 2 og 2A: Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassdraget, i område med utmark, kulturlandskap og spreidd busetting.
Ein må oppretthalda hovudtrekka i landskapet. Inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i område som er ein naturleg del av vassdragsnaturen, bør ikkje tillatast (Klasse 2). Leveområde for trua plante- og dyreartar og område med rike kulturminne skal særleg skjermast mot inngrep (Klasse 2A).

Klasse 3: Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og derfor har stor opplevings- og vitskapeleg verdi.
Ein bør unngå alle former for inngrep og omdisponering av areal i vassdragsbeltet. Ein må søka å unngå alle former for inngrep som reduserer vassdraget sine naturkvalitetar, samt søka å oppretthalda vasskvalitet og naturleg vassføring.

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid utan særskilt løyve frå kulturminnestyremaktene.

KULA-område (H-570_2)

Kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø,

jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen.
Utviklingspotensial: Detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar. Bustader mot Kleppelundvegen. Byggegrense mot Solavegen bør reduserast for å få ein tydlegare gateprofil i Solavegen.

Moment som må løysast i reguleringsplan:

- Sikre gode fellesområde på bakkeplan. Kleppelundvegen er eit viktig gangsamband frå sentrum mot Kleppelunden og må få eit "grønt" preg.
- Redusere køyretrafikken i Kleppelundvegen – vurdere bustadparkering i underetasjen frå Solavegen.
- Området må få aktive fasadar og gatepreg mot Solavegen.
- Redusere parkeringsarealet mot veg for å få til meir "miljø" mellom bygningar og gater.

Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3
Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området, som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.

Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion
Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen (område 4) med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.
- Integrere undergang under Jærvegen på ein god måte slik at den blir brukt for å kome seg til Kleppelunden.

Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.
Utviklingspotensial: Området kan utviklast med bustader der det er trelast i dag. Området som i dag er park og kollektivknutepunkt kan utviklast med bustader, detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar.

Moment som må løysast ved regulering:

- Avklaring av køyretilkomst til parkering og varelevering til daglegvarebutikk samt avklaring av framtidig gangveg- og grønstruktur opp mot Jærvegen.
- Tilkomst til området frå Stasjonsvegen og/eller Jærvegen. Ny gate aust i område 4 skal utgreiast under planarbeid.
- Lage gode overgangar mellom bebyggelse med høg arealutnytting mot tilgrensande etablerte bustadområde i sør og aust.
- Etablere grønstruktur med forbindelse til område 3.
- Sikre gangforbindelse for bytte av buss mellom Stasjonsvegen og Jærvegen.

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank
Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor.

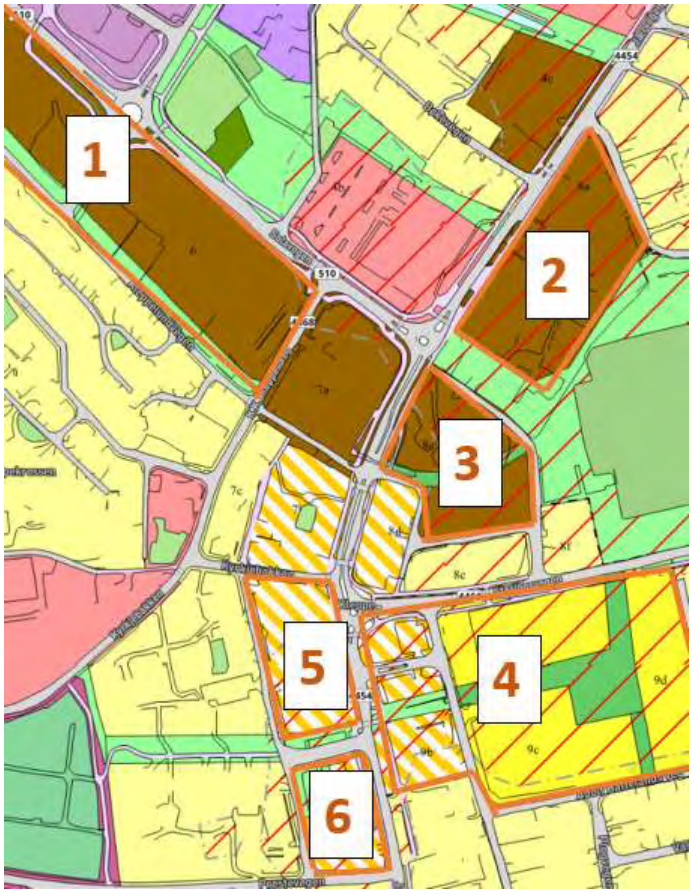
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Uteopphaldsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Sikre ei god kryssing av Jærvegen for gangtraséen frå kyrkja mot område 4.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6.

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank
Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor. Mogleg byggetomt for næringsbygg på dagens parkeringstomt.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Uteopphaldsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6



Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum

Kommuneplan for Klepp 2022-2033
Planbestemmelsar og -retningslinjer

Innhald

Kommuneplan for Klepp 2022-2033 Planbestemmelsar og -retningslinjer 1
BESTEMMELSAR 4
§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar 4
§ 1. 1 Planar som gjeld vidare 4
§ 1. 2 Planar som blir oppheva 4
§ 1. 3 Forholdet til jordlova 4
§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2 4
§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen 4
§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad 4
§ 2.2 Krav om regulering 4
§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar 5
§ 2.4 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5) 5
§ 2.5 Vatn og klimatilpassing 5
§ 2.6 Sikkerheit mot flaum 6
§ 2.7 Støy 6
§ 2.8 Kulturminne 6
§ 2.9 Infrastruktur 7
§ 3 Område for bebyggelse og anlegg 7
§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge 7
§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg 7
Utnyttingsgrad 7
Estetikk 7
Vind 8
Parkering for bil 8
Parkering for sykkel 8
Mobilitetsplan 9
Takoppbygg for tekniske rom 9
Utandørs møtestader 9

§ 3.3 Område for bustader 9
Private uteopphaldsareal 9
Felles uteopphaldsareal 9
§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse 9
§ 3.5 Område med sentrumsformål 10
§ 3.6 Område for næringsbebyggelse 10
§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing 11
§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum 11
§ 3.9 Fortetting 11
§ 4 Grønstruktur 11
§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv 12
§ 5.1 Byggetiltak 12
§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område 12
§ 5.3 Matjord 12
§ 5.4 Massefylling 12
§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne 12
§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5) 13
§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5) 13
§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag 13
§ 9 Omsynssoner 14
Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane 15
RETNINGSLINJER 16
Bygging og lokalisering av driftsbygningar 16
Bruksrasjonalisering 16
Tilleggsnæringar i landbruket 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom 17
Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun 17
Omsynssoner 18
Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum 19
Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen. 19
Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3 19
Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion 19
Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen. 20

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank.....20
Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank 20

BESTEMMELSAR

§ 1 Forholdet til eksisterande kommunale arealplanar

§ 1. 1 Planar som gjeld vidare

Godkjente kommunedelplanar og reguleringsplanar som ikkje er i strid med kommuneplanen gjeld uendra etter at kommuneplanen er vedtatt.

§ 1. 2 Planar som blir oppheva

Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet Sør og kommunedelplan for Kleppe sentrum blir oppheva.

§ 1. 3 Forholdet til jordlova

For omdisponerte framtidige utbyggingsområde som skal byggast ut etter planperioden gjeld framleis jordlova §§ 9 og 12 fram til endeleg vedtak av detaljregulering for området.

§ 1.4 Bestemmelsar som gjeld for tomteplan Toreskogen 2

I tomtefeltet Toreskogen gjeld bestemmelsar i tomteplanen Toreskogen 2 av 06.05.1968 slik**:**

På området skal det berre oppførast frittliggande einebustader.

1. Bustadens plassering og møneretning skal vere som angitt på planen.
2. Ingen tomt tillatast bygd med meir enn 1/5 av nettoarealet + garasje.
3. Bustaden skal vere i 1 etasje og så låg som mogleg. Grunnmurane skal ha minimal høgde i forhold til ferdig terreng, maksimum 30 cm på grunnens høgastliggande del. Høgda frå overkant grunnmur til hovudgesims skal ikkje overstige 3 m og høgda til mønet ikkje overstige 5,5 m.
4. Bustaden skal ha saltak.
5. Garasjar eller carportar tillatast berre oppført i ein etasje med maksimum 50 m^2 grunnflate. Dei skal byggast inntil eller saman med bustaden, som angitt på planen.

§ 2 Generelle bestemmelsar til arealdelen i kommuneplanen

§ 2.1 Bestemmelsane si avgrensing og rettsverknad

Kommuneplanen sin arealdel fastset bruken av kommunen sine areal, gir rammer for reguleringsplanar og er bindande for alle nye tiltak som nemnt i plan- og bygningslova §1-6.

§ 2.2 Krav om regulering

I område for bygg og anlegg kan tiltak ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan (pbl. §11-9, pkt. 1).

Kvart område for bygningar og anlegg sett av i kommuneplanen, skal planleggjast samla. Tilliggjande grønstruktur skal også inngå i planen.

På Orstad skal desse områda planleggjast samla:
- Bustadområde KB2, næringsområde KN7 og tilhøyrande grøntområde.

- Utviding gravplass, offentleg område KO1, uregulert bustadområde nord for gravplass og tilhøyrande grøntområde.

I planen skal det arbeidast for effektiv arealutnytting. Endring av grønstruktur og reduksjon av grøntområde til fordel for bustad/næring kan vurderast.

§ 2.3 Fritidsbustader og campingplassar

Det er ikkje lov å bu fast i fritidsbustader eller på campingplassar.

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller som ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgd på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m^2 BYA inkludert overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgd på 5 meter. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil fritidsbustaden. Maksimal høgde på levegg er 1,8 meter. Avstand frå eigedomsgrense skal ikkje vere mindre enn 3 meter.

Terrassar/plattingar kan ha bebygd areal opp til 50 m^2 og skal tilpassast til eksisterande terreng. Terrassar/plattingar som stikk meir enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medreknast i bebygd areal.

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

Skiltbelysning er tillate i form av gjennomlyste enkle bokstavar og symbol. Indirekte belysning med godt avskjerma lyskjelde, kan tillatast. Lyssettinga skal ikkje blende eller vere sjenerande for trafikantar eller bebuarar og naboar. Skilt og reklame med blinkande lys tillatast ikkje. Lyskassar tillatast ikkje.

§ 2.5 Vatn og klimatilpassing

I reguleringsplanar skal det inngå rammeplan for vatn og avlaup. Planen skal visa prinsippløysingar for vatn, avlaup og flaumvegar i området, samt samanheng med eksisterande system.

Gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing i kommunen skal leggast til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Overvatn skal handterast lokalt etter tre-trinns strategien: Primært skal den daglege nedbøren infiltrerast, sekundært skal vatnet forseinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumvegar.

Det skal vere eit mål at vassbalansen vert oppretthalden ved å ivareta vatnet sitt naturlege kretslaup, samt at naturen sin sjølvreinsingsevne vert utnytta.

Dersom vassdrag har kapasitet kan overvatn tilførast direkte etter nødvendig reinsing. Den daglege nedbøren skal infiltrerast. Som del av reguleringsplan/byggesøknad, skal det gjerast ei konkret vurdering av moglege konsekvensar som følge av auka vasstilførsel opp mot resipienten sin sårbarheit og valt reinsekrav.

Dersom det er tungtvegande grunnar for at tre-trinns strategien ikkje kan gjennomførast, kan overvatn førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Løysinga i kvart enkelt tilfelle skal då avklarast i reguleringsplan eller teknisk plan.

§ 2.6 Sikkerheit mot flaum

Byggverk med særleg store konsekvensar av ein flaum skal ikkje plasserast i flaumutsette område eller område utsett for stormflo. Før reguleringsplan eller tiltak etter pbl. § 1-6 kan godkjennast, må det vere avklart at farenivået ikkje overstig krav i plan- og bygningslova til sikkerheit for tiltaket det blir søkt om, jf. TEK § 7-2. All utbygging skal ivareta sikker flaumveg.

§ 2.7 Støy

Ved planlegging av ny støyfølsam bebyggelse, støyande anlegg eller verksemd, skal støy utgreiast i medhald av anbefalingane i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), eller den til ein kvar tid gjeldande versjon av denne. Grenseverdiane og kvalitetskriteriene i retningslinjene skal leggast til grunn.

Tiltak som medfører auke i støynivået i friområde og/eller grønstruktur, kan berre tillatast etter at nødvendige vurderingar er dokumentert og at ein i ein plan sikrar avbøtande tiltak

§ 2.8 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

Rogaland fylkeskommune har ikkje sagt seg einig i arealbruken på kommuneplannivå, jf. Lov om kulturminne § 8.4.ledd.

Før område- og detaljplanar kan bli vedtekne må kulturminnemyndigheitene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i høve til automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova § 3, 8 og 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigitt av kulturminnemyndigheitene. Tiltak som er unntatt frå det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og liknande) skal sendast til kulturminnemyndigheitene for vurdering i hht. Lov om kulturminne §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld også for tiltak innafor formåla grønstruktur og LNF.

Nyare tids kulturminne

Verneverdige kulturminne frå nyare tid skal bevarast autentisk. Dette gjeld både bygg og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement generelt. Alle tiltak på nyare tids kulturminne, bygg og anlegg, må utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærområdet må ta nødvendig omsyn til og tilpassast kulturminne. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminne og kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen, kulturminne som er listeført i nasjonale verneplanar, listeførte kyrkjer og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før behandling. I saker som gjeld freda kulturminne frå nyare tid, skal det tas det kontakt med fylkeskommunen som avklarar om saka skal behandlast av fylkeskommunen eller Riksantikvaren.

§ 2.9 Infrastruktur

Interkommunal overordna infrastruktur knytt til vatn og avlaup (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynssone i samsvar med leidningseigar sine retningslinjer.

Når det gjeld framtidige vegtrasear og samferdselsanlegg, og teknisk infrastruktur, skal desse på eit tidleg tidspunkt i planleggingsfasen søkjast lagt utanom automatisk freda kulturminne.

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utbyggingsrekkefølge

Bustadbygginga kan tidlegast starte opp slik:

Perioden 2022-2025	Perioden 2026-2029	Perioden 2030-2033
Nr 17 Sporafjell -del	Nr 34a Nordlysvegen	Nr 33 Pollestad (del)
Nr 32 Anda – del	Nr 11 Åna Gruda- del	
	Nr 12 Orstad - del	

Følgande område kan ikkje byggast ut før etter planperioden 2022-2033:

Nr 28 Engelsvoll, Nr 30 Tjøtta (inkludert tilgrensande område for andre typar bygningar og anlegg) , Nr 31 Tjøtta, Nr 33 Pollestad (del), Nr 34b Nordlysvegen, KB2 Orstad, Nr 11 Åna Gruda (del), KB1 Orstad, Nr 32 Anda (del)

Nr 33 Pollestad byggast kan ut med inntil 3 bustader per år i snitt.

Når delfelt skal realiserast i ulike tidsperiodar, skal det leggast til grunn for val av delfelt at ein nyttar prinsippet om innanfrå og ut med utgangspunkt i eksisterande bebyggelse og/eller infrastruktur. Før bustader i framtidige delområde kan takast i bruk skal minst 90 % av bustader i førre delområde vere ferdigstilt.

Område 30 og 31 skal, saman med tilgrensande område for bygningar og anlegg, planleggast samla.

§ 3.2 Fellesbestemmelsar for område for bebyggelse og anlegg

Utnyttingsgrad

Grad av utnytting for det enkelte utbyggingsområde skal vurderast ut ifrå retningslinjene i regionalplanen.

Utnytting i det enkelte utbyggingsområdet skal fastsetjast ut frå kvalitetar i området gjennom ein stedsanalyse og tetthetskrav basert på retningslinjene i Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke;

- Byutvidelsesområde («og rundt Bryne sentrum», tomteutnytting 70-200 % BRA) er i Klepp kommune definert som Tu og Tjøtta.
- Kommunesentra og større tettstader (tomteutnytting 70-200 % BRA) er definert som Kleppe, Klepp stasjon, Verdalen aust og Orstad/Øksnevad.

- Nye bustadområde utanfor kollektivaksar og større tettstadar (tomteutnytting 60-100 % BRA) er definert som ytre delar av Verdalen.
- Pollestad og Voll er i kategorien Etablerte boligområder med lav tetthet.

Estetikk
Ved nybygg eller større ombyggingar skal det alltid ligge føre perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenbuarbygg. For større bygg skal prosjektet visast i høve til heile kvartalet. Det skal utarbeidast snitt og oppriss i minst 1:100 med innteikna nabobygg/gjenbuarbygg. Tettstader skal utviklast med heilskapleg syn på estetikk.

Vind
Når byggehøgde er på fem etasjar eller meir må effekt med omsyn til vindtilhøve dokumenterast.

Parkering for bil
Einebustader, rekkehus og småhus med fleire bueiningar skal ha maksimum 1,8 parkeringsplassar for bil pr. bueining dersom anna ikkje er bestemt i plan.

Blokkbebyggelse skal ha maksimum 1,2 parkeringsplassar for bil pr. bueining. Med blokkbebyggelse vert det meint leilegheitsbygg med krav om heis.

Det skal vere sikra tilstrekkeleg straumtilførsel slik at det kan etablerast opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassane. Minimum ein parkeringsplass pr. bueining skal tilretteleggjast for uttak for lading av elbil.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha maksimum 0,9 parkeringsplassar for bil pr. 100 m^2 golvareal.

Næringsbygg for industri og lager skal ha maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil pr. 100 m^2 golvareal.

Parkeringskrav skal rundast opp til nærmaste heile tal. Parkering for leilegheiter skal primært løysast som fellesanlegg.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til parkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan.

Parkering for sykkel
Det skal vere minimum 3 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

Næringsbygg for kontor, kjøpesenter, forretning og tenesteyting skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m^2 BRA.

Næringsbygg for industri og lager skal ha minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m^2 BRA.

For offentlege bygg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal krav til sykkelparkering vurderast spesielt og fastsetjast av kommunen i kvar enkelt reguleringsplan. Det skal etablerast tilsettparkering i lukka anlegg under tak.

Mobilitetsplan
Det skal utarbeidast mobilitetsplan i forbindelse med detaljregulering ved verksemder med meir enn 50 tilsette eller et BRA større enn 1000 m^2.

Takoppbygg for tekniske rom
Tekniske rom for ventilasjon med meir skal etablerast innanfor regulert byggehøgde. Heissjakt/heismaskinrom kan overskride regulert byggehøgde med inntil 1 meter.

Utandørs møtestader
Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgande:

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks avstand til bustad
Møteplass for alle (sandleikeplass)	4 bustader	25 bustader*	150 m^2	50-70 meter**
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m^2	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m^2	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m^2	500 meter

* Dersom det er meir enn 25 bustader som skal bruke møteplass/leikeplass, må størrelsen auke med 6 m^2 pr. bustad.

** Krav til avstand i øvre ende av skalaen aksepterast i trafikksikre uteområde og byrom, særleg der det i tillegg er godt utsyn frå bustader.

§ 3.3 Område for bustader

Private uteopphaldsareal
For einebustader skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 80 m^2 som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

For rekkehus skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 60 m^2 per bueining som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje skal vere mindre enn 6 meter.

Minst 50 % av minimum uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldiagram.

Areal på tak og balkongar skal ikkje godkjennast som uteopphaldsareal, men slike areal kan vere gode supplement til uteopphaldsareal.

Felles uteopphaldsareal
Det skal vere minimum 30 m^2 felles uteopphaldsareal pr. bueining.

Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast med høg kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løysingar for naturbasert overvasshandtering. Uteopphaldsareal bør vere mest mogleg samanhengande, med god kopling mot tilgrensande grønstruktur. Felles uteopphaldsareal skal lokaliserast og utformast til leik og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for menneske med ulike funksjonsevner. Felles uteareal skal ha tilstrekkeleg belysning og utformast slik at dei blir opplevd som trygge. Felles uteareal skal ha trafikksikker tilkomst frå bustadane og vere skjerma for trafikk, forureining og støy. Minimum 50 % av uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenterast med soldiagram.

Fellesområder på lokk skal ha direkte bakkekontakt på minst ei av sidene, og det skal takast særleg omsyn til universell utforming og gode forbindelsar til omkringliggande område. Det skal settast særskilte krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddjupne som sikrar at areala vert planta til med variasjon og god kvalitet. For sentrale deler av Kleppe kan det vurderast unntak frå krav om direkte bakkekontakt.

§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse

Plankravet i § 2.2 gjeld ikkje for erstatning av bygg/tiltak som er lovleg oppført, og heller ikkje tilbygg/påbygg/bod til desse.

§ 3.5 Område med sentrumsformål

I område med sentrumsføremål er det tillate med oppføring av bygg til bustad-, næring-, handel- og tenesteytande føremål.

Det skal vere aktive fasadar i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal vere vindauge eller inngang. Tildekking av vindauge er ikkje tillate.

Bustader kan ikkje etablerast i første etasje der fasaden ligg rett ut mot trafikkert gate utan buffer/skjerm med meir. Denne etasjen skal nyttast til publikumsretta verksemd. Dersom støy, lystilhøve og krav til opphaldsareal utomhus ikkje er tilfredsstillande, kan det heller ikkje godkjennast bustader i dei andre etasjane.

I prosjekt der bustad er kombinert med andre føremål, skal bustad ha eigen åtskilt parkering og eigen inngang (pbl. §11-9, pkt. 5).

Før rivingsløyve kan bli gitt, skal det ligga føre godkjent rammeløyve for nytt bygg.

§ 3.6 Område for næringsbebyggelse

Næringsområda som ligg på Pollestad og Voll, samt KN6 på Orstad, er plasserte i næringskategori 2-3. Alle andre næringsområde er plasserte i næringskategori 2.

Næringsområde på Vasshus er plassert i næringskategori 3.

Næringskategori 2 - næringsområde med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnytting. Tomteutnyttinga skal vere 60 - 140 % BRA.

Næringskategori 3 - næringsområde med låg arbeidsplass- og besøksintensitet. Tomteutnyttinga skal vere 40 - 100 % BRA.

Ved fastsetting av utnyttingsgrad må ein ta individuelle omsyn til verksemder med særleg behov for takhøgde eller eit stort behov for utandørs drift/lagring. Det må søkast arealeffektive løysingar innanfor rammene av verksemda sin karakter.

§ 3.7 Handelsetableringar/sentrumsavgrensing

Nyetablering eller utviding av eksisterande handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsføremål. Etablert handelsareal utanfor dette kan nyttast som tidlegare.

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m^2 bruksareal til handel og inntil 500 m^2 bruksareal til tenesteyting kan etablerast i eller i nær tilknyting til bustadområde.

I sentrumsområda ved Øksnavadporten og Klepp stasjon er det tillate med etablering av handels- og tenestetilbod som er dimensjonert med grunnlag i handelsanalyse. Dimensjonering skal skje gjennom kommunedelplan eller områderegulering.

§ 3.8 Delområde 1 – 6 Kleppe sentrum

Kvart delområde i Kleppe sentrum, og tilhøyrande grønstruktur skal regulerast under eitt. Avgrensing av grønstruktur som høyrer til delområdet avklarast ved oppstart av planarbeid.

§ 3.9 Fortetting

For delingssøknader som medfører at det blir meir enn 3 bueiningar, er det krav om reguleringsplan.

Det skal leggast særleg vekt på vurdering av plassering av tiltaket på tomta, topografi, tilkomstforhold, parkering, eigna privat uteareal, innsyn, sol-skuggeforhold, tilkomst til uteopphaldsareal, uterom og forhold til nabobustadar, struktur på bebyggelse i nærområdet og områdekarakter.

Avstand mellom bustader skal vere minimum 8 meter der det ikkje er krav om reguleringsplan.

Dersom eksisterande bustadbygg skal behaldast, må fortettingsbygg plasserast og utformast slik at kvaliteten på eigedomane blir likeverdige. Bukvaliteten til eksisterande bustad må ikkje forringast vesentleg.

Tekniske planar som viser kapasiteten for veg, vatn, avløp og overvasshandtering skal vere godkjent av kommunen før det kan bli gitt rammeløyve ved fortetting.

§ 4 Grønstruktur

Innanfor grønstruktur er ikkje tiltak som forringar området sin verdi som grønstruktur eller rekreasjonsområde tillate.

Ved regulering skal det leggast inn rekkefølgebestemmelsar om at grønstruktur/turdrag i tettbygde område skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

Avgrensing og utforming av utomhus møteplassar (park, torg, plass) skal detaljerast i reguleringsplan. Eventuell tilstøytane grønstruktur skal vurderast inkludert i reguleringsplan.

Grønstrukturen ved Klepp stadion skal også kunne nyttast til parkeringsareal og fasilitetar til idrettsføremål.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftslivsliv

§ 5.1 Byggetiltak

Spreidd utbygging utanfor tettstadane er ikkje tillate.

Byggetiltak skal utformast og plasserast slik at dei i minst mogleg grad hindrar rasjonell drift på tilgrensande landbrukseigedom. Det kan vurderast å tillate tiltak som er gardstilknytt næringsverksemd.

Verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområde og viktige kulturminneområde utanfor utbyggingsområde skal bevarast mest mogleg samanhengande.

Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggast.

§ 5.2 Bustader/bueiningar i LNF-område

Eksisterande lovlege bebygde bustader og fritidsbustader i LNF-område, registrert i liste pr 29.11.2022, er etablert spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m^2 samla BYA i 100-metersbelte til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m^2 BYA tillatast.

Frittliggande garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m^2 BYA, mønehøgde 5 m og gesimshøgd 3,2 m målt frå golv, kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.

§ 5.3 Matjord

Matjord frå nye godkjente byggeområde må brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksforsvarleg måte.

§ 5.4 Massefylling

Alle område som skal vurderast brukt til deponering av reine massar, skal behandlast som saker etter plan- og bygningslova og aktuelle særlovar, både på kommuneplan- og detaljplannivå. Behandlinga må også omfatta krav om tiltak for å hindra forureining av vassdrag.

For all massehandtering skal ressurspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følgjast, jf. Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Deponering skal bare nyttast for massar utan gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Det er krav til massedisponeringsplan for prosjekt over 10 000 m^3.

§ 5.5 Avstand til kjente automatisk freda kulturminne

Ny bebyggelse skal ikkje førast opp nærare automatisk freda kulturminne enn 50 meter.

Bebyggelse som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendes på høyring til kulturminnemyndigheitene.

§ 6 Folkehelse og universell utforming (pbl §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5)

Arealplanlegging skal bidra til å fremja folkehelse, motverka sosiale forskjellar og førebygga kriminalitet. Reguleringsplanar skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet og i influensområdet. Det skal gjennomførast helsekonsekvensutgreiing i ROS-analysen.

Offentlege og felles uteopphaldsareal skal leggast til rette for universell tilgjenge. I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, som einebustader, to- til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed verta tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, bad og toalett og mogelegheit for eit soverom. Reguleringsplanforslag skal visa kva bustader som tilfredsstiller krava til tilgjengeleg bueining og tilgjengeleg parkeringsplass.

HC-parkeringsplassar avsette i planområdet for å oppnå nødvendig dekning kan ikkje omdisponerast. Mellom parkering og bustad skal det vere moglegheit for universell tilkomst.

§ 7 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1,11-9, pkt. 5)

Medverknad frå barn og unge er viktig i plan- og utviklingsarbeid. I alle reguleringsplanar skal det vurderast tidleg om ungdomsrådet eller lokale elevråd skal koplast på arbeidet for å sikra god medverknad og ivaretaking av barn og unge sine interesser.

Barn og unge sine interesser og deira behov for gode leike- og oppvekstområde skal ivaretakast.

Trafikksikring og barnetråkkregistreringar skal takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.

Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarande tilgang, størrelse og kvalitetar i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

Det skal sikrast trygge tilkomstvegar frå bustadområde til skular, barnehagar og fritidsanlegg for barn og unge.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Tiltak i vassdragsbelte inntil 100 m frå vasskanten, samt frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter aktuelt lov- og regelverk.

Figgjovassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal leggast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

Bekkelukking er ikkje tillate. Alle former for utfylling i vassdrag er forbode. Eventuelle tiltak ved/i bekk krev i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt i område med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere moglegheit for opning av bekk som ledd i overvasshandtering.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene med omsyn til kulturminnelova §§ 9 og 14.

§ 9 Omsynssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola.

For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart.

Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgd som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna.

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

Innanfor gul støysone kan ny støyfølsam bebyggelse vurderast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2021 for handsaming av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innanfor omsynssona, skal det utarbeidast rapport med bygningsteikningar og utomhusplan som viser støyisolering/støyskjerming i samsvar med teknisk forskrift. Nødvendige støyreduserande tiltak skal vere gjennomførte før det blir gitt ferdigattest.

Faresone flaumfare (H320)

Faresona er teikna med grunnlag i NVE sine flaumaktsomhetsskart. Ved planar og tiltak innanfor aktsomhetsområdet, skal det dokumenterast fagkyndig vurdering av flaumfare jf. TEK17 §7-2 og NVE rettleiar 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

Faresone ras- og skredfare (H310)

Faresona er teikna med grunnlag i marin grense (NGU). For alle planar og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderast i samsvar med krav i pbl §28-1 og TEK17 §7-3 med rettleiar, også NVE sin rettleiar 1/2019.

Framtidig trase ny fv 505 (H710)
Bandlagt areal i påvente av regulering av ny fv. 505. Tiltak som kan koma i konflikt med den nye vegen er ikkje tillate.

Bandlegging høgspenningsanlegg (H740)
Planar kan ikkje leggje føringar for bruk av areal innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar. Tiltak er ikkje tillate innanfor omsynssona utan løyve frå netteigar.

Område for militær verksemd (H380)
Det kan ikkje tillatast faste anlegg eller installasjonar i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyingar, botninstallasjonar og liknande som er til hinder for forsvaret sin bruk av areala.

Område langs vassdrag (H560-2)
For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jf. retningslinjer.

Område for bevaring av Kleppelunden (H540_6)
Område skal bevarast som park- og naturområde med høg kvalitet.

Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_7)
Det er ikkje tillate å gjera tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. Kulturminnelova § 3 og § 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som byggeområde (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone jf. Kml § 6, søkast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Det skal i samband med framtidig reguleringsarbeid utarbeidast skjøtselsplan for det arealet som blir avsett til omsynssone kulturminne innanfor planområdet.

Dokument som blir gitt juridisk verknad gjennom henvisning i bestemmelsane
Liste over gards- og bruksnummer i LNF-område som blir rekna som spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr 5 b.

RETNINGSLINJER

Fortetting
For at deling av bygde bustadtomter skal kunne godkjennast, bør størrelsen på attverande og nye einebustadtomter ikkje vere mindre enn 400 m^2 netto tomteareal. For tomannsbustadar bør netto tomteareal ikkje vere mindre enn 600 m^2.

Grønstruktur
Ved etablering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:

- barrierefri gangavstand på inntil 300 meter, sekundært 500 meter, frå kvar enkelt bustad til nærturområde eller grønkorridor som fører ut til desse.

- Korridorar som bind saman ulike bustadområde bør sikrast ei tilstrekkeleg breidde (minst 20 – 40 meter).

Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF)

Gardshus til drift av landbrukseigedom
På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, bør det ikkje tillatast meir enn ei bueining. Behov for meir enn ei bueining på gardsbruk i aktiv drift må vurderast konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstorleik og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må dokumenterast av brukar sjølv. Bustad til gardsknytt næringsverksemd skal plasserast i eksisterande tun med tenleg lokalisering i høve til drifta på bruket, og for tilsyn og deltaking i produksjonen på landbrukseigedomen. Arealforbruket skal minimaliserast ved bruk av eksisterande tilkomst og tun.

Bygging og lokalisering av driftsbygningar
Nye driftsbygningar bør som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun. Bygningane bør i minst mogleg grad byggast på dyrka jord. Byggesøknad bør dokumentera at alternative plasseringar er vurdert. Riving av eldre driftsbygningar og gjenbruk av tomt skal inngå i ei slik alternativsvurdering. Det må dokumenterast landbruksmessig bruk av bygningar som ikkje skal rivast. Omsynet til gode løysingar for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø- og kulturlandskap og byggeestetikk er sjølvstendige moment som bør vurderast av kommunen ved byggesaksbehandlinga.

Bruksrasjonalisering
Frådeling av tun ved sal av resteigedom som tilleggsjord til nærliggande bruk kan vurderast der ein oppnår ei god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt. Størrelsen på frådelte tun bør avgrensast til bustad med tomt og innanfor 1 dekar. Frådelte tun bør ikkje inkludera jordbruksareal. Tilleggsjorda bør seljast til nærliggande bruk. Driftsbygningar bør ved frådeling følgja tilleggsjorda. For driftsbygningar med liten verdi for verksemda eller samfunnet bør det setjast vilkår om riving før delingssamtykket.

Det kan tillatast garasje/uthus oppført i éin etasje på inntil samla 150 m^2 bygd areal (BYA) der dette kjem som erstatning før ein eller fleire eldre driftsbygningar.

Tilleggsnæringar i landbruket

Tilleggsnæringar som kan vurderast skal vere relatert til landbruk og drifta på garden. Tilleggsnæringa bør ikkje vere til vesentleg ulempe for omkringliggande eigedomar og landbruksdrift i området.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom

Bruk av bygningar til verksemd ut over gardstilknytt næringsverksemd er som hovudregel ikkje tillate. Omsynet til landbruksdrift i området og garden sitt ressursgrunnlag bør leggast til grunn som den overordna interessa ved vurdering av søknader om bruksendring. Bruk til føremål som krev større og varige investeringar i eksisterande bygg bør ikkje tillatast. Bruksendring bør gjelda for tidsavgrensa periode.

Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Ved frådeling av tun bør driftsbygningar rivast eller følgja tilleggsjorda.

Bruksendring av eksisterande driftsbygningar eigna til passiv næringsbruk (t.d. lager), kan vurderast. Bruken må vere foreinleg med landbruksinteressene i området. Seinare oppføring av nybygg eller utviding av eksisterande driftsbygning bør ikkje tillatast. Bruksendring til publikumsretta verksemd tillatast som hovudregel ikkje. Bruksendring bør gjelde for ein tidsavgrensa periode.

Retningslinjene om bygg i landbruket kan vurderast fråvika dersom vesentlege kulturminneverdiar kan gå tapt.

Massefyllingar og masseuttak

Regionalt grøntdrag og restareal som myr, ikkje-gjødsla beite med meir, som er særleg verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som attverende landskapselement, bør ikkje nyttast til deponering av massar. Før reguleringsplanar for nye byggeområde vert godkjent, bør det krevjast ein plan for deponering av overskotsmasse frå byggeområda. Generelt bør massedeponering skje i område der det er teke ut byggeråstoff, eller på dyrka areal.

Massedeponering bør utførast på ein slik måte at arealet etter avslutta deponering dyrkast opp til betre kvalitet enn før deponering. Dyrking krev godkjenning etter nydyrkingsforskrifta. Massedeponi bør i størst mogleg grad leggast til stadar i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det vert tilpassa eller aukar kvaliteten for omkringliggande areal på ein tilfredsstillande måte.

Fritidseigedomar

Ved plassering av bygg/tiltak skal det leggast vekt på tilpassing til terrengtilhøve, landskap og at natur i området ikkje blir skadelidande. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevarast. Eventuell endring av terreng skal framkoma ved søknad om byggeløyve. Ved val av farge skal det nyttast farge som ikkje framhevar tiltaket frå omgjevnaden. Bygg skal utformast med takfall på langs av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget.

Omsynssoner

Trasé for turveg (H540-5)

Område for framtidig trasé for turveg langs Figgjoelva og Gamle Orstadveg.

Karbonrike areal (H560-1)

Ved tiltak på karbonrike areal, bør det utgreiast om og korleis tiltaket kan utførast med minst mogleg utslepp av klimagassar.

Område langs vassdrag (H560-2)

Langs kanten av elvar/vassdrag med årssikker vassføring bør det, utanom bymessig utbygde område, vere ei minst seks meter brei sone der naturleg kantvegetasjon langs vasstrengen skal bevarast, målt horisontalt frå vasskanten ved normal vassføring. Denne kantvegetasjonen skal ikkje jordarbeidast, sprøytast, haustast eller gjødslast.

For verna vassdrag (Figgjo og Orre), skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggast til grunn for ei differensiert forvalting av vassdragbeltet, definert i temalag til plankartet. Det er berre hovudstrengen i vassdraget som er avgrensa og klasseinndelt. Delar av vassdraget som ikkje er klasseinndelt skal forvaltast i samsvar med klasse 2.

For område i nedslagsfeltet til Figgjovassdraget gjeld Forvaltningsplan for Figgjo etter Vassforskrifta.

Klasse 1: Vassdragsbelte i og nær byar og tettstader som har eller kan få stor verdi for friluftsliv.
Ein må unngå inngrep som vil vere til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

Klasse 2 og 2A: Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassdraget, i område med utmark, kulturlandskap og spreidd busetting.
Ein må oppretthalda hovudtrekka i landskapet. Inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i område som er ein naturleg del av vassdragsnaturen, bør ikkje tillatast (Klasse 2). Leveområde for trua plante- og dyreartar og område med rike kulturminne skal særleg skjermast mot inngrep (Klasse 2A).

Klasse 3: Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og derfor har stor opplevings- og vitskapeleg verdi.
Ein bør unngå alle former for inngrep og omdisponering av areal i vassdragsbeltet. Ein må søka å unngå alle former for inngrep som reduserer vassdraget sine naturkvalitetar, samt søka å oppretthalda vasskvalitet og naturleg vassføring.

Bandlegging etter lov om naturvern (H720_8)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid utan særskilt løyve frå kulturminnestyremaktene.

KULA-område (H-570_2)

Kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø,

jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Inndeling i vassdragsklassar er vist i illustrasjonslag til arealdelen.

Retningslinjer til delområde i Kleppe sentrum

Område 1 - Området mellom fv 44, Kleppelundvegen, K. K. Kleppes veg og Solavegen.
Utviklingspotensial: Detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar. Bustader mot Kleppelundvegen. Byggegrense mot Solavegen bør reduserast for å få ein tydlegare gateprofil i Solavegen.

Moment som må løysast i reguleringsplan:

- Sikre gode fellesområde på bakkeplan. Kleppelundvegen er eit viktig gangsamband frå sentrum mot Kleppelunden og må få eit "grønt" preg.
- Redusere køyretrafikken i Kleppelundvegen – vurdere bustadparkering i underetasjen frå Solavegen.
- Området må få aktive fasadar og gatepreg mot Solavegen.
- Redusere parkeringsarealet mot veg for å få til meir "miljø" mellom bygningar og gater.

Område 2 - Området mellom Jærvegen, Idrettsvegen, Klepp stadion og område 3
Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området, som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.

Område 3 – Området mellom område 2, Jærvegen og Klepp stadion
Utviklingspotensial: Detaljhandel, tenester, kontor, bustader. Grønstruktur med vassflate/rennande vatn.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Køyretilkomst til området.
- Grønstruktur langs/gjennom området som bind saman bustadområdet sør for Stasjonsvegen (område 4) med sentrum/rådhuset/Jærhagen.
- Området bør binde ulike delar av sentrum og Klepp stadion saman med gode gangforbindelsar.
- Integrere undergang under Jærvegen på ein god måte slik at den blir brukt for å kome seg til Kleppelunden.

Område 4 - Området mellom Stasjonsvegen, Jærvegen, Adolf Hattelands veg og bustadområdet i Smievegen.
Utviklingspotensial: Området kan utviklast med bustader der det er trelast i dag. Området som i dag er park og kollektivknutepunkt kan utviklast med bustader, detaljhandel og/eller tenester, eventuelt kontorfunksjonar.

Moment som må løysast ved regulering:

- Avklaring av køyretilkomst til parkering og varelevering til daglegvarebutikk samt avklaring av framtidig gangveg- og grønstruktur opp mot Jærvegen.
- Tilkomst til området frå Stasjonsvegen og/eller Jærvegen. Ny gate aust i område 4 skal utgreiast under planarbeid.
- Lage gode overgangar mellom bebyggelse med høg arealutnytting mot tilgrensande etablerte bustadområde i sør og aust.
- Etablere grønstruktur med forbindelse til område 3.
- Sikre gangforbindelse for bytte av buss mellom Stasjonsvegen og Jærvegen.

Område 5 - Området mellom Jærvegen, Skulevegen og Kyrkjebakken og parkeringsplassen ved Jæren sparebank
Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor.

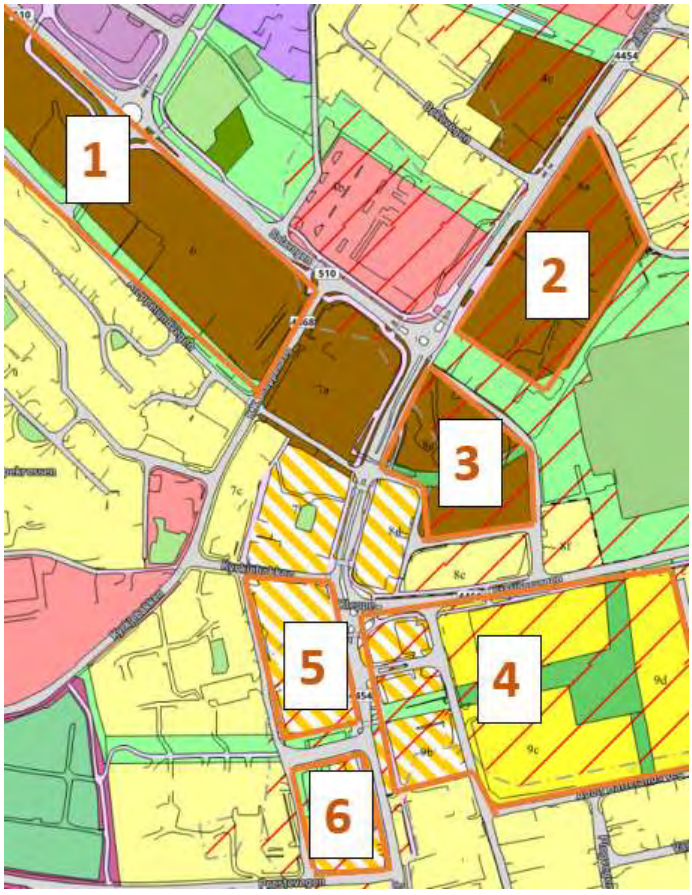
Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Uteopphaldsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Sikre ei god kryssing av Jærvegen for gangtraséen frå kyrkja mot område 4.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6.

Område 6 – Området mellom Prestevegen, Skulevegen, Jærvegen og Jæren sparebank
Utviklingspotensial: Høgare utnytting til bustad og kontor. Mogleg byggetomt for næringsbygg på dagens parkeringstomt.

Moment som må løysast i reguleringsplanen:

- Uteopphaldsareal må sikrast for etablerte bustader ved ny regulering.
- Parkering for tilsette og kundar både for ny og etablert næring.
- Møteplass i viste grønstruktur, skjerma for støy frå Jærvegen.
- Køyretilkomst til området.
- Etablere busshaldeplass i område 5 eller 6



Kartskisse over inndeling i delområde i Kleppe sentrum

PlanID 2040 Sporafjell/Åna-Grude

Forslag til planbestemmelser delegert endring delfelt B7, B8 og B9

Datert 08.05.2025

§4.04 B7, B8 og B9

B7 og B8, Eneboliger

På hver tomt kan det føres opp enebolig med BYA maks 110m^2. Garasje og biloppstillingsplass kommer i tillegg til dette.

Bolighusene skal ha saltak med maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m, målt fra gulv i 1. etg. Kotehøyde for gulv i 1. etg. er angitt på plankartet. I søknad om rammetillatelse kan det gjøres mindre justeringer for gulvhøyden.

Boligene på tomtene 1, 7 og 8 skal være tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor bestemmelsesområder #1. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med forskriftsmessig brannsikring.

Til hver enebolig skal det vises 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje. Garasje kan være inntil 40 m^2 BYA. Gesimshøyde inntil 3 m, mønehøyde inntil 4,5 m. Garasje plassert med vegg i nabogrense kan ha inntil 40 cm takutstikk over nabogrensen under forutsetning av at naboen samtykker. Garasje skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det føres opp frittliggende bod, drivhus, pergola og liknende med konstruksjonshøyde inntil 3 m og samla grunnflate inntil 15m^2 uten søknad dersom tiltaket blir passert minst 1 m frå nabogrense. Vinterhage sammenbygd med boligen eller garasje med BYA inntil 15m^2 kan føres opp etter søknad.

B9, Enebolig , alternativt horisontalt delt bolig med to buenheter

På B9 kan det føres opp enebolig , alternativt horisontalt delt bolig med to boenheter med BYA maks 120m^2. Garasje og biloppstillingsplass kommer i tillegg til dette.

Bolighusene skal ha saltak med maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m, målt fra gulv i 1. etg. Kotehøyde for gulv i 1. etg. er angitt på plankartet. I søknad om rammetillatelse kan det gjøres mindre justeringer for gulvhøyden.

Boligene skal plasseres innenfor bestemmelsesområder #1. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med forskriftsmessig brannsikring.

Til hver boenhet skal det vises 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som parkeringsplass i garasje. Garasjen kan være inntil 50 m^2 BYA samlet areal for B9.

Garasje plassert med vegg i nabogrense kan ha inntil 40 cm takutstikk over nabogrensen under forutsetning av at naboen samtykker. Garasje skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det føres opp frittliggende bod, drivhus, pergola og liknende med konstruksjonshøyde inntil 15m^2 uten søknad dersom tiltaket blir passert minst 1 m frå nabogrense. Vinterhage sammenbygd med boligen eller garasje med BYA inntil 15m^2 kan føres opp etter søknad.

Renovasjonsanlegg ved vegkrysset KV9/KV10 er felles for tomtene 1, 2 og 3 og skal nyttes for å sette frem renovasjonsdunker på hentedag.

Renovasjonsanlegg ved vegkrysset KV9/KV11 er felles for tomtene 6,7 og 8 og skal nyttes for å sette frem renovasjonsdunker på hentedag.

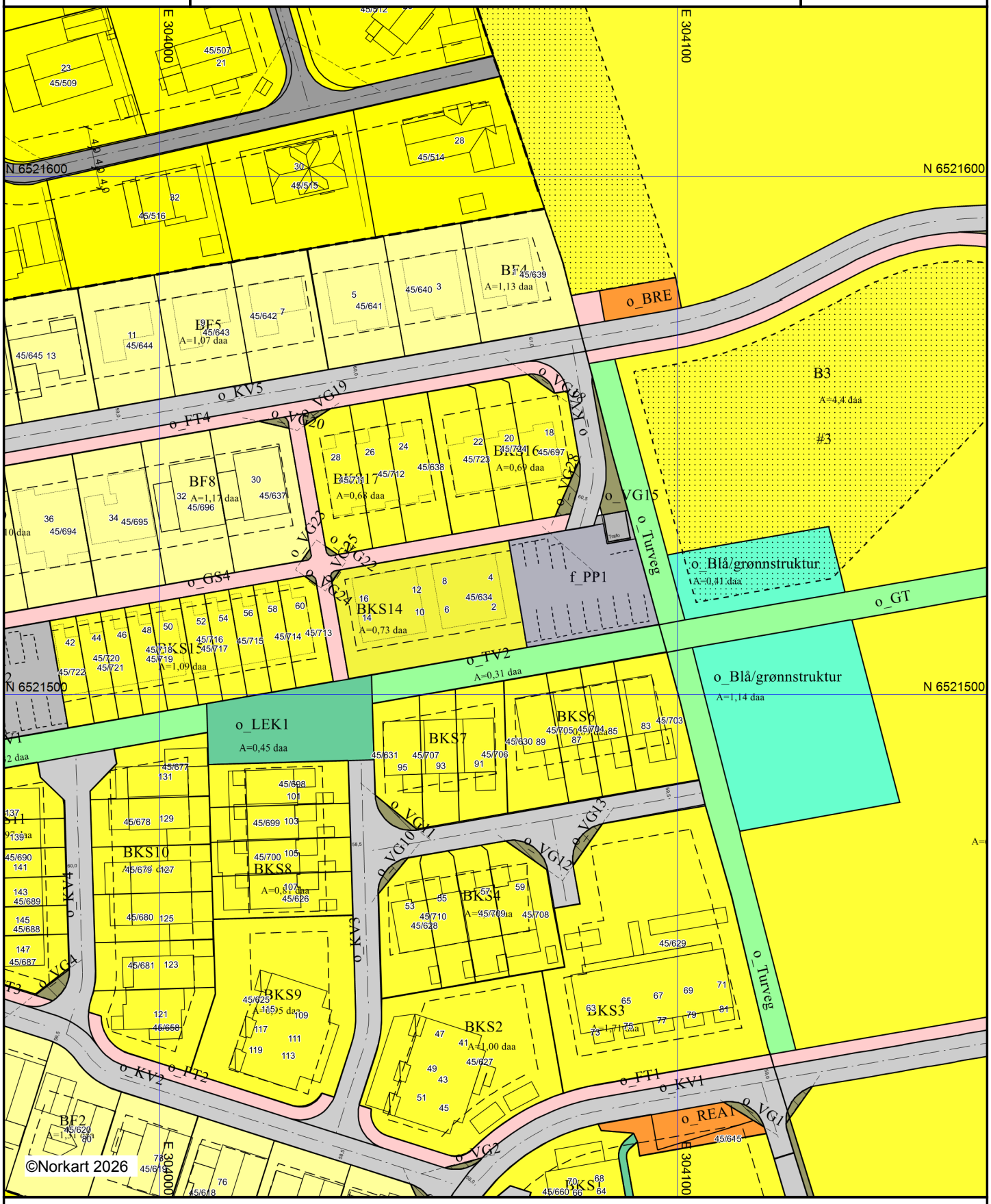
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 45/634/0/2
Adresse: Borehagen 6
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3
- Blågrøntstruktur
- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsformå
- Landbruksformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt
- Angittomsynsone - Omsyn landbruk
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Angittomsyngrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Byggjelinje
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/ avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

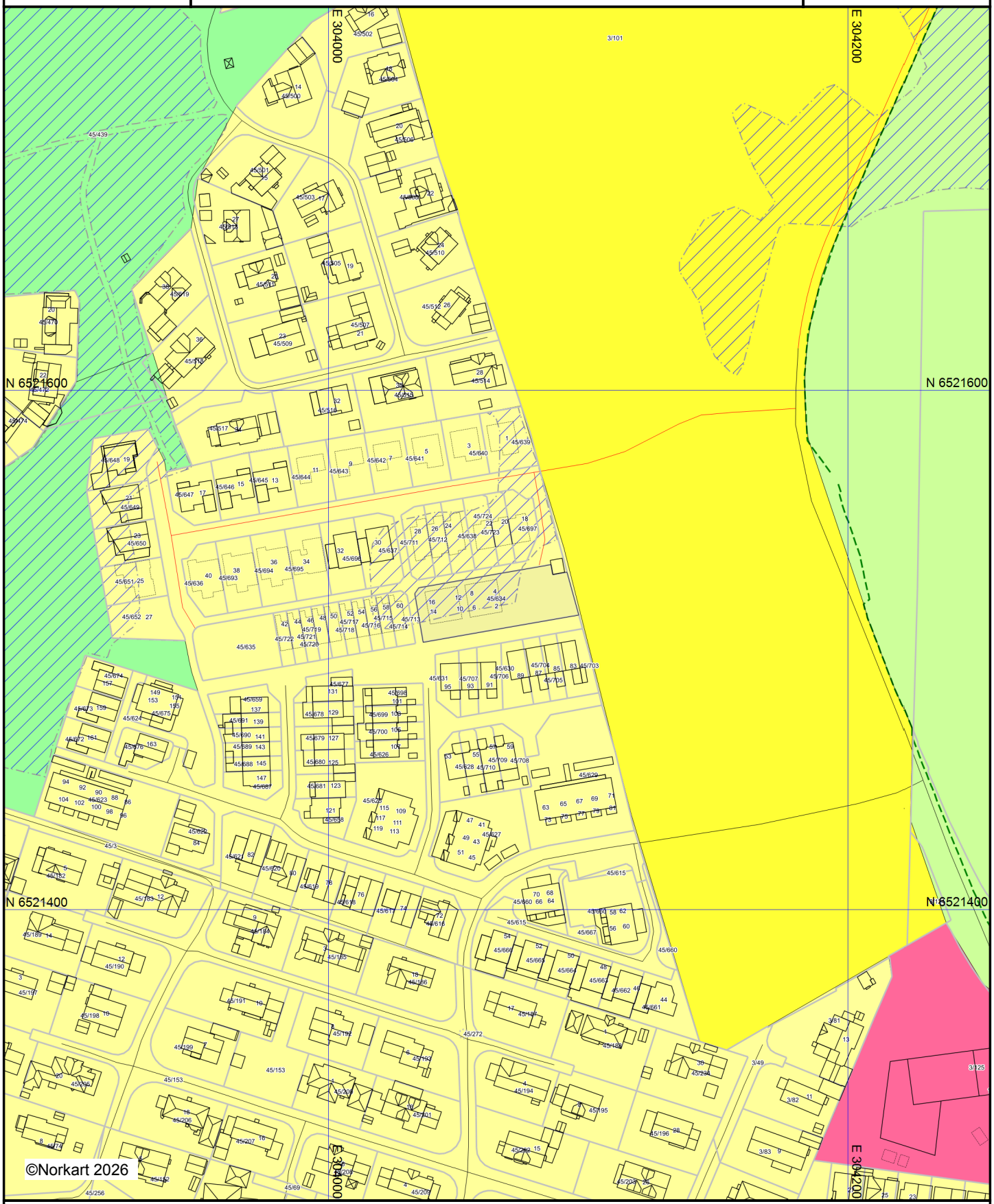
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 45/634/0/2
Adresse: Borehagen 6
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Sikringssonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Tilkomstveg - noverande
- Tilkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Planbestemmelser
2040 Sporafjell/Åna-Gruda

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SPORAFJELL/ÅNA-GRUDE, VERDALEN

Datert 08.01.2014

Revidert 17.09.2019 Endring av plan etter pbl. § 12-14 i hovudutval for samfunn og kultur i sak 84/19, **29.10.2019** – Endringa er vedteken med eigen planID 2019009 og gjeld fordeling av bustader og parkering, byggegrenser og utforming av snuhammar

Revidert 06.04.2021 Endring av plan etter pbl.§ 12-14 i hovudutval for samfunn og kultur i sak 24/21, **20.04.2021** – Endringa gjeld tomt til barnehage

Revidert **08.08.2022** Endring av plan etter §12-14, delegert myndigheit - Endringa gjeld avkøyring nord i planområdet og er flytta aust for regulert busslomme, ikkje endring i bestemmelsane

Revidert 1**4.11.2022**. Endring av plan etter pbl- . § 12-14, endring frå offentleg parkering, o_PP1 og o_PP2, til felles parkering f_PP1 og f_PP2.

Revidert **14.03.2023**. Endring av plan etter pbl.§12-14 i hovudutval for samfunn og kultur i sak 27/23, **18.04.2023**. Endringa gjeld felt B1-B3.

Revidert **11.05.2023**. Mindre endring av plan etter pbl.§12-14 plan- og forvaltningssjefen gjennom delegert vedtaksmynde. Endringa gjeld felt B6 og B7.

Revidert **22.04.2025.** Mindre endring av plan etter pbl. §12-14 av plan- og forvaltningssjefen gjennom delegert vedtaksmynde. Endring av rekkefølgebestemmelsane for fjerning av sitkaskogen.

§ 1.00 Formålet med planen
§ 1.01 Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, barnehage, energianlegg og landbruk og binde sammen Boreringen Sør med Boreringen Nord til kollektivtrasé.

§ 1.2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse med krav til egen detaljreguleringsplan
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Barnehage
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

Grøntstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 3)

- Friområde
- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsformål (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 5) Landbruksformål

Bestemmelsesområder

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

- Frisiktssone ved veg
- Hensynssone 510 (Landbruk- buffer minkfarm)
- Hensynssone 570 (Vernesone)
- Hensynssone 730 (Automatisk freda kulturminne)

§ 2.00 Rekkefølgekrav

All anleggstrafikk for opparbeidelse av byggefelt og bygging av inntil 25 boenheter frem til innflytting må være via anleggsvei som følger traseen for Boreringen Sør og Boreringen nord. Anleggstrafikk og trafikk ved bygging av hus skal ikke gå via Verdalsvegen.

Trafikk til og fra inntil 25 ferdigstilte boenheter kan gå via Sporafjellvegen frem til Boreringen Sør er ferdig opparbeidet. Trafikken skal da hindres fysisk fra å fortsette kjøring via Sporafjellvegen inntil en eventuell skiltsak om overføring av trafikk er avklart.

Kjøreveg og g/s veg Boreringen sør må være ferdig opparbeidet før innflytting av mer en 25 boenheter i felt BF1-BF3, og felt BKS1-18, BF1-BF7.

Kjøreveg og g/sv veg Boreringen Nord må være ferdig opparbeidet før igangsetting av bygging av boliger i felt BF4.

Friområder, lekeplasser og turveier skal være opparbeidet før ferdigattest gis til boliger i felt BKS1-18 og BF1-BF7.

Ved anleggstart for samlevegen skal gravrøysa sikres med anleggsgjerde i øvre kant for vegskjæringen for å hindre skader gjennom graving eller lagring av materialer og utstyr i sikringssonen.

Støyskjerming av og langs samlevegen, slik den er omtalt i støyrapport frå Sinus A/S, skal være etablert før samlevegen åpnes for regulær trafikk, før innflytting i boliger i planområdet og før det kan gis brukstillatelse for barnehagen.

Målsettingsniva for støykjermingstiltak for eksisterende bebyggelse:

• For uteplasser som blir liggende i gul støysone og har hatt en minimum 3 dB økning, skal trafikkstøynivaet reduseres slik at det blir under grenseverdien for gul sone.

• For boliger som blir liggende i gul støysone og har hatt en minimum 3 dB økning, skal skal det utredes tiltak som sikrer at krav til innendørs trafikkstøyniva i lydklasse D tilfredsstilles i oppholdsrom.

Parkeringsplass, adkomst, inngjerding av tomt og barnehagens utearealer skal være ferdig opparbeidet før barnehagen tas i bruk.

§ 3.00 Fellesbestemmelser

§ 3.01 Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming. Veger, stier, lekeareal skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.

§ 3.02 Ved etappevis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer og friarealer opparbeides. Dette skal avklares i utbyggingsavtale med Klepp kommune.
Utbyggingsområde og tomter som ikke bebygges fortløpende skal holdes ryddig av utbygger fram til byggestart.

§ 3.03 Tilgjengelig bolig
Minimum 40% av boligene på feltet skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig i TEK 10. I bestemmelsene til hvert delfelt er det presisert hvilke boliger dette gjelder.

§ 3.04 Sportsboder kan tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

§3.05 Kommunaltekniske anlegg
Vann- og avløpsnett skal etableres iht. Klepp kommune sin kommunaltekniske norm for vann- og avløpsledninger. Ledningstraseer skal fortrinnsvis legges i veger, friområder eller i areal som er særskilt avsatt til dette formålet. Tekniske planer for slike anlegg skal utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsetting av kommunaltekniske anlegg.

§ 3.06 Avrenning og forurensningstilførsler
Avrenningsmønster for overvann skal være uendret etter utbygging. Dette kan oppnås ved lokal infiltrasjon eller fordrøyning eller i kombinasjon av disse. Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet, og må om nødvendig ledes via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter før utslipp/påslipp. Dette gjelder både i anleggsperioden og driftsfasen. I hellende terreng må det vises/beskrives flomveger.

§ 3.07 Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav.
Støyskjerming langs Boreringen skal utføres som en kombinasjon av mur/ trevegg og glass - med høyder som vist i plankartet, og skjerming av uteplasser.
Boligbebyggelsen skal skjermes i tråd med gjeldende retningslinjer for støy.

§ 3.08 I beregning av tomteutnyttelse skal hver parkeringsplass regnes inn med 18m2.

§ 3.09 Enkelavkjørsler fra tomter til atkomstvegene skal opparbeides med tilfredsstillende sikt, sikttrekanter minst 2 x 5 m.

§ 4.00 Frittliggende småhusbebyggelse
§ 4.01 BF 1 og BF 2, Eneboliger
På hver tomt kan det føres opp enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet.

Bolighusene skal ha saltak med maks gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boligene skal være tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfresstillende brannsikring. Dersom ene langvegg plasseres i nabogrense tillates at takutstikk inntil 60cm kommer over nabogrensen.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m^2.

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 130 m^2. Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.02 BF 3, Enebolig
På tomta kan det føres opp enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet.

Bolighuset skal ha saltak med maks gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boligen skal plasseres innenfor vist byggesone. Til eneboligen skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m^2. Den kan tillates plassert utenfor byggesonen og minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 2m.

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Bolighuset kan bygges med BYA maks. 130 m^2. Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.03 BF 4, BF 5 og BF 6, Eneboliger
På hver tomt kan det føres opp enebolig. Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boligene skal være tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfredsstillende brannsikring.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje. Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m2.

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 110 m2. Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.04 BF 7, Eneboliger
På hver tomt kan det føres opp enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet.

Bolighusene skal ha saltak med maks gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

De 4 sørligste boligene skal være tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfredsstillende brannsikring.

Dersom ene langvegg plasseres i nabogrense tillates at takutstikk inntil 60cm kommer over nabogrensen.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m2. Den kan tillates plassert utenfor byggesonen og minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 1m.
Garasje kan plasseres i tomtegrense.

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 130 m2. Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.04.1 BF 8 og BF 9, Eneboliger
På hver tomt kan det føres opp enebolig.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6m og høyeste

gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.
Alle boligene innen hvert delfelt skal ha samme takform.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfredsstillende brannsikring.

Dersom ene langvegg plasseres i nabogrense tillates at takutstikk inntil 60cm kommer over nabogrensen.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m2. Den kan tillates plassert utenfor byggesonen og minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 1m fra grense mot fortau.

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 130 m2. Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.05 – B6, B7, B8 og B9
Felles bestemmelser for B6, B7 og B8
Innenfor B6, B7 og B8 tillates det oppført bolig iht. tomtegrenser i to etasjer.
Maks tillat m² BYA pr. bolig innenfor det enkelte felt inkluderer biloppstillingsplass, carport og bod.
Maks gesimshøyde er 7,5 meter gjeldende fra topp gulv angitt som kotehøyder i plankartet.

Trapper tillates etablert utenfor byggegrenser. Forstøtnings- og terrengmurer vist i plankartet tillates etablert med høyde på inntil 1,5 meter. Gjerder, levegger og hekker kan tillates i eiendomsgrenser, men med begrenset høyde til 1,5 meter.

Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende.

Minst 2 av boligene innenfor B6-B8 skal utformes som tilgjengelige.

Køyreveg
o_KV9 er offentlig og er en del av det kommunale vegnettet. o_KV9 skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

B6
Innenfor B6 tillates det oppført rekkehus eller tettskilt eller frittliggende eneboligbebyggelse. Totalt bruksareal pr. bolig skal ikke overstige 125 m² BYA. Bebyggelsen skal oppføres med pulttak med mellom 7-10 graders fall med fall fra øst mot vest.

Carport skal sammenbygges med bolig. Det tillates flatt tak på bygningsdeler tilknyttet carport. Det tillates etablert takterrasse over carport.

Det skal etableres flettverksgjerde langs formålsgrensen mellom B6 og o_AVG1, med høyde på min 1,2 meter.

B7 og B8
Totalt bruksareal pr. bolig skal ikke overstige 145 m² BYA. Bebyggelsen skal oppføres med pulttak med 7-10 graders fall med fall fra sør mot nord.

Carport tillates sammenbygd med bolig og/eller oppført utenfor byggegrenser. Carport tillates etablert med flatt tak. Dersom carport sammenbygges med den enkelte bolig tillates det etablert takterrasse over carport. Bod tillates etablert som en forlengelse av carport.

Køyreveg
f_V1 er felles for B7. f_V1 skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

B9
Det kan oppføres én enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet i eneboligen. Trapper tillates etablert utenfor byggegrenser. Forstøtnings- og terrengmurer vist i plankartet tillates etablert med høyde på inntil 1,5 meter

Til hver bolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.
Dersom det bygges tilleggsleilighet i eneboligen kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Maks mønehøyde er 8,5 meter mål fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.00 Konsentrert småhusbebyggelse
§ 5.01 BKS 1, Konsentrert småhusbebyggelse
På delfeltet kan det oppføres mellom 16 og 22 boliger med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 8,6 og høyeste gesimshøyde maks 10,5, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Nødvendig oppbygg for heis og andre tekniske installasjoner tillates utover disse høydene.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

På feltet skal det opparbeides en sandlekeplass. Plassering og arrondering av lekeplassen kan justeres ved søknad om byggetillatelse.

Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.02 BKS 2 og BKS 3, Konsentrert småhusbebyggelse
På delfeltene kan det på BKS 2 føres opp mellom 2 og 6 boenheter og på BKS 3 mellom 8 og 12 boenheter med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelsen på BKS 2 kan være i inntil 2 etasjer med saltak og maksimal gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Boligbebyggelsen på BKS3 kan være inntil 3 etasjer med flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 8,6 og høyeste gesimshøyde maks 10,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Nødvendig oppbygg for heis og andre tekniske installasjoner tillates utover disse høydene.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.03 BKS 4 - BKS 11, Konsentrert småhusbebyggelse
På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.
Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Unntatt er bolighusene på BKS 6 kan ha laveste gesimshøyde inntil 8,6m og høyeste gesimshøyde inntil 10,5m.

For hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass. Garasje tillates plassert utenfor byggesone minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 1m fra grense.

På delfelt BKS 6 og BKS 7, tillates takterrasse over carport/garasje hvis den er bygget sammen med boligen.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA hvor garasjer og parkeringsplasser regnes med i BYA. Antall

boliger på hvert delfelt skal være innenfor følgende oppstilling:
BKS 4: 3 til 5 boliger
BKS 6: 3 til 5 boliger
BKS 7: 2 til 4 boliger
BKS 8: 3 til 5 boliger
BKS 9: 3 til 5 boliger
BKS 10: 6 til 8 boliger
BKS 11: 4 til 6 boliger

§ 5.04 BKS 12, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltet kan det oppføres boliger, min 6 stk, med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer med saltak og maksimal gesimshøyde 8,6m og maks mønehøyde 10,5m målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Til hver bolig skal det planlegges 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass. Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Garasjer og

parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggesonen. Maksimal

utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.05 BKS 13, Konsentrert småhusbebyggelse
På delfeltet kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med saltak og maksimal gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m målt fra ferdig gulv i 1. etg. Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Til hver bolig skal det planlegges 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass. Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Garasjer og parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggesonen.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.06. BKS 14 og BKS 15, Konsentrert småhusbebyggelse
På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6 m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Balkong 2. etg. kan overskride byggegrense med inntil 1m mot sør, søyler under balkong og skjermvegg kan også stå utenfor byggegrensen.

Sportsboder kan plasseres inntil 0,5m fra grense mot gangvegen i nord.

Parkering skal løses som fellesanlegg dimensjonert for 1 garasje og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Denne parkeringen er på PP1 for BKS 14 og på PP2 for BKS 15.

Maksimal utnyttelse er 55% BYA.
BKS 14 kan bebygges med 6-8 boliger.
BKS 15 kan bebygges med 10-12 boliger.

§ 5.07. BKS 16 og BKS 17, Konsentrert småhusbebyggelse
På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6,0 m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Alle boligene innen hvert delfelt skal ha samme takform.

For hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass.
Garasje kan bygges sammen med huset. Garasje tillates plassert utenfor byggesone minst 5m fra grense med fortau hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 1m fra grense mot fortau.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA hvor garasjer og parkeringsplasser regnes med i BYA. Antall

boliger på hvert delfelt skal være innenfor følgende oppstilling:
BKS 16: 3 til 4 boliger
BKS 17: 3 til 4 boliger

§5.08 Samordnet planlegging og søknad om byggetillatelse for BKS-feltene Søknad om byggetillatelse skal være en søknad for hele delfeltet. Søknaden skal i tillegg til plassering av bygninger vise biloppstillingsplasser og nødvendig terrengbearbeiding.

Høydesetting skal vise at kravene til atkomst til tilgjengelige boliger blir oppfylt.

Private avkjørsler skal ha tilfredsstillende frisikt, frisikttrekant minst 2 x 5m.

§ 6.00 – Boligbebyggelse med krav til detaljreguleringsplan

§ 6.1 Fellesbestemmelser for B1-B4
Område B1, B2, B3 og B4 kan ikke bygges ut før det er godkjent detaljreguleringsplan for et eller flere delfelt.

Det skal reguleres kvartalslekeplass på minimum 1,5 da i delfelt B4.

Bebyggelse på B4 skal planlegges slik at siktlinjer til omkringliggende landskap fra gravrøys ID 44132 i øst blir i varetatt.

Støy
Før detaljregulering av første delfelt skal det lages støyrapport for alle delfeltene samlet som grunnlag for helhetlig støyskjerming.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 er gjeldende for planen. Unntak kan bli gitt for fasader som vender mot eller er påvirket av støy fra Boreringen der det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy.

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:
- støyutsatt bolig skal ha minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum et soverom mot stille side, der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.
- Alle boliger skal ha tilgang til private uteareal der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.

Ved rammesøknad skal det legges fram støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før bruksløyve kan bli gitt.

Støyskjerming skal utføres i samsvar med støyrapport. Samlet behov for fasadetiltak og skjerming av private uteplasser må vurderes i forbindelse med byggesak.

Støy og sol på uteoppholdsareal
Alle private, felles og offentlige uteoppholdsareal skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv og ha støyforhold som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen T-1442.

Krav til private uteoppholdsareal
Boenheter med direkte utgang til bakkeplan skal ha privat uteareal minimum 6 meter hagedybde. Øvrige boenheter skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal på balkong.

Krav til felles private uteoppholdsareal
Alle boenheter som har direkte utgang til bakkeplan, skal ha uteoppholdsareal på minimum 30 m² pr. boenhet.

Krav til felles areal i sameie
Ved regulering av leilighetsbygg (i sameie/burettslag) stilles det krav om minimum 30 m^2 felles uteoppholdsareal per leilighet på solrik side.

Skjerming mot innsyn
For å skjerme mot sjenerende innsyn skal avstand mellom hovedfasader være minimum 12 meter.

Tilgjengelighet og universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Tilgjengelige boliger – 40%
40 % av boligene innenfor hvert delfelt skal være tilgjengelige boliger. I detaljplanen for delfeltene skal det defineres hvilke boliger dette gjelder.

Krav til VA-rammeplan

Samtidig med utarbeiding av detaljplan skal det lages VA-rammeplan.

Det skal sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal infiltreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg eller resipient. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i samsvar med kommunal standard for 20- års flom, og IVF-nedbørskurver. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til aktuell klimapåslag på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntareal avgrenses til kun å omfatte innkjøring/adkomst. Terrasser skal bygges på infiltrerende underlag. Terrasser av tre eller hellebelegg skal ha åpne fuger.
Arealbruksendringer skal ikke medføre økt belastning på eksisterende overvannssystem.

Samfunnssikkerhet
Oppstillingsplasser og kjørbart felt for brannbil/lift skal vise i planen som H190.

§6.02 Bebyggelse og anlegg, B1-B3
Utnyttelse og byggehøyder

Felt B1 – 7,0 dekar
Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 25.
Minimum % BRA er 60.

Felt B2 – 6,2 dekar
Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 20.
Minimum % BRA er 60.

Felt B3 – 4,4 dekar
Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 15.
Minimum % BRA er 65.

Parkeringsplasser
Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i samsvar med kommuneplanen.

Parkering for biler
All parkering for biler skal være i fellesanlegg. Minimum 25 % av parkeringsplassene skal være under bakken. Biloppstillingsplass i fellesanlegg skal ha bredde på minimum 2,6 meter.

Renovasjon
B1-B3 skal bruke eksisterende renovasjonspunkt o_BRA og o_REA1.

Møteplass for alle/lek
B1 skal ha møteplass/lekeplass/område for lek på minimum 200 m².

Krav til lek og funksjon som felles møteplass for B2 og B3 skal integreres i kvartalslek/blågrønn struktur.

§ 6.03 Samferdselsanlegg Adkomst til

B1-B3
Felt B1 skal ha adkomst fra KV1 Ole I. Boresveg.
Felt B2 skal ha adkomst fra KV1. Ole I. Boresveg. Felt B3
skal ha adkomst fra KV2, Borehagen.

Veibredde
Regulert vegbredde for kjøreveg skal være 5,5 m, netto asfaltbredde 5 m. Minste regulert bredde gang- og sykkelveg er 3 meter, netto asfaltbredde 2,5 m.

§ 6.04 Grønnstruktur
Plassering av kvartalslekeplassen/blågrøn struktur og turveier, GT1 og GT2, kan utformes på annen måte enn vist på plankartet dersom det er behov for å tilpasse boligstrukturen på en bedre måte. Arealet som er satt av skal være like stort.

Det skal sikres et variert og attraktivt innhold, og tilrettelegges for biologisk mangfold langs turveiene og i lekeplassene i planområdet.

Det skal være gangforbindelser mellom felles uteoppholdsareal i delfeltene.

§ 6.05 Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #3
Byggehøyde som overskrider kote 68 kan vurderes under detaljregulering med inntil 1 etasje/3 meter. Det må utarbeides nødvendig detaljert dokumentasjon som viser påvirkningen av de planlagte byggevolum for utsikten ut i landskapet frå gravhaugen slik at kulturminnemyndigheten kan foreta en konkret vurdering under offentlig ettersyn.

Bestemmelsesområde #4
Under detaljregulering må avrenning og tilsig til bestemmelsesområde håndteres slik at overvann/flomvann fra tilgrensende område blir ledet trygt til sedimenteringsbasseng nord for Boreringen og videre mot Figgjoelva.

§ 6.06 Hensynssoner som skal reguleres inn under detaljregulering Frisikt

H140
Frisikt i kryss reguleres som offentlig areal og skal ha fast dekke med kantstein for å hindre at arealet blir tatt i bruk til oppstillingsplass for bil, midlertidig plassering av søppeldunker eller lignende. Det er ikke tillatt å ha avkjørsel over friskt, for å hindre at plassen kan bli brukt til parkering. For strekninger med avkjørsler skal det reguleres langsgående frisikt på område for boliger med 2 meter dybde.

Sikringssone H190 - Tilkomst og oppstillingsområde brannbil
Området skal være tilrettelagt for tilkomst for brannbil, med tilstrekkelig areal for oppstillingsplasser. Areal for tilkomst og oppstillingsplasser som ikke sammenfaller med andre veiarealer skal utføres i

armert gress. Kjøresonen og oppstillingsplasser skal dimensjoneres for å tåle en belastning på 21 t akseltrykk, og være godkjent av brannvesenet.

§ 6.07 Rekkefølgebestemmelser

Krav til opparbeiding av uteopphaldsareal og kvartalslek
Blågrønn struktur/kvartalslek og turveier skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse i B2 og B3.

Nødvendige tverrforbindelser og krysningspunkt med frisikt over til et av de andre delfeltene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan bli gitt innenfor B1-B3.

Krav til fjerning av sitkaplanting mot pelsdyrgarden
Sitkaskogen sør, vest og NNV for gravhaugen innenfor planområdet skal fjernes før brukstillatelse i B1-B4 blir gitt, for å få tilbake fri sikt ut i landskapet. Sitkaskogen NNØ for gravhaugen kan stå til bruk for friluftsaktiviteter.

§ 7.00 Renovasjonsanlegg
Renovasjonsanlegg skal ha nedgravde kontainere. Utformingen skal ha universell utforming for å sikre innkast av avfall også for de med nedsatt funksjon.

§ 8.00 Barnehage
§ 8.01 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

Mindre byggverk/boder på inntil 30 m2 kan plasseres utenfor byggegrensen.
Levegg eller tett gjerde med inntil 2 m høyde kan settes opp i eller inntil eiendomsgrensen.

§ 8.02 Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får godform og materialbruk, og at bygningene får en harmonisk utførelse med tanke på volum, takvinkel, materialvalg og farge.

§ 8.04 Maksimum tillatt bruksareal BRA = 2900 m2. I BRA inngår alt bebygd areal inkl. boder. Parkering til barnehagen inngår ikke i utnyttelsesgraden.

Bestemmelsesområde #1
Bebyggelsen kan oppføres og med en maksimal gesimshøyde på 8 meter over tilstøtende planertterreng. Mønehøyde er maksimalt 3 m over høyeste gesims. Det tillates mindre takoppbygg til tekniske installasjoner på inntil 11 meter over tilstøtende planert terreng.

Bestemmelsesområde #2
For bygg som er sammenbygd med barnehagen kan nedre gesimshøyde være inntil 4 meter og øvregesims/møne være inntil 5 meter.

Frittstående bygg kan ha maksimal konstruksjonshøyde 4 meter.

§ 8.05 Parkeringsdekningen skal være minimum 5 plasser per avdeling. Av alle parkeringsplassene skal 3 plasser opparbeides for forflyttingshemmede i henhold til TEK 10. Parkeringsplassen skal ha fast dekke og oppmerking, som legger til rette for sambruk mellom lek og henting/bringing.

Sykkelparkering for publikum: Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser i anlegg/stativ nært inngangsparti til barnehagen. Stativ skal være utformet slik at det er lett å låse fast sykkelen. Deler av anlegget skal være under tak.

Sykkelparkering for ansatte: 0,7 oppstillingsplasser/ansatt. Sykkelparkering for ansatte skal være i låst anlegg under tak.

§ 8.06 Det må innenfor planområdet legges til rette for at renovasjon kan utføres ihht. kommunalteknisk avfallsnorm for Klepp kommune. Det innebærer at det skal utarbeides Renovasjonsteknisk plan, RTP, for planområdet før rammetillatelse kan gis.

§ 8.07 Bebyggelsen samt barnehagens uteområder skal planlegges og etableres etter prinsipp om universell utforming.

§ 8.08 Regulert avkjørsel fra Boreringen i øst skal bare brukes til nødvendig tilkomst for vedlikehold og nødetatene.

§ 9.00 Energianlegg
Bygninger kan ha maksimal konstruksjonhøyde på 9 m. Mindre deler av bygningene og tilhørende anlegg, derunder høyspenningsmaster kan ha større konstruksjonshøyde. Tomten for energianlegg skal sikres med minimum 2 m høyt gjerde. Dette gjelder også for utforming av porter. Tomten kan ha direkte utkjøring mot samlevegen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 2)

§ 10.1 Kjøreveg
Ved utarbeidelse av tekniske planer skal det innarbeides fartsdempende tiltak i boliggatene og ved krysningspunkt over samlevegen til bussholdeplassen på østsiden av samlevegen.

§ 10.2 Sikring av gravrøys ID 44132 på høydedrag øst for samlevegen
Ved anleggstart for samlevegen skal gravrøysa sikres med anleggsgjerde i øvre kant for vegskjæringen for å hindre skader gjennom graving eller lagring av materialer og utstyr i sikringssonen.

§10.3 Fortau
Fortau skal være universelt utformet. Opparbeidet bredde skal være min. 2,5 meter.

§10.4 Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveger skal være universelt utfomet. Opparbeidet bredde skal være min 3 meter.

§ 10.5 Annen veggrunn, grøntareal
Frisiktsoner i boligområde vist som annen veggrunn skal opparbeides med fast dekke for å hindre etablering av busker, tre og hekker som kan hindre fri sikt.

Grøntstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 3)

§ 11.1 Friområde
Terrengformen og vegetasjonen i friområdet skal forbli uendret. Skogen kan skjøttes og suppleres men all skjøtsel må skje med omsyn til barns lek.

§ 11.2 Turveg
Område regulert til turveg skal opparbeides for å sikre trygg ferdsel mellom boliger og friområdet i vest. Turvegen skal ha fast dekke og nødvendig bredde for ferdsel både for gående og syklende.

Landbruks-, natur og friluftsformål (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 5)

§12.1 Landbruksformål
Landbruksområdet i planområdet skal være buffersone for pelsdyrfarm på gnr. 3, bnr. 26. Området skal gjerdes inne i toppen av vegskjæringen med 1,1 m høyt gjerde for å hindre friluftsliv. Området skal ikke plantes til med skog utover det som allerede er tilplantet jfr. frasegn fra Fylkesrådmannen i Rogaland, datert 29.04.2014, saksnr. 13/1735-12 og skal ikkje brukes til friluftsformål jfr. Konsesjonsvilkår for erverv av gnr.3 bnr.101 datert 11. desember 1986:
Landbruksarealet innenfor reguleringsplanen skal ikke brukes til spredning av pelsdyrgjødsel som ikke er luktfritt.

§ 12.2 Sikringssone rundt gravrøys - **ID 44132**: (se også under ”Hensynssoner)
Gravrøysa skal sikres mot ødeleggelser. Det er ikke tillatt å dyrke, sette opp gjerde eller på annen måte endre terrenget innenfor sikringsonen.

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

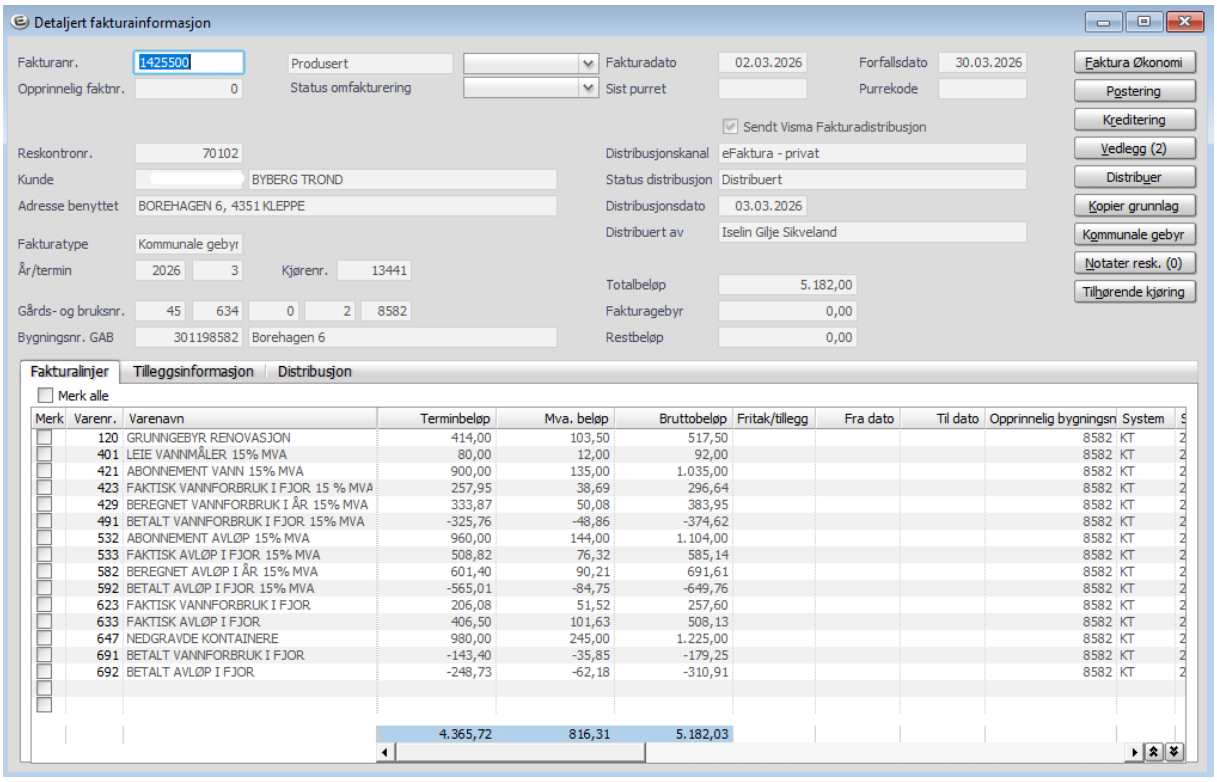
§ 13.1 Frisiktsone ved veg
Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5-2,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

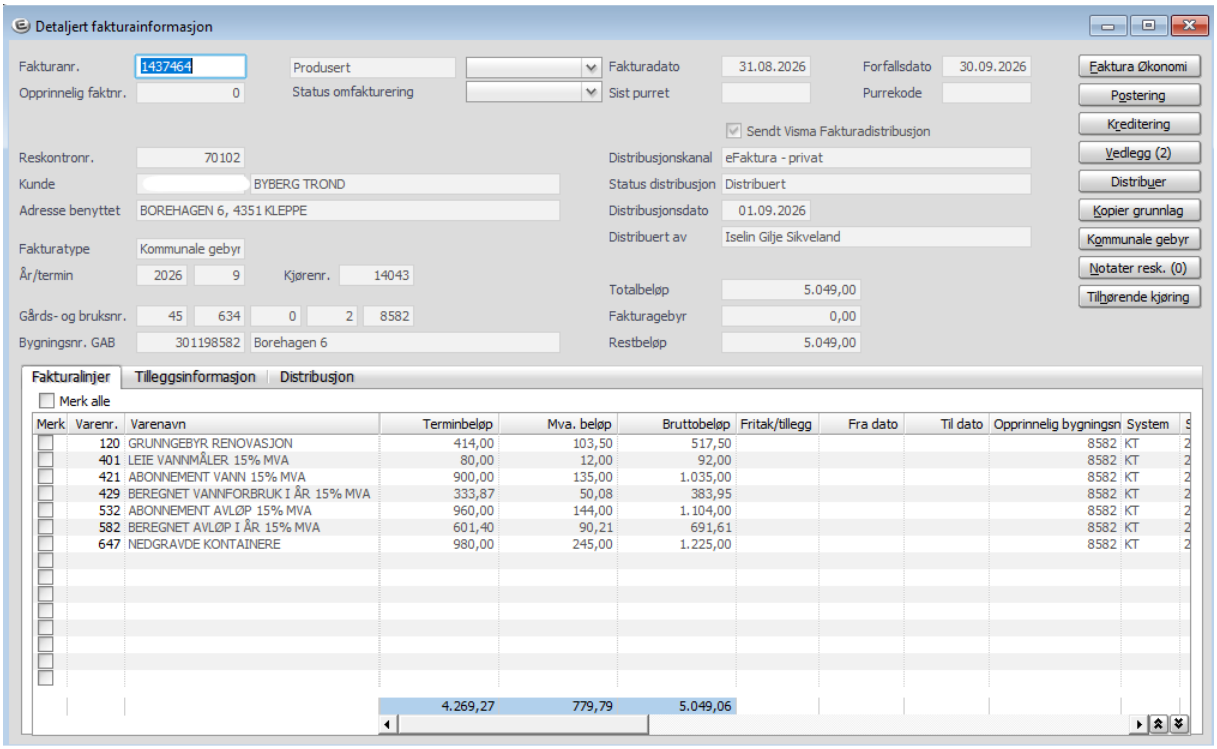
§ 13.2 Hensynssone H_510 (Landbruk- buffer minkfarm)

§ 13.3 H_730 - **§ 13.3 Hensynssone § 11-8 d) automatisk freda kulturminne**
Gravrøys ID 44312– Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone 11-8 d)- automatisk freda kulturminne”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§ 13.4 H_570 - § 13.4 Hensynssone § 11-8 c) vernesone for å hindre skade på, og redusere skjemming av det automatisk freda kulturminnet.

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. fremtidige mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1425500
Produsert
Fakturadato 02.03.2026
Forfallsdato 30.03.2026
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 70102
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Kunde BYBERG TROND
Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet BOREHAGEN 6, 4351 KLEPPE
Distribusjonsdato 03.03.2026
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2026 3
Kjørenr. 13441
Totalbeløp 5.182,00
Gårds- og bruksnr. 45 634 0 2 8582
Fakturagebyr 0,00
Bygningsnr. GAB 301198582 Borehagen 6
Restbeløp 0,00
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk Varenr. Varenavn Terminbeløp Mva. beløp Bruttobeløp Fritak/tillegg Fra dato Til dato Opprinnelig bygningsn System
120 GRUNNGEBYR RENOVASJON 414,00 103,50 517,50 8582 KT
401 LEIE VANNMÅLER 15% MVA 80,00 12,00 92,00 8582 KT
421 ABONNEMENT VANN 15% MVA 900,00 135,00 1.035,00 8582 KT
423 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 15 % MVA 257,95 38,69 296,64 8582 KT
429 BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA 333,87 50,08 383,95 8582 KT
491 BETALT VANNFORBRUK I FJOR 15% MVA -325,76 -48,86 -374,62 8582 KT
532 ABONNEMENT AVLØP 15% MVA 960,00 144,00 1.104,00 8582 KT
533 FAKTISK AVLØP I FJOR 15% MVA 508,82 76,32 585,14 8582 KT
582 BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA 601,40 90,21 691,61 8582 KT
592 BETALT AVLØP I FJOR 15% MVA -565,01 -84,75 -649,76 8582 KT
623 FAKTISK VANNFORBRUK I FJOR 206,08 51,52 257,60 8582 KT
633 FAKTISK AVLØP I FJOR 406,50 101,63 508,13 8582 KT
647 NEDGRAVDE KONTAINERE 980,00 245,00 1.225,00 8582 KT
691 BETALT VANNFORBRUK I FJOR -143,40 -35,85 -179,25 8582 KT
692 BETALT AVLØP I FJOR -248,73 -62,18 -310,91 8582 KT
4.365,72 816,31 5.182,03


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 1437464
Produsert
Fakturadato 31.08.2026
Forfallsdato 30.09.2026
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 70102
Distribusjonskanal eFaktura - privat
Kunde BYBERG TROND
Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet BOREHAGEN 6, 4351 KLEPPE
Distribusjonsdato 01.09.2026
Distribuert av Iselin Gilje Sikveland
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2026 9
Kjørenr. 14043
Totalbeløp 5.049,00
Gårds- og bruksnr. 45 634 0 2 8582
Fakturagebyr 0,00
Bygningsnr. GAB 301198582 Borehagen 6
Restbeløp 5.049,00
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk Varenr. Varenavn Terminbeløp Mva. beløp Bruttobeløp Fritak/tillegg Fra dato Til dato Opprinnelig bygningsn System
120 GRUNNGEBYR RENOVASJON 414,00 103,50 517,50 8582 KT
401 LEIE VANNMÅLER 15% MVA 80,00 12,00 92,00 8582 KT
421 ABONNEMENT VANN 15% MVA 900,00 135,00 1.035,00 8582 KT
429 BEREGNET VANNFORBRUK I ÅR 15% MVA 333,87 50,08 383,95 8582 KT
532 ABONNEMENT AVLØP 15% MVA 960,00 144,00 1.104,00 8582 KT
582 BEREGNET AVLØP I ÅR 15% MVA 601,40 90,21 691,61 8582 KT
647 NEDGRAVDE KONTAINERE 980,00 245,00 1.225,00 8582 KT
4.269,27 779,79 5.049,06

Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	**45**	Bruksnr:	**634**	Festenr:		Seksjonsnr:	**2**
Adresse:	**Borehagen 6**			Seljar**:**	**Trond Byberg og Miriam Lund Neresen**		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☑

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	
Septiktank	☐	Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.
Brønn	☐	
Nedgravd oljetank	☐	Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026 totalt kr 10 231,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 5 182,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 5 049,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☑ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **49**

Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

1. termin	01.01. – 30.06.2026	☑
2. termin	01.07. – 31.12.2026	☐

Restanse 2. termin 2026 med forfall 30. september 2026 kr 5 049,00

KLEPP KOMMUNE

ØSTER HUS DRIFT AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2023/2225-8	Eirin Nakken	19.03.2025

Ferdigattest - Firemannsbolig og carportanlegg, Bygg A - gnr/bnr 45/634

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 17.03.2025. Igangsettingstillatelse er gitt 13.04.2023 i saksnr. 2023/2225.

Tiltak:	**Firemannsbolig og carportanlegg, Bygg A**
Byggested:	Borehagen 2, 4351 Kleppe
Tiltakshaver:	ØSTER HUS AS
Ansvarlig søker:	ØSTER HUS DRIFT AS

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

Vurdering:
Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Frank Hui
Fagleder byggesak

Eirin Nakken
Saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
ØSTER HUS AS

Eigedomsarkiv i Klepp

Her finn du informasjon og innlogging til eigedomsarkiv, historisk eigedomsarkiv.

Saksdokument frå Klepp kommune sitt eigedomsarkiv er no tilgjengeleg. Bruk av løysinga krev innlogging via ID-porten.

For eigarar av eigedom(ar) eller seksjon(ar)* vil desse visast under menyvalet 'Min eiendom' etter at ein har logga inn. Under menyvalet 'Kart' kan ein søke på gateadresse eller GID.

Dokumenta kan sorterast på kategori og/eller saksnummer/år. Graderte dokument vil ikje visast i løysinga, men kan bestillast hjå kommunen.

For seksjonseigarar:

Etter pålogging vil ein få tilgang til saker registrert på sin seksjon. For å kunne sjå dokument tilknytt byggesak for bustadhus (oftast registrert på grunneigedommen) må ein etter pålogging gjere følgjande:

- velg 'Kart' i menyfeltet
- slett adressen som står i søkefeltet
- skriv inn gards- og bruksnummer for eigedommen
- klikk på rett adresse i trefflista
- filtrer dokument frå byggesak på saksnummer/år

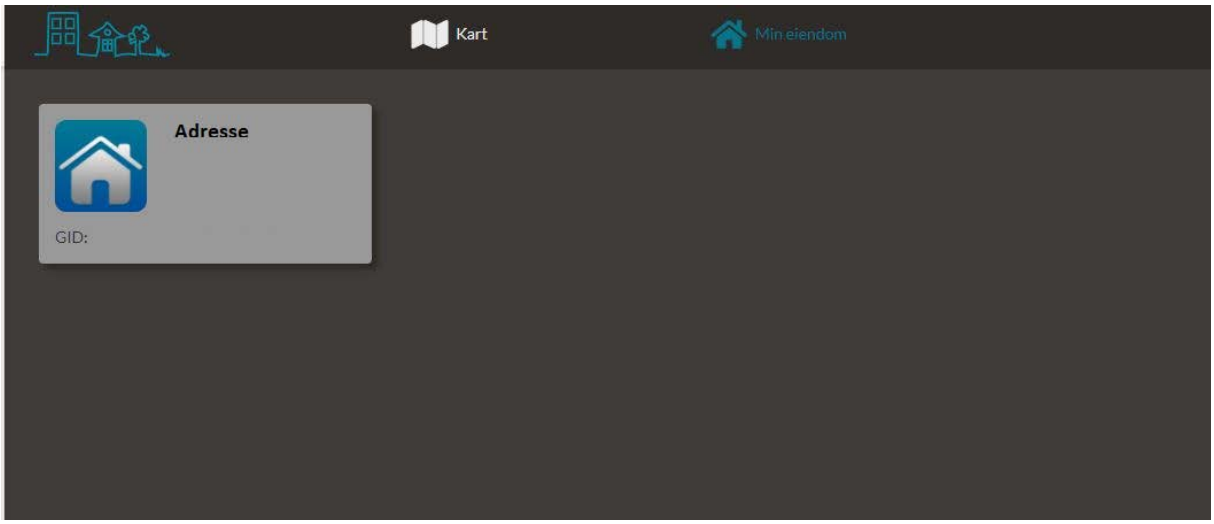
Løysinga finn du på doctorg.no

Brukarvegleiing doctorg

For å bruke doctorg for innsyn i historisk byggesaksarkiv må du logge inn med id-porten:



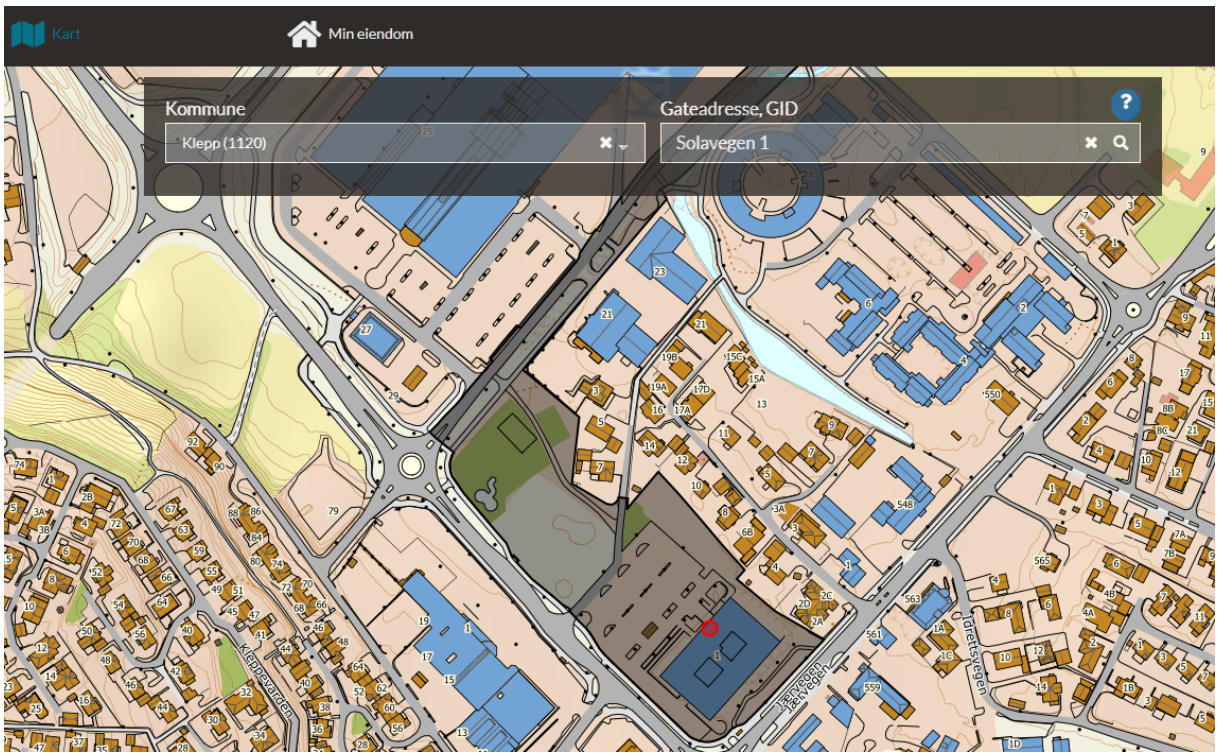
Når du har logga inn, får du opp ei oversikt over alle eigedommane du er registrert som eigar på:



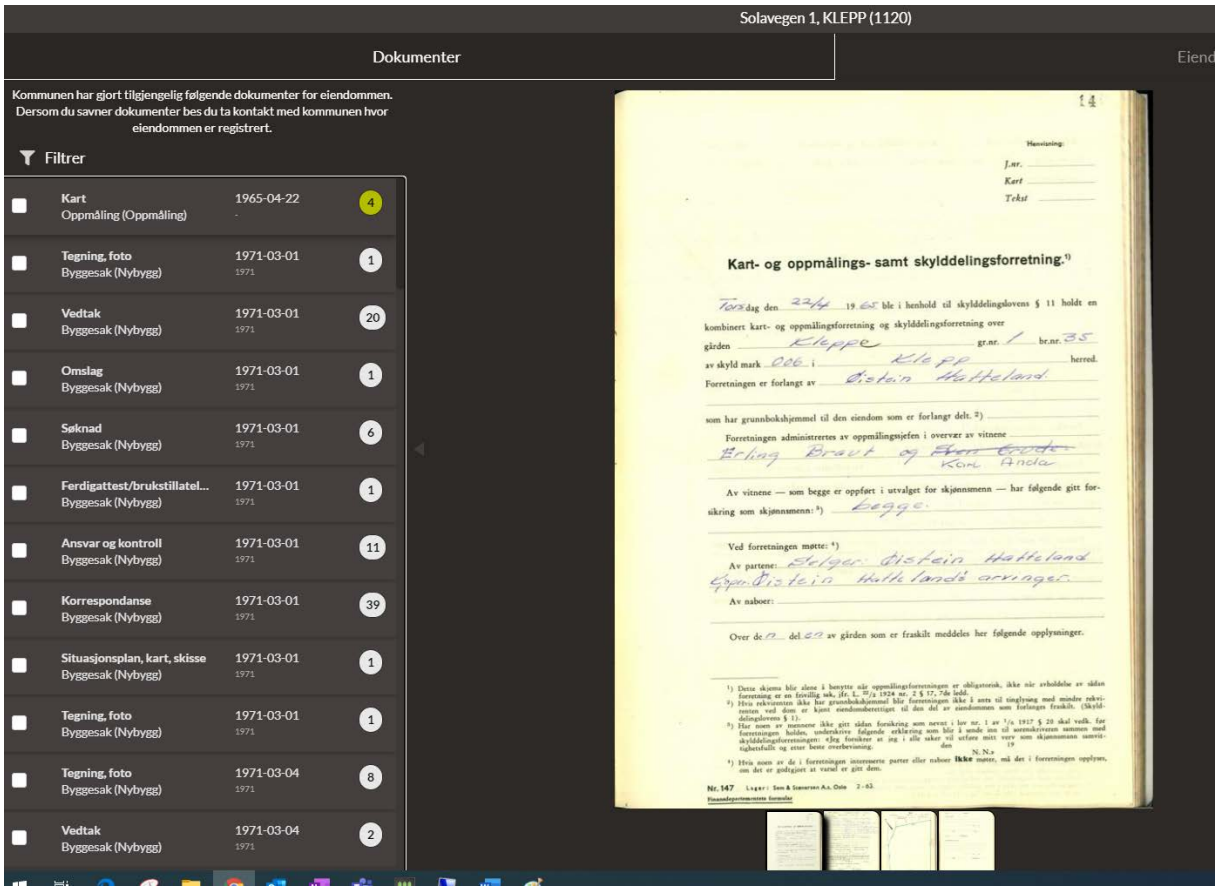
Trykk på den eigedommen du ynskjer å sjå dokumenta til.

Sjå andre eigedommar

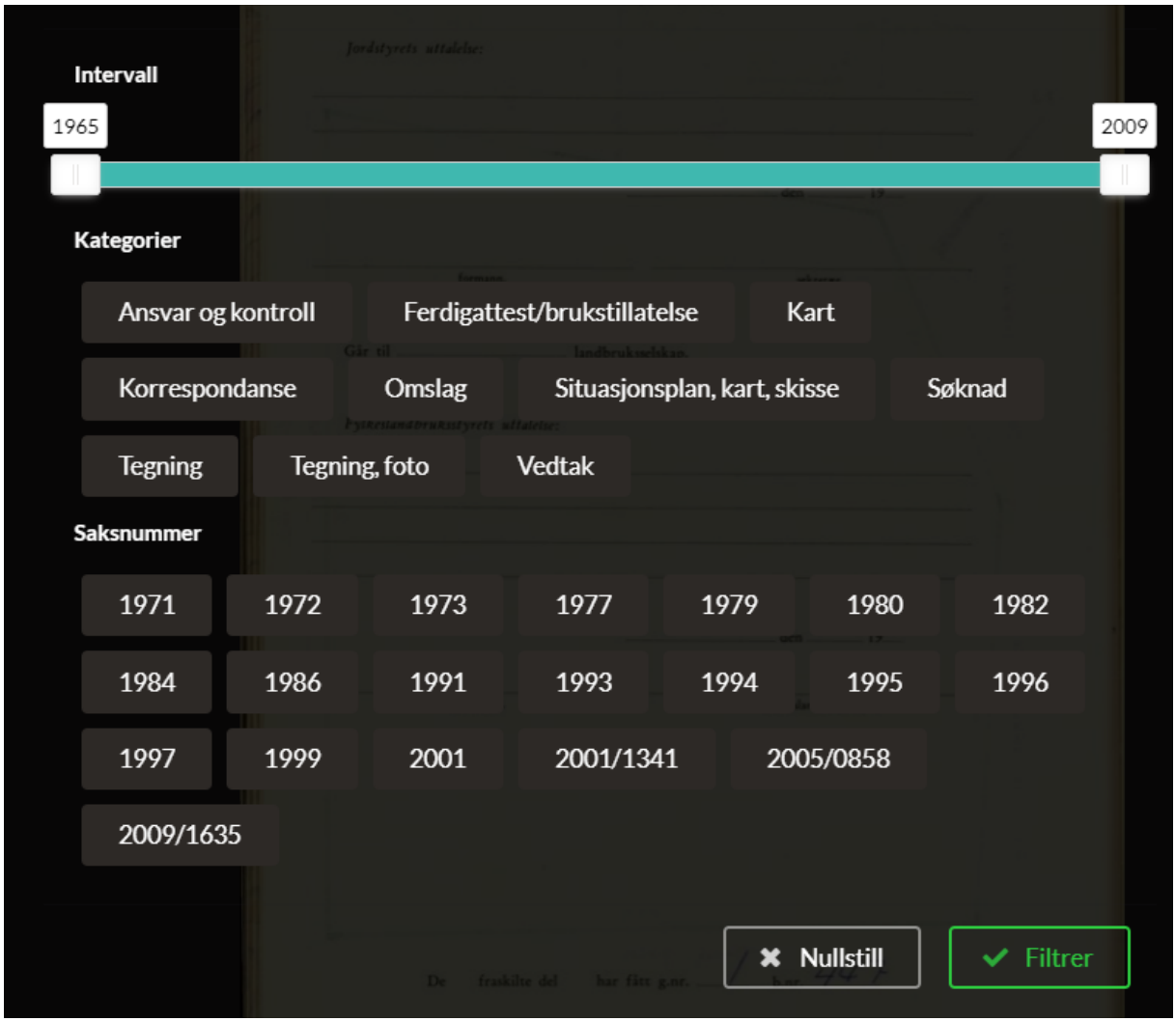
For å sjå dokument knytt til andre eigedommar, må du trykke på Kart øvst i nettlesaren. I kartet kan du velje mellom å søke opp adresse eller gard og bruksnummer i ein gitt kommune. Det er og mogleg å berre navigere i kartet og trykke direkte på eigedommen.



Når ein har søkt opp, eller trykka i kartet på, ein eigedom vil ein få moglegheit til å sjå alle dokumenta som ligg tilgjengeleg. Det vil då sjå slik ut:



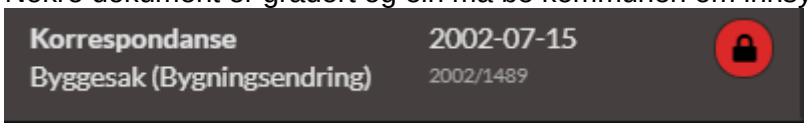
I dette vindauge kan ein setje på eit filter på årstal eller kategori:



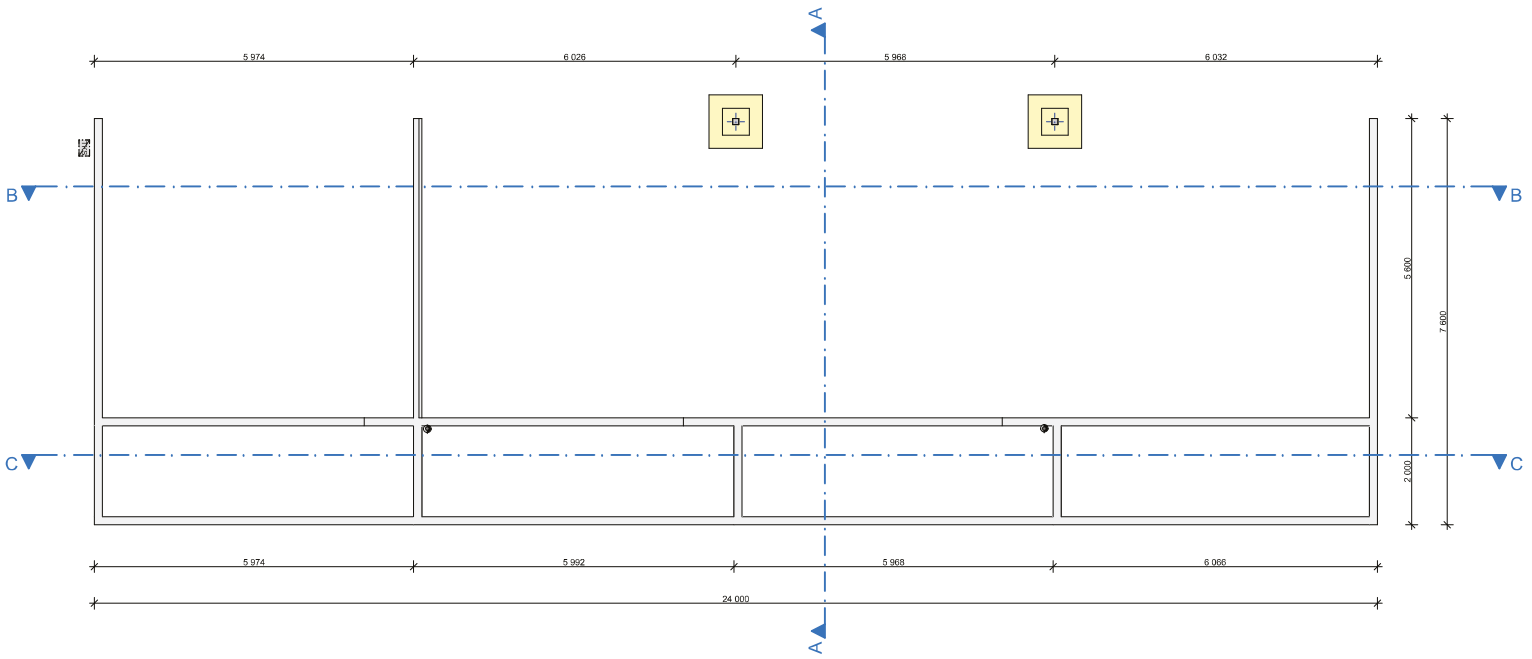
Dersom ein ynskjer å laste ned nokre av dokumenta kan ein markere dei aktuelle dokumenta og trykke på dei tre prikkane for å velje nedlasting (eller send til ein e-post):



Nokre dokument er gradert og ein må be kommunen om innsyn:



Dersom ein ynskjer innsyn i dokumentet, markerer ein dokumentet i lista og fyller ut skjemaet som kjem opp. Saksbehandlar i kommunen vil få tilsendt ynskje om innsyn og du vil få svar innan nokre virkedagar.



Tegning:
Plan fundament

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-02

Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
21/11-22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Bærevegg

Synlig drager

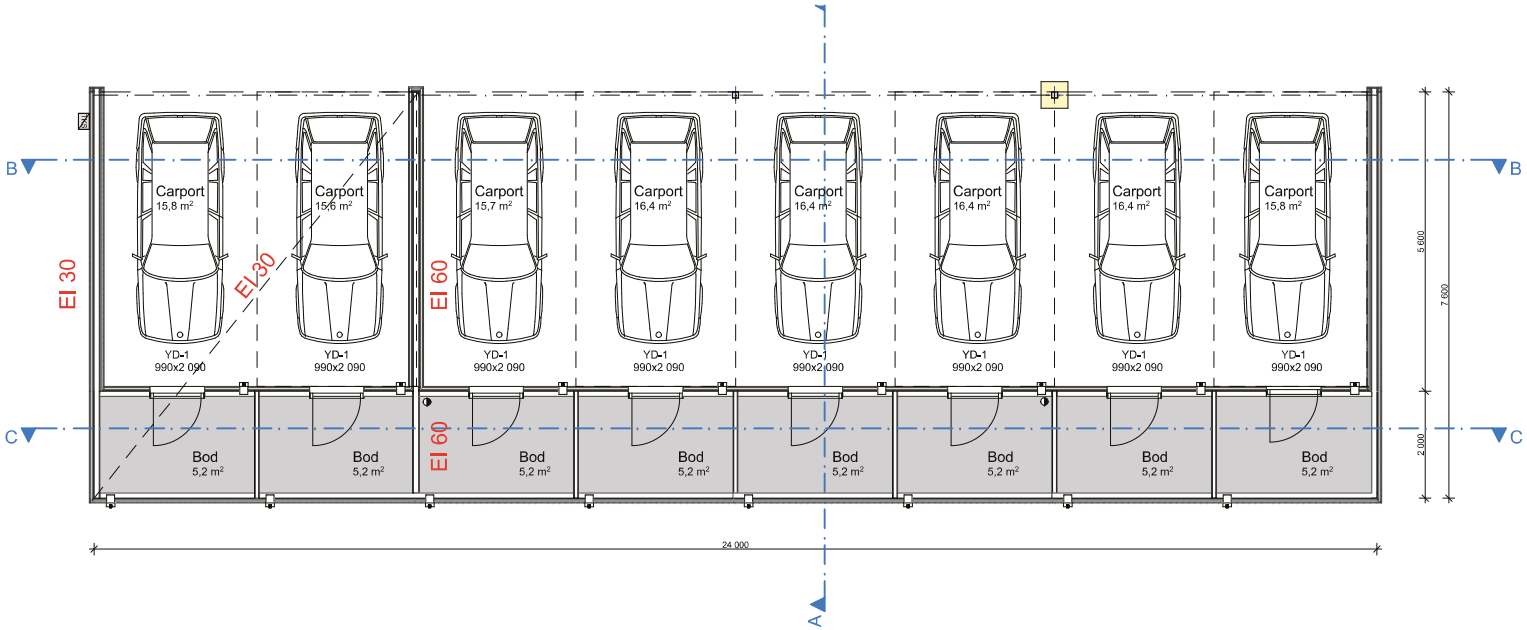
Skjult drager

Skrufast plate

Div. rørføring. Henholdsvis: Soil, avkast kjøkken, avkast ventilasjon, friskluft

Taknedløp

Vannutkaster



Tegning:
Plan 1. Etasje

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-03

Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
21/11-22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Bærevegg

Synlig drager

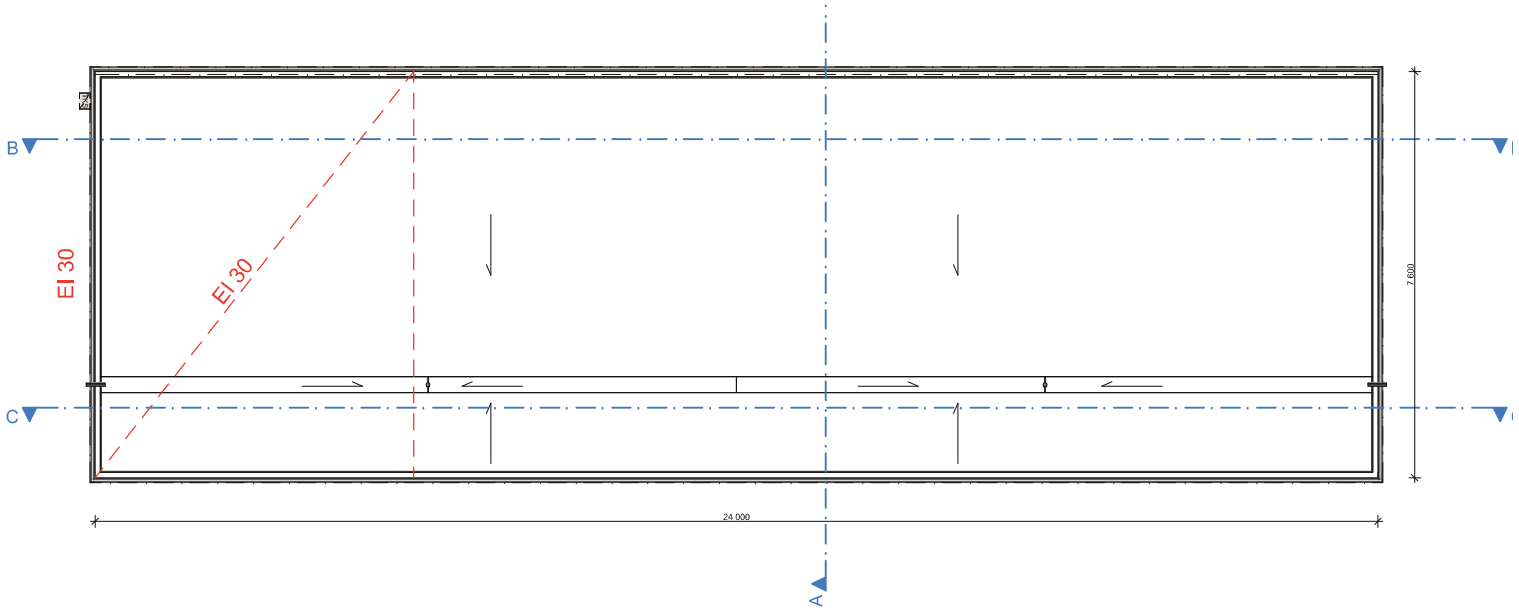
Skjult drager

Skrufast plate

Div. rørføring. Henholdsvis: Soil, avkast kjøkken, avkast ventilasjon, friskluft

Taknedløp

Vannutkaster



Tegning:
Takplan

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-04

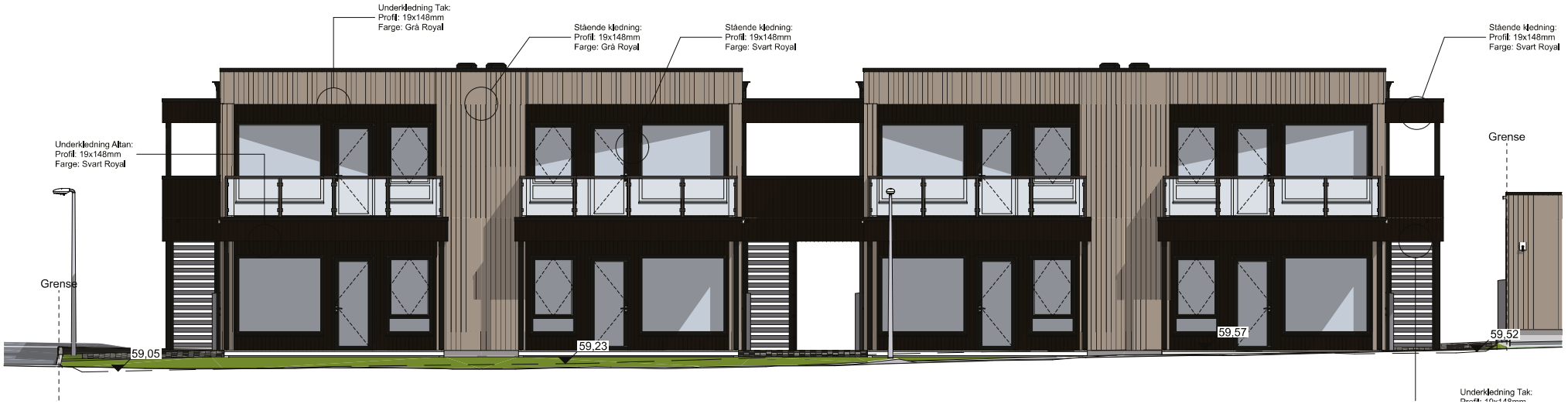
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
21/11-22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fasade 4

Tegning:
Fasade 1

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-14

Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fasade 3

Tegning:
Fasade 2

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-15

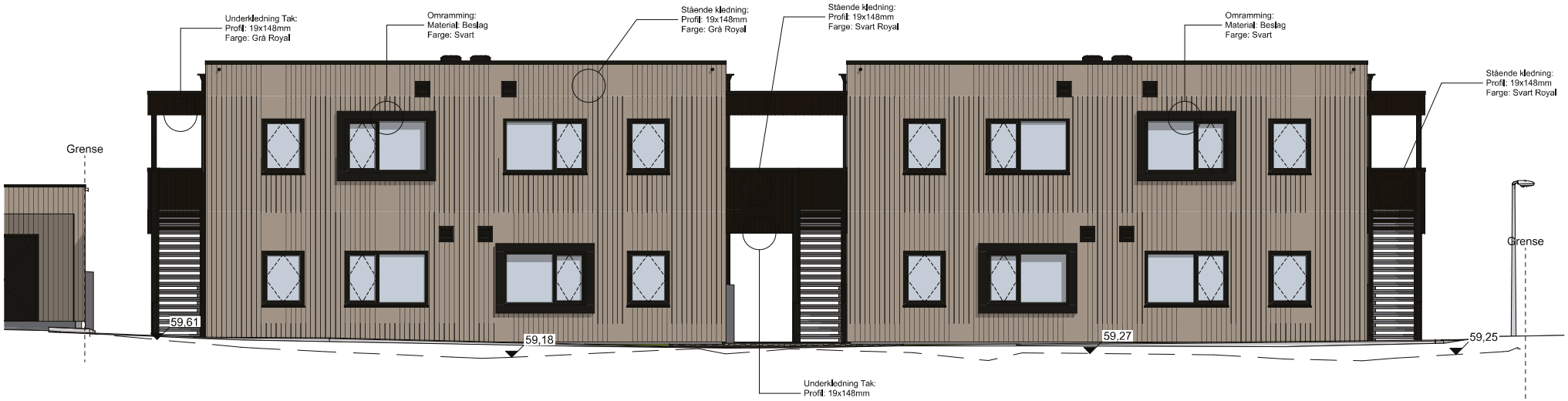
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fasade 4

Tegning:
Fasade 3

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-16

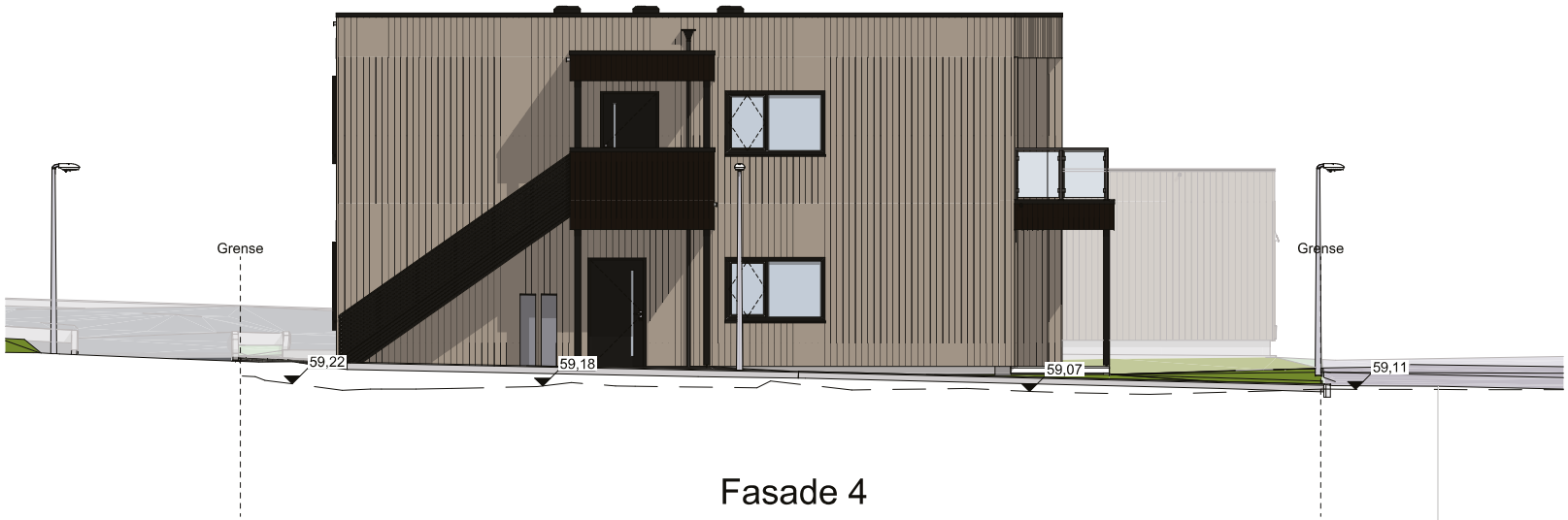
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fasade 4

Tegning:
Fasade 4

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-17

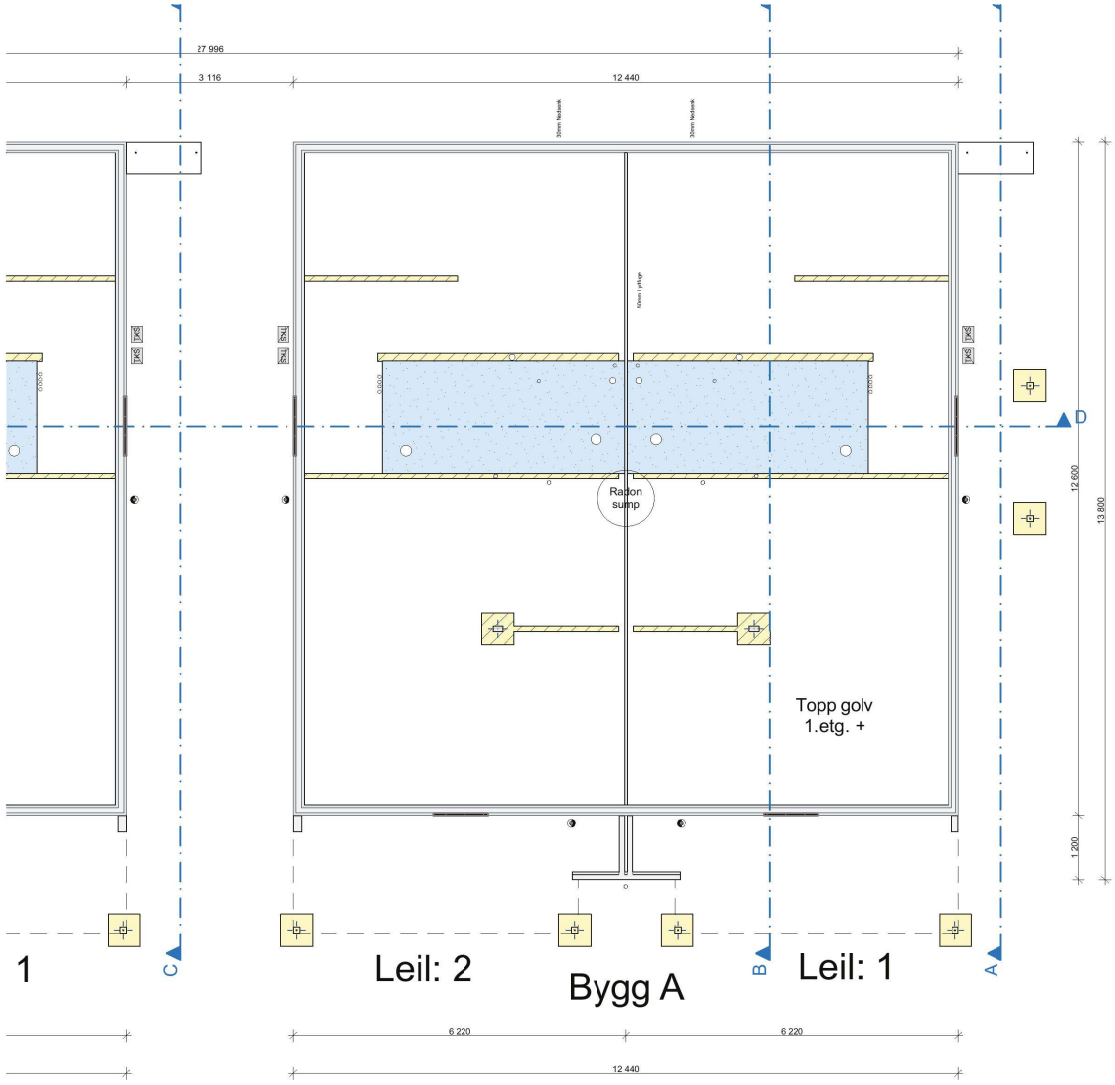
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan fundament Bygg A

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./3nr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-02

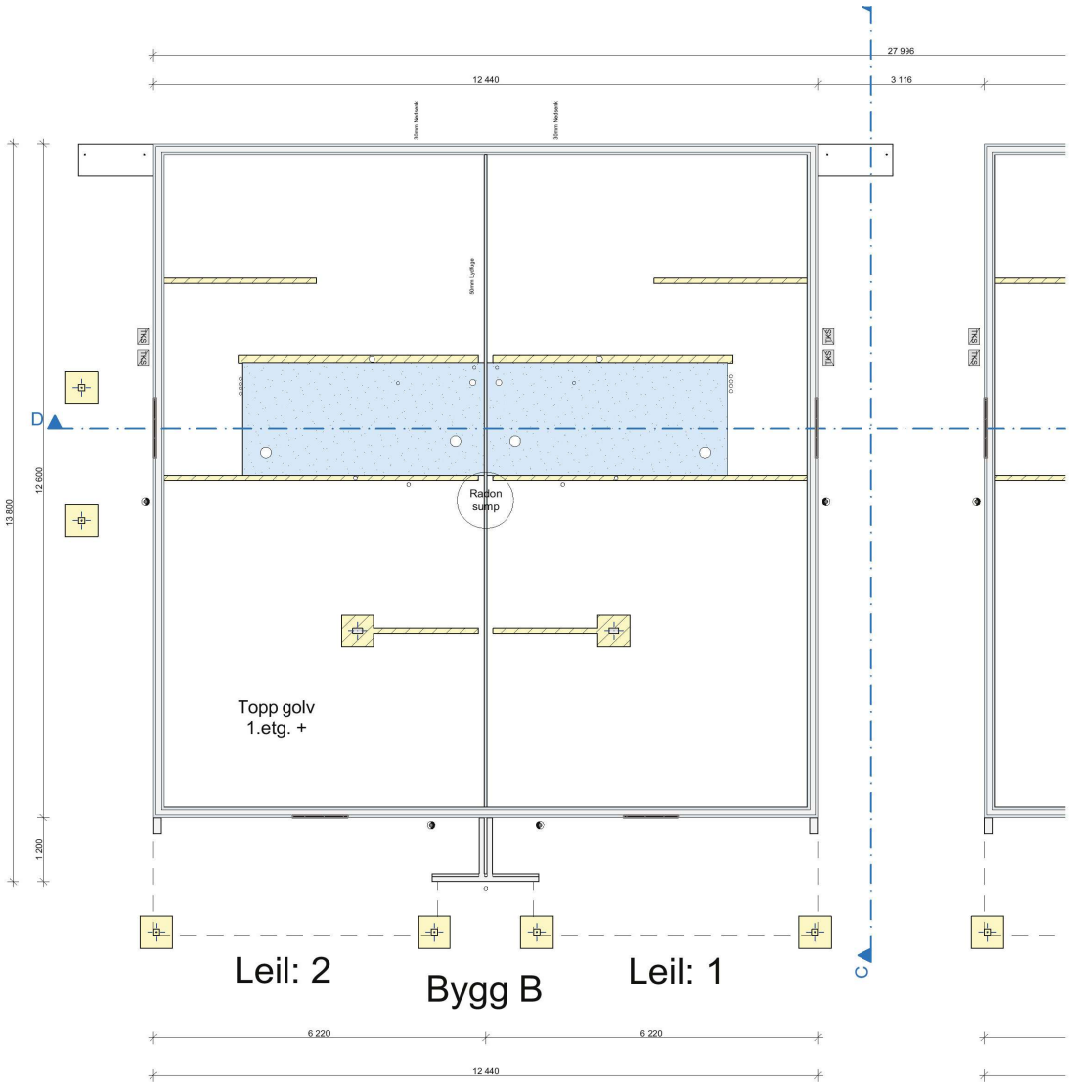
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan Fundament Bygg B

Fase
Prototype

Tiltakshaver

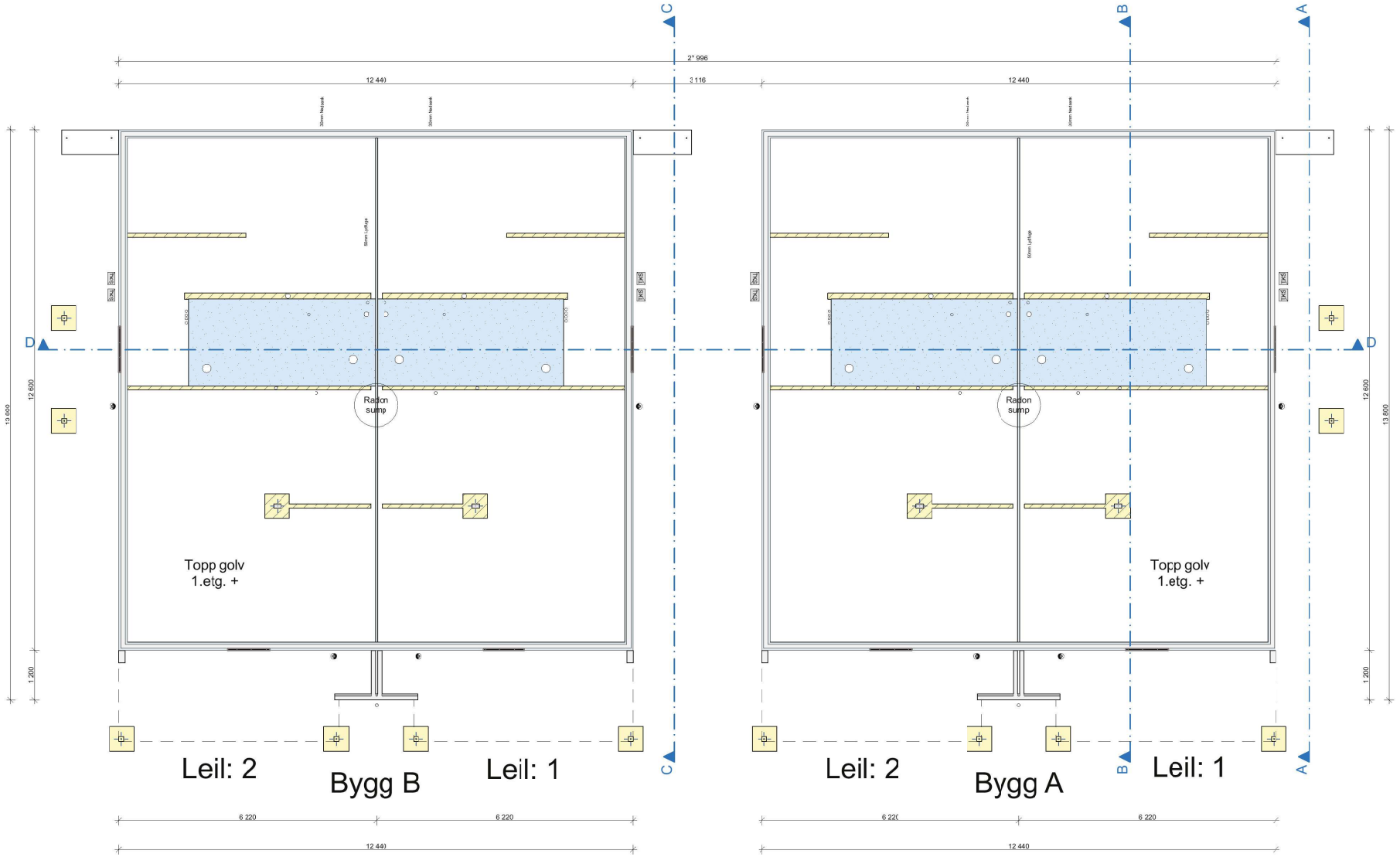
Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./3nr./Festenr.:
45/634

Filnavn: s22822.pln	
Sign: **SAM**	Tegningsnr.: A20-03
Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 2206
Dato: 15.11.22	Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan Fundament Sammenstilling

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./3nr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-04

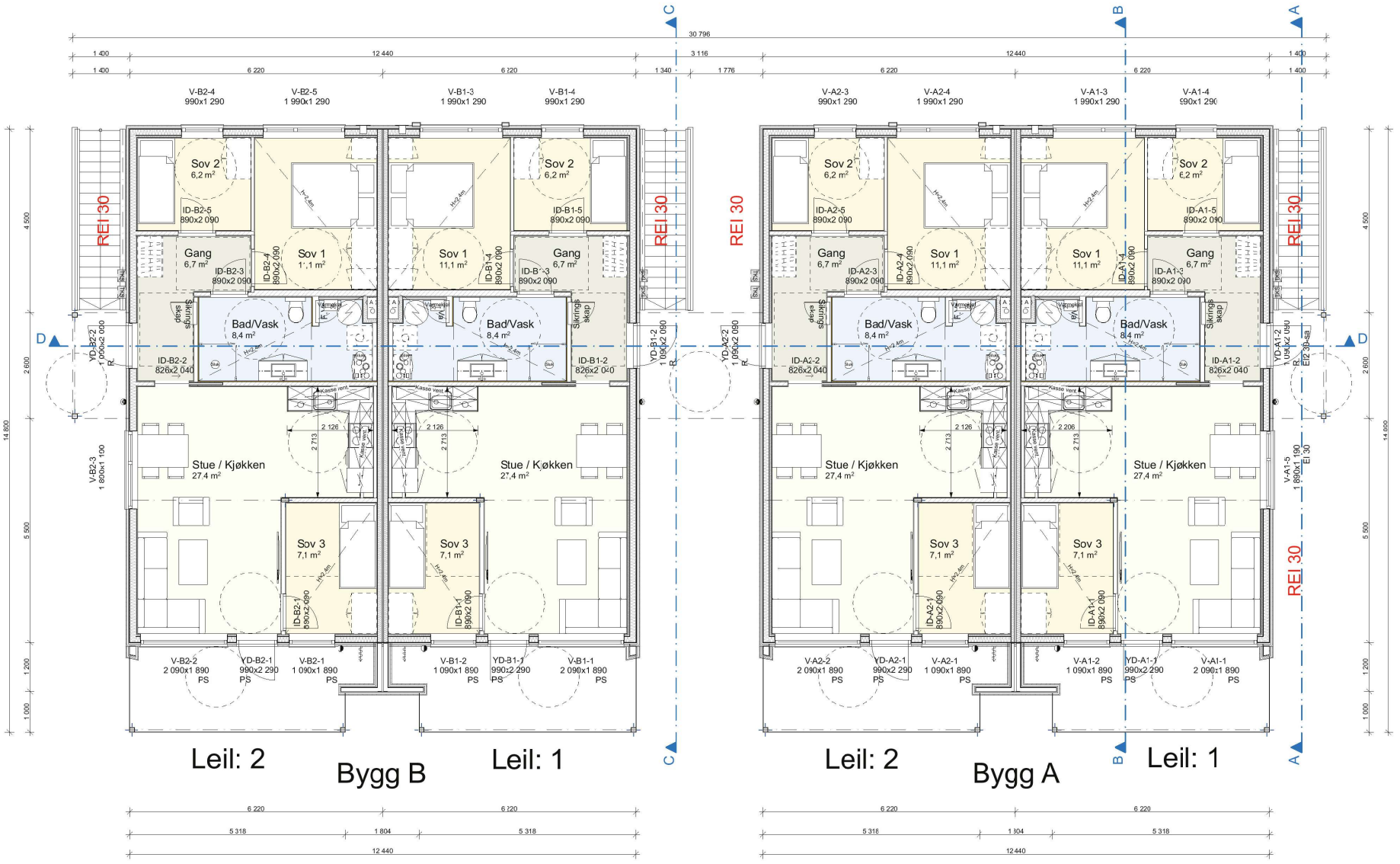
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



- Fund for bærevegg / søyle
- Gulv nedsenket 30 mm
- Isopor for frost
- Fund under støtterib- / vange
- Forsterkning under dør
- Utsparing

Tegning:
Plan 1. Etasje Sammenstilling

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-05

Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



- Fund for bærevegg / søyle
- Gulv nedsenket 30 mm
- Isopor for frost
- Fund under støtterib- / vange
- Forsterkning under dør
- Utsparing

Tegning:
Plan 2. Etasje Sammenstilling

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

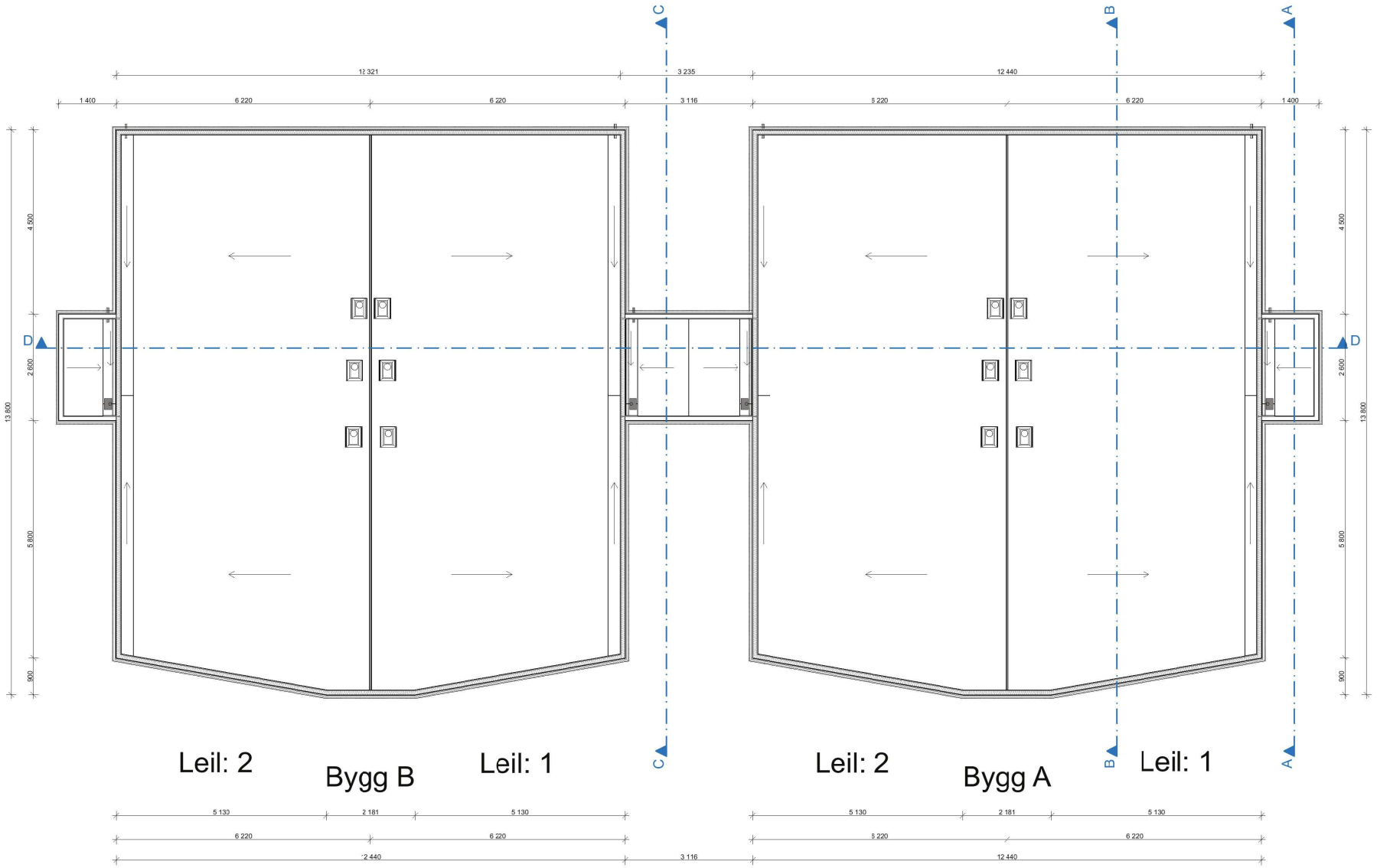
Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn: s22822.pln	
Sign: **SAM**	Tegningsnr.: A20-06
Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 22106
Dato: 15.11.22	Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan Tak Sammenstilling

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-07

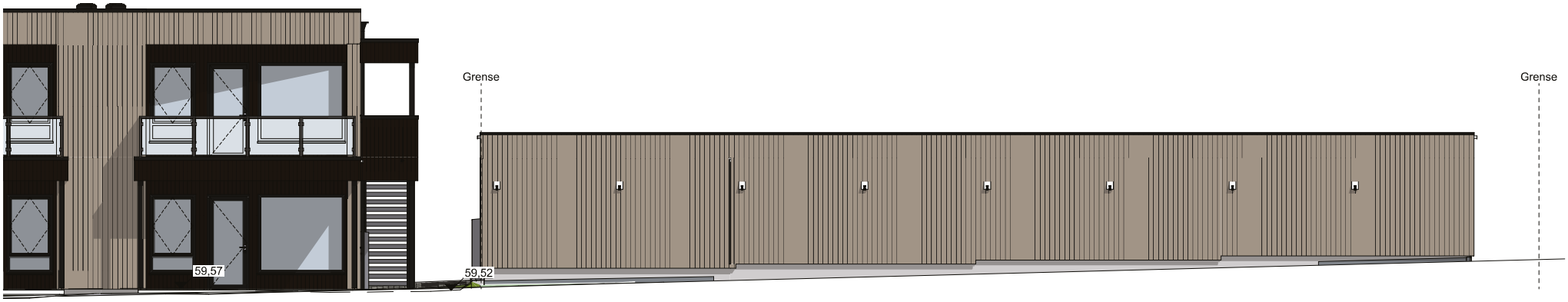
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fasade Sør



Fasade Øst

Tegning:
Fasade 1 og 2

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-10

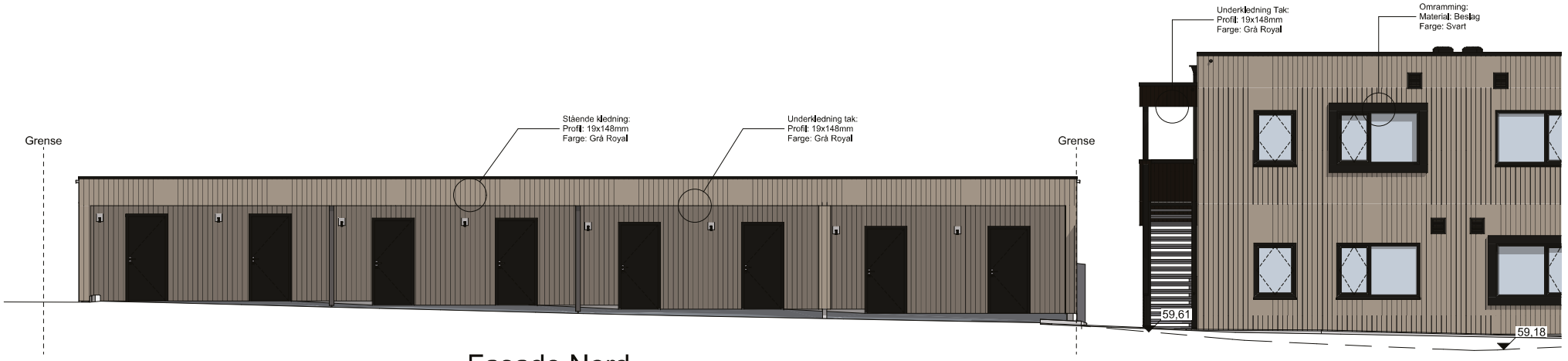
Målestokk:

Prosjektnr.:
22106

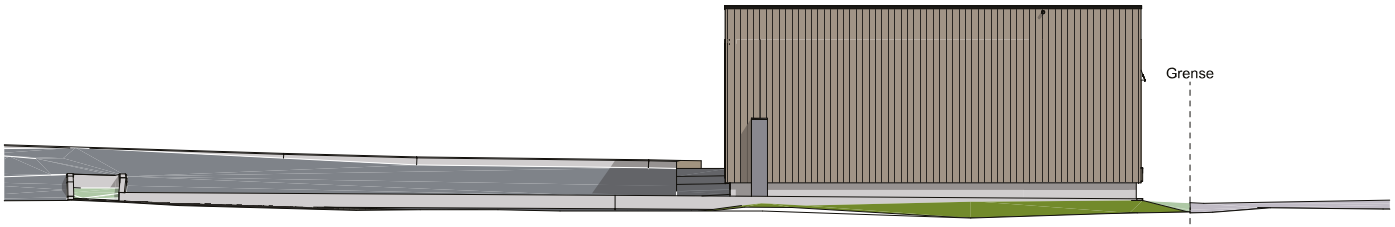
Dato:
21/11-22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fasade Nord



Fasade Vest

Tegning:
Fasade 3 og 4

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-11

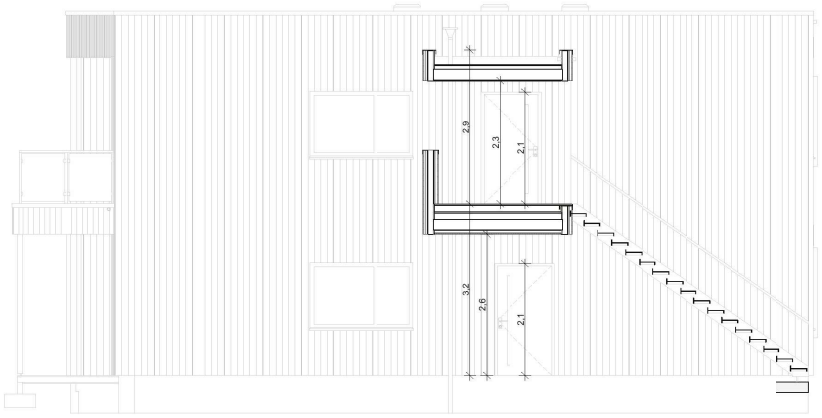
Målestokk:

Prosjektnr.:
22106

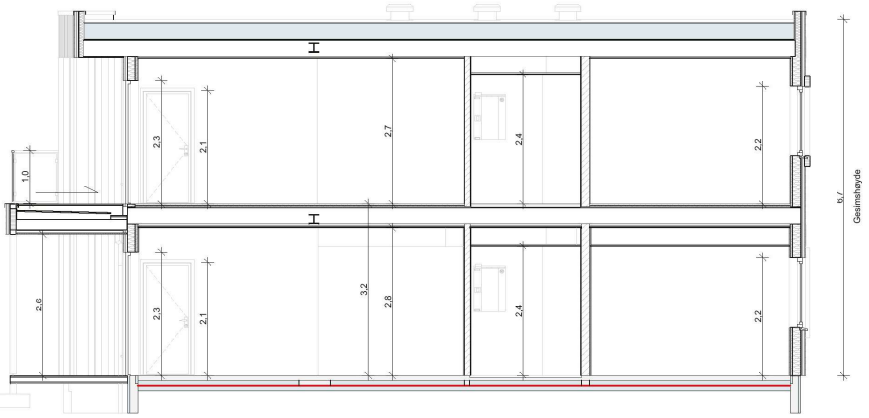
Dato:
21/11-22

Ark:
A3

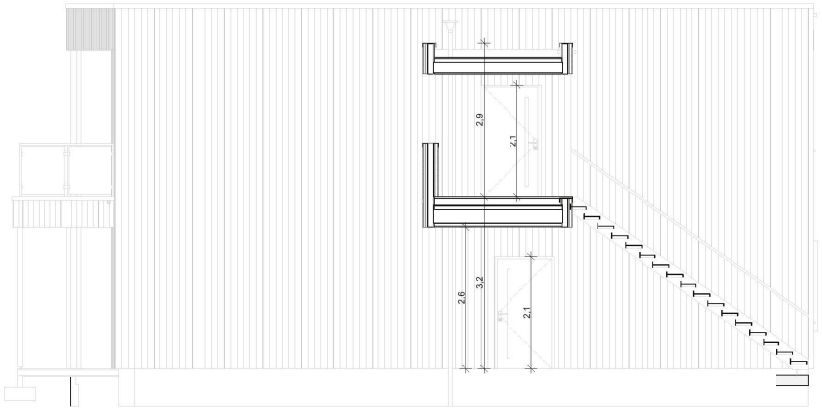
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Snitt A



Snitt B



Snitt C

Tegning:
Snitt A, B og C

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./3nr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-12

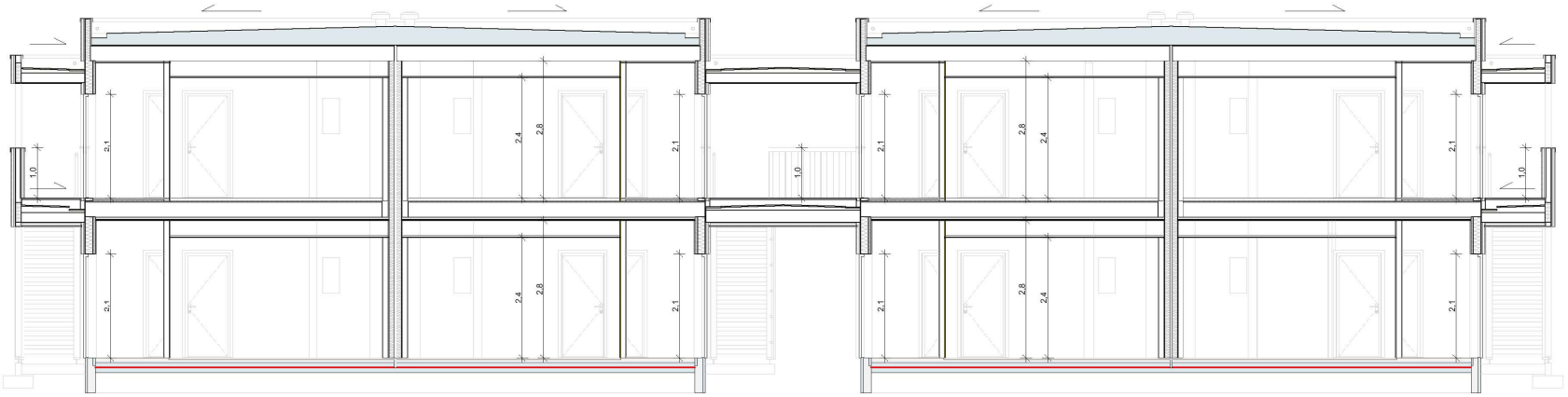
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

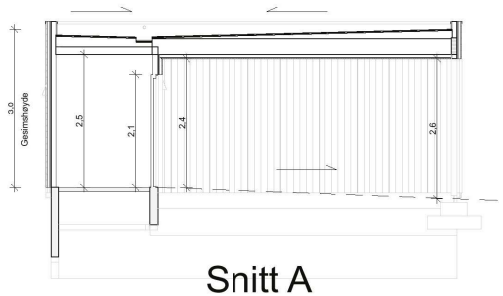
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



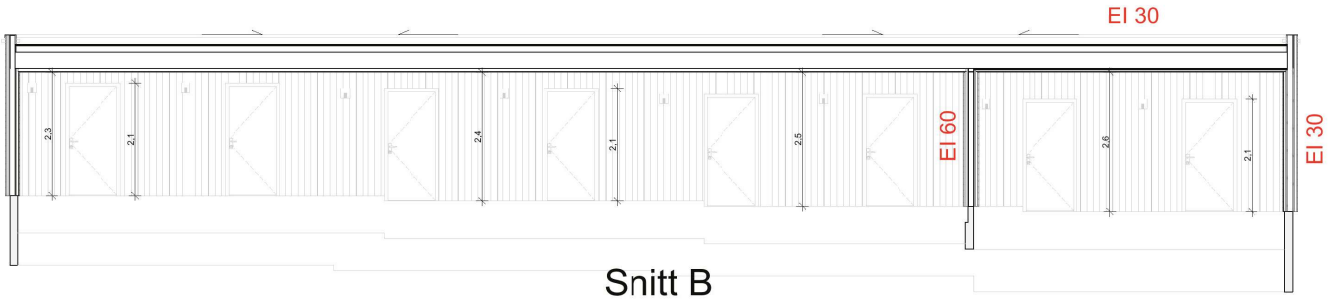
Snitt D

Tegning: **Snitt D**		Fase **Prototype**	
Øster Hus	Tiltakshaver	Filnavn s22822.pln	
	Prosjekt **Sporafjell BKS 14 Bygg A og B**	Sign: **SAM**	Tegningsnr.: A20-13
	Adresse **Borehagen 2 - 16** **4351 Klepp**	Gnr./3nr./Festenr.: **45/634**	Målestokk: / Prosjektnr.: 22106
		Dato: 15.11.22	Ark: **A3**

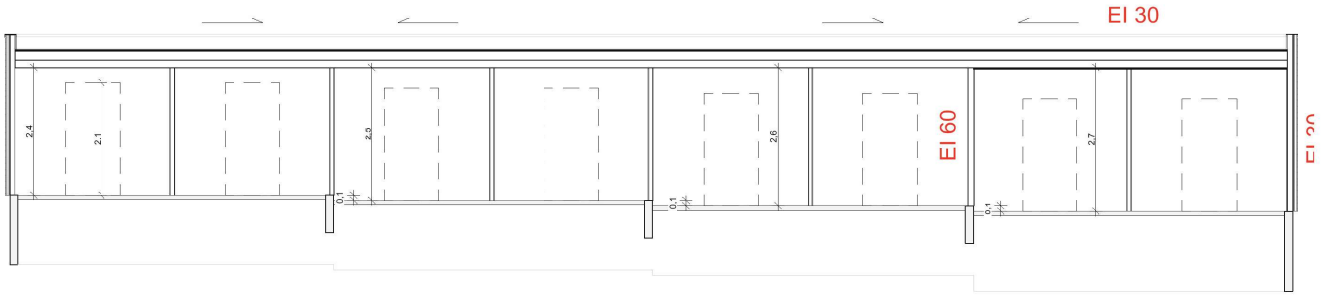
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Snitt A



Snitt B



Snitt C

Tegning:
Snitt A, B og C

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./3nr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-08

Målestokk:
1:100

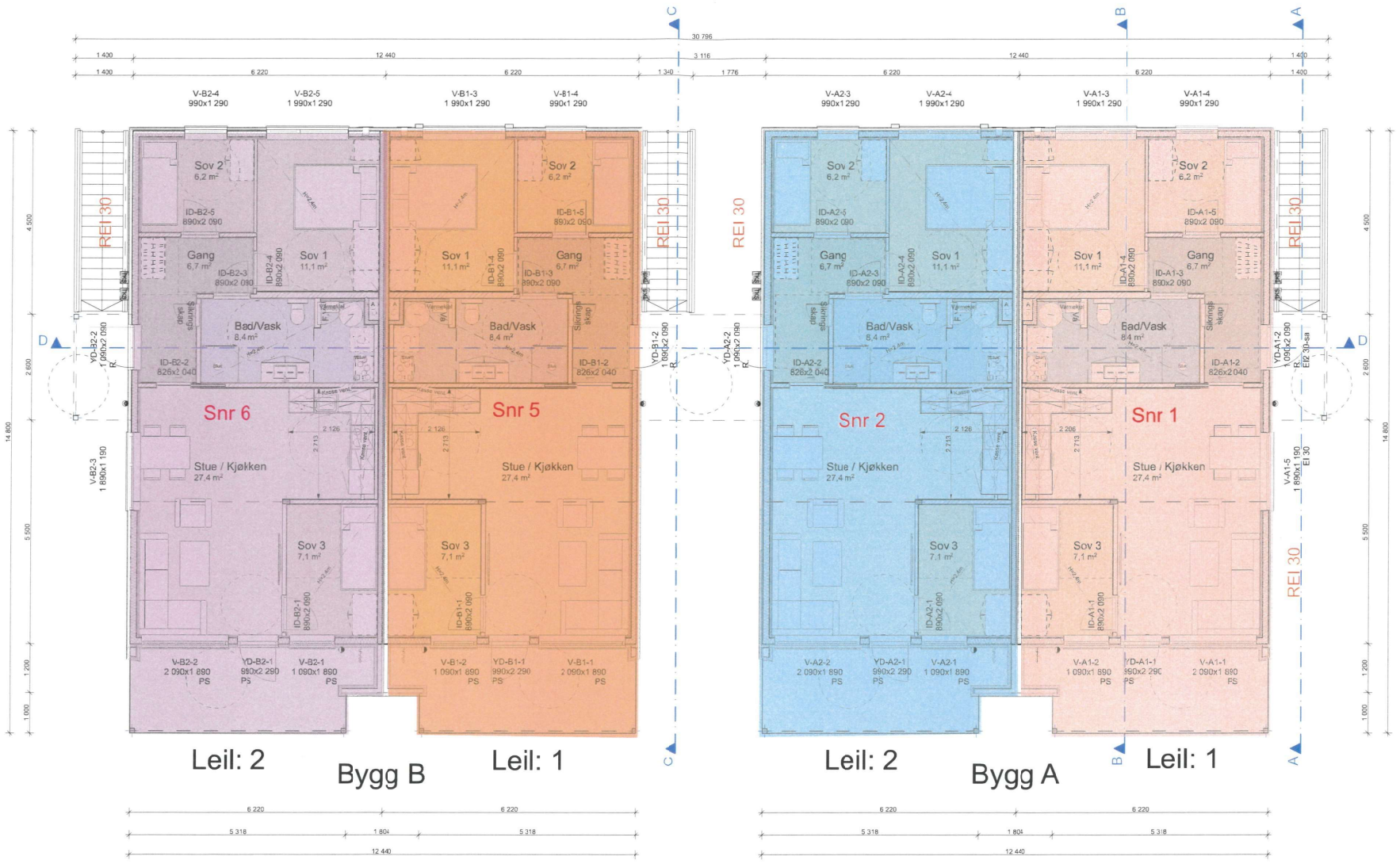
Prosjektnr.:
22106

Dato:
21/11-22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Produktet ble levert uten dokumenter.



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan 1. Etasje Sammenstilling

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-05

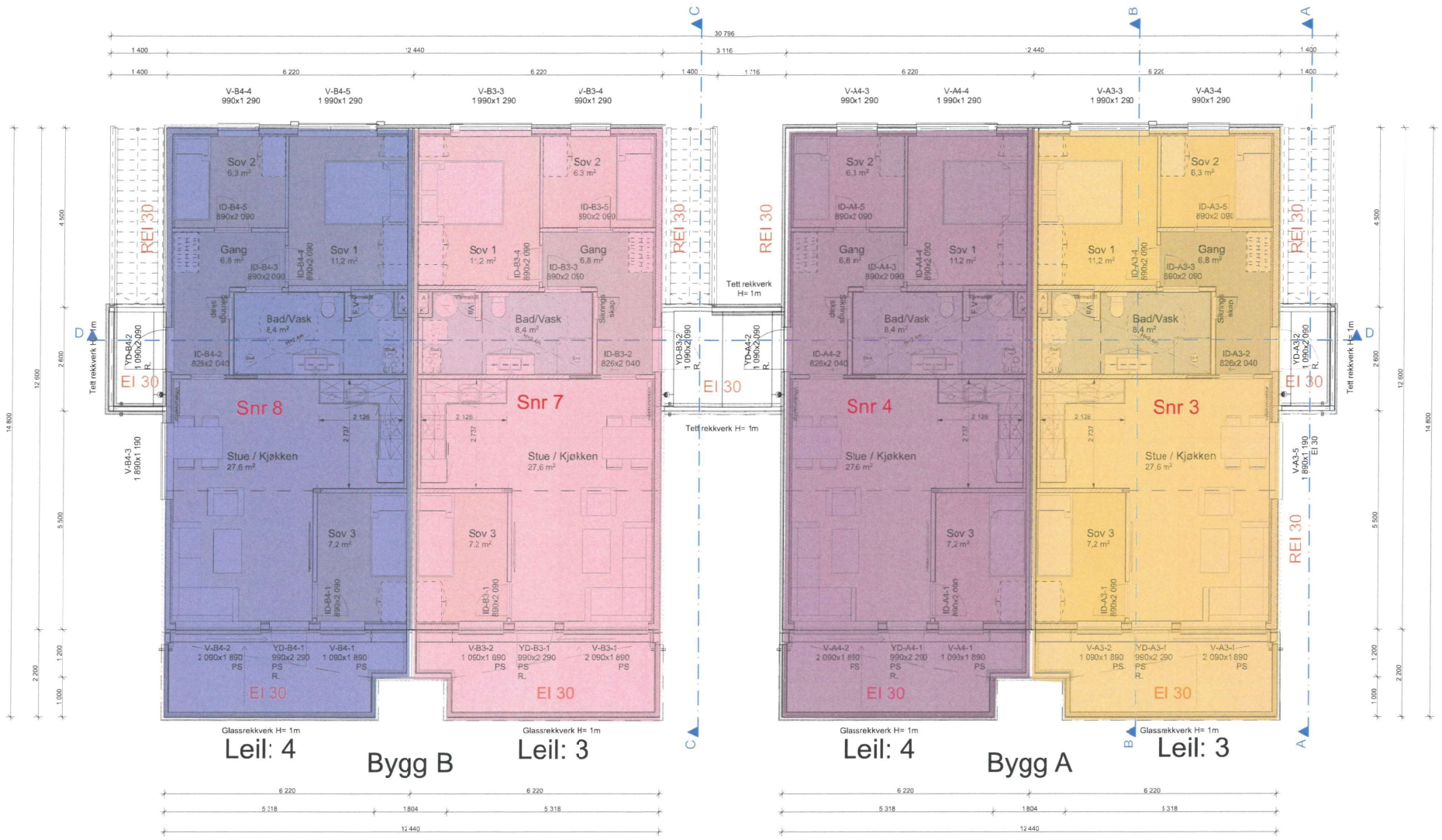
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øsier Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan 2. Etasje Sammenstilling

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

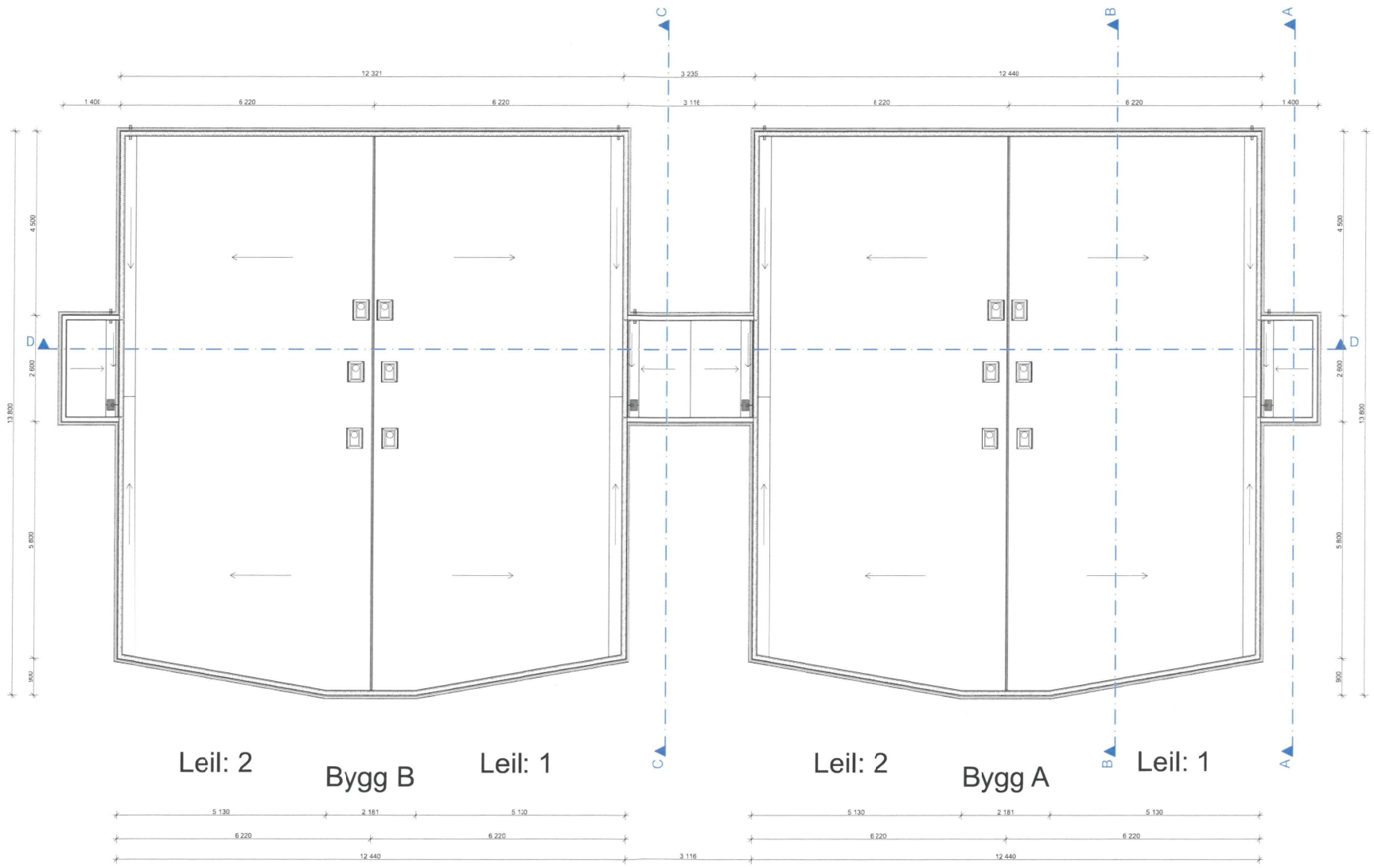
Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn: s22822.pln	
Sign: **SAM**	Tegningsnr.: A20-06
Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 22106
Dato: 15.11.22	Ark: **A3**

© Tegningmå verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øs'er Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan Tak Sammenstilling

Fase
Prototype

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-07

Målestokk:
1:100

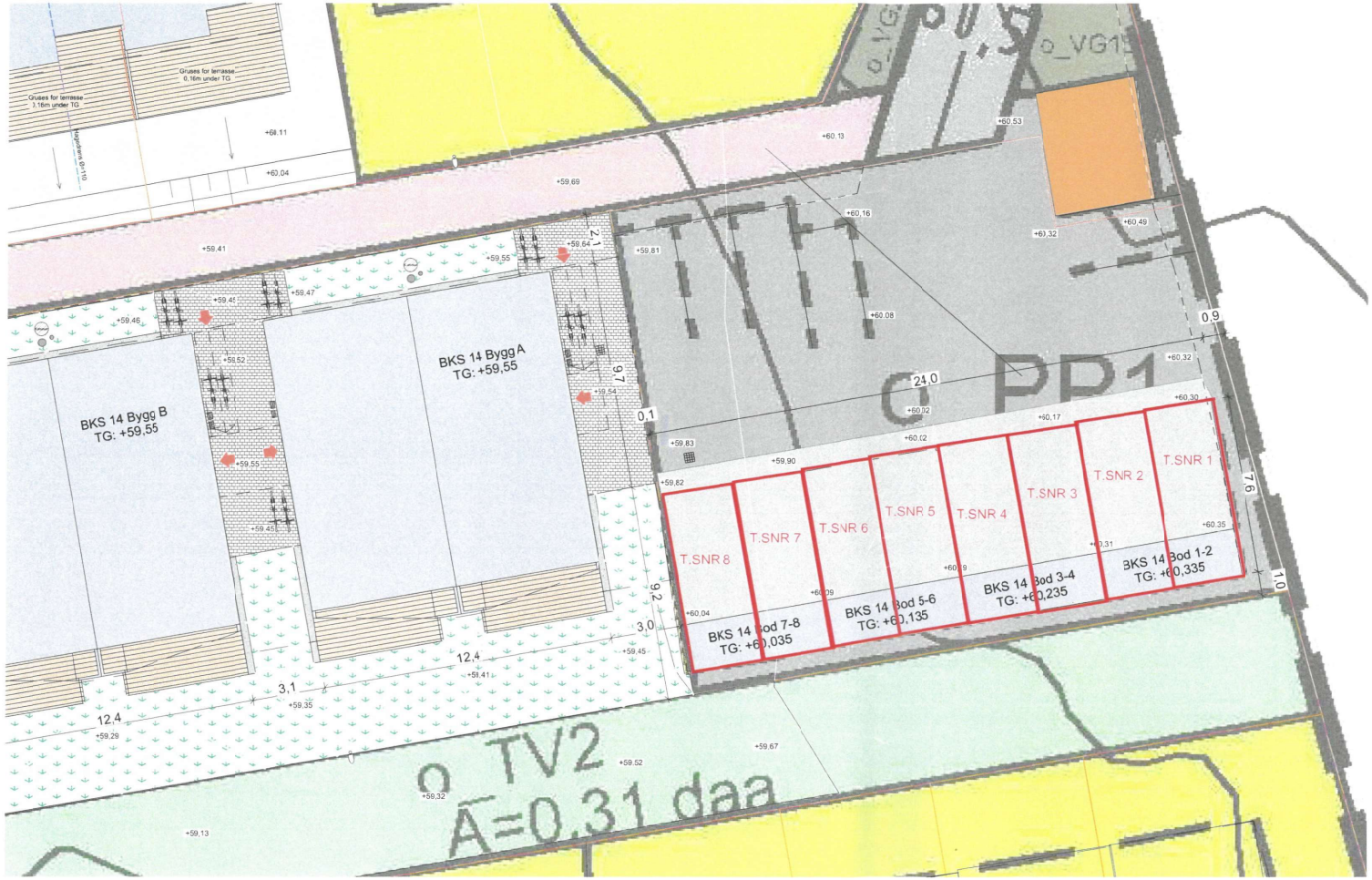
Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Høyder basert på høydesystem NN 2000



N

- Eiendomsgrensegrense
- Frisiktlinje
- Byggelinje
- Drensgrøft
- Drensledning
- Gjerde
- Bebyggelse
- Asfalt
- Grus / pukk
- Belegningsstein
- Betongheller
- Lødd mur
- Støpt mur
- Isådd plen
- Maskinplanert jord
- Terrasse på mark
- Hekk / busker
- Tre
- Skråningsutslag
- Lyktestolpe
- TKS, strøm / fiber
- Hovedinngang / adkomst
- Kumsett
- Slukrist
- Acodrain
- Steinlenke
- Postkassestativ
- Avfallsstasjon

Tegning:
Utomhusplan

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign: **SAM**

Tegningsnr.: A20-01

Målestokk: 1:200

Prosjektnr.: 22106

Dato: 21/11-22

Ark: **A3**

© Tegningmå verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Produktet ble levert uten dokumenter.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614742261
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864969682	KLEPP KOMMUNE	Bedriftsvegen 4, 4353 KLEPP STASJON

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
986943463	ØSTER HUS AS		Welhavens vei 8, 4319 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1120	45	634

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	45	634	0	1	71 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	634	0	2	71 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	634	0	3	72 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	634	0	4	72 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	634	0	5	71 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	634	0	6	71 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	634	0	7	72 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	634	0	8	72 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 120486 Tinglyst: 12.03.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1204886/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 10:21

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
KLEPP	POSTBOKS 25, 4358 KLEPPE	WENCHE KVALNES

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øster Hus AS	986943463	yonatan.haile@bate.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Welhavensvei 4	4319	Sandnes	99638821

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1120	Klepp kommune	45	634	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
999 330 169	Sporafjell Utviklingsselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71	B	13				25				37				49			
2	B	71	B	14				26				38				50			
3	B	72	B	15				27				39				51			
4	B	72	B	16				28				40				52			
5	B	71	B	17				29				41				53			
6	B	71	B	18				30				42				54			
7	B	72	B	19				31				43				55			
8	B	72	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		572				Nevner =		572											

Dato	Innsenderens underskrift
18.12.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18.12.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SANDNES 18.12.2023		NJÅL ØSTERHUS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

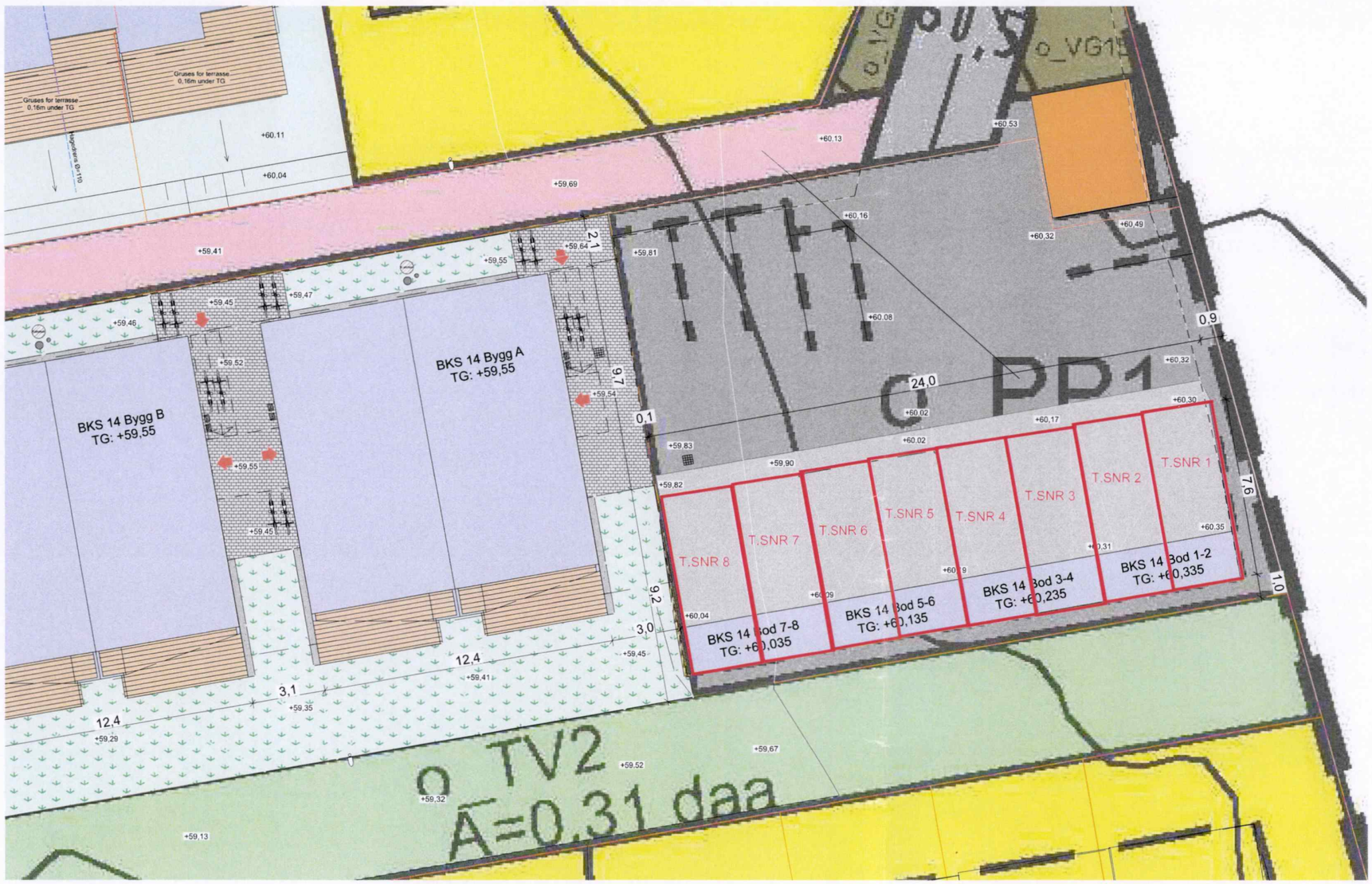
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1120	KLEPP	45	634	

Dato	Underskrift	Stempel
24.1.2024		Klepp kommune Samfunn og kultur Postboks 25 4358 KLEPPE

Dato	Innsenderens underskrift
18.12.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Høyder basert på høydesystem NN 2000



- Eiendomsgrensegrense
- Frisiktlinje
- Byggelinje
- Drensgrøft
- Drensledning
- Gjerde
- Bebyggelse
- Asfalt
- Grus / pukk
- Belegningsstein
- Betongheller
- Lødd mur
- Støpt mur
- Isådd plen
- Maskinplanert jord
- Terrasse på mark
- Hekk / busker
- Tre
- Skråningsutslag
- Lyktestolpe
- TKS, strøm / fiber
- Hovedinngang / adkomst
- Kumsett
- Slukrist
- Acodrain
- Steinlenke
- Postkassestativ
- Avfallsstasjon

N

Tegning:
Utomhusplan

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell PP1 (Carportanlegg)

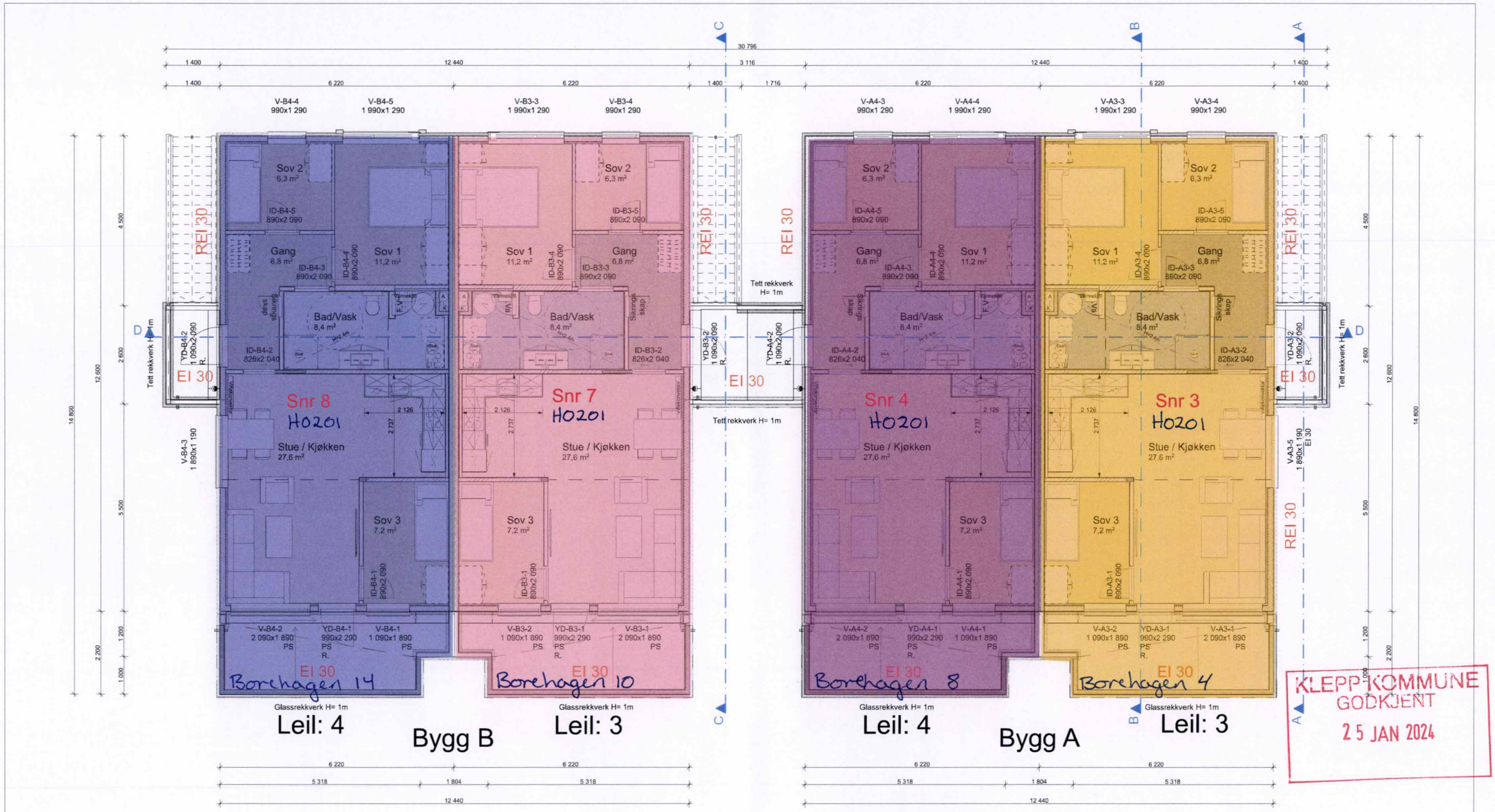
Adresse
Borehagen
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45-653

Filnavn
s22922.pln

Sign: **SAM**
Tegningsnr.: A20-01
Målestokk: 1:200
Prosjektnr.: 22106
Dato: 21/11-22
Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan 2. Etasje Sammenstilling

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign:
SAM

Tegningsnr.:
A20-06

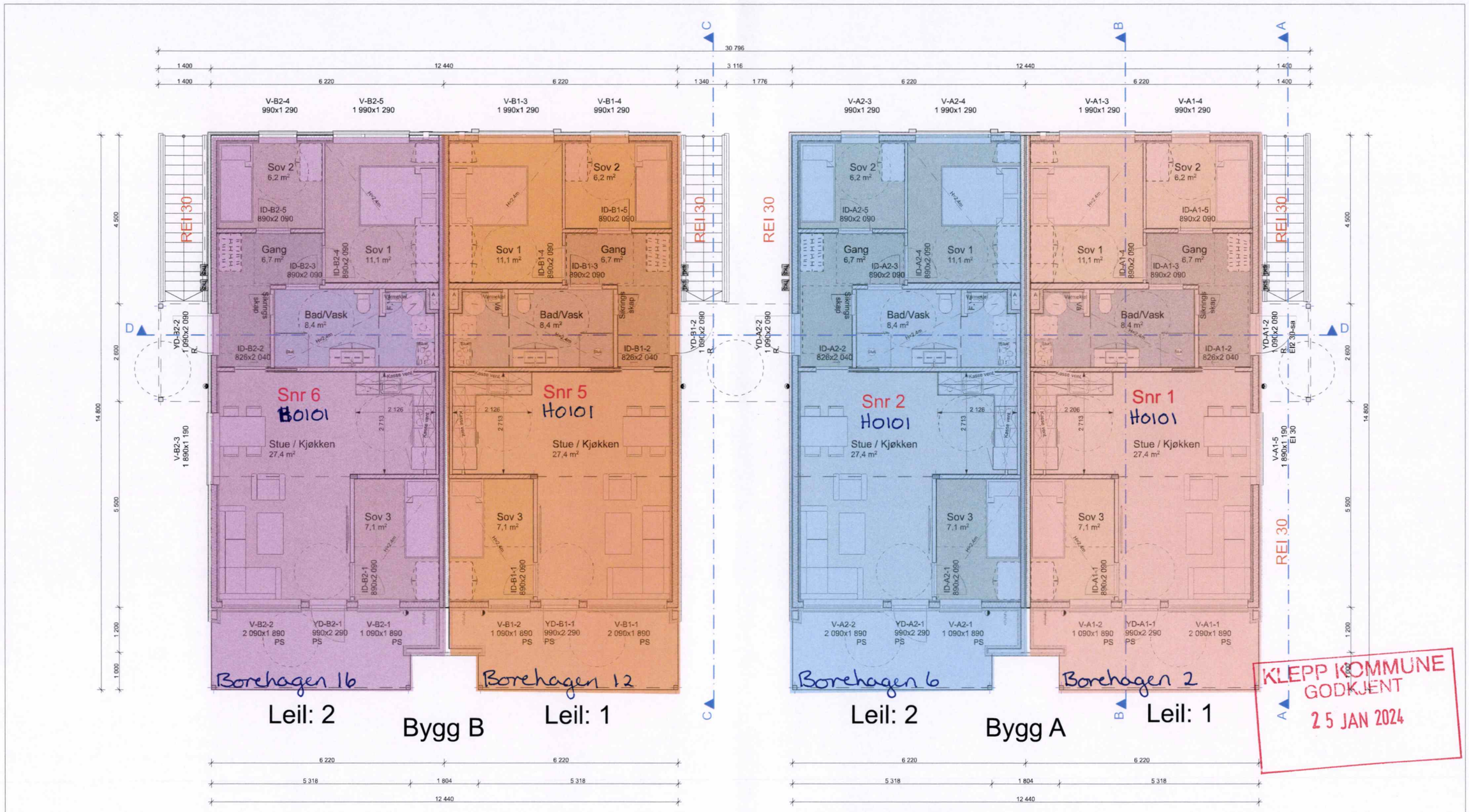
Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
22106

Dato:
15.11.22

Ark:
A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fund for bærevegg / søyle

Gulv nedsenket 30 mm

Isopor for frost

Fund under støtterib- / vange

Forsterkning under dør

Utsparing

Tegning:
Plan 1. Etasje Sammenstilling

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign: **SAM**

Tegningsnr.: A20-05

Målestokk: 1:100

Prosjektnr.: 22106

Dato: 15.11.22

Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Høyder basert på høydesystem NN 2000

UTENOMHUS PLAS GNR 45 BNR 634

BKS 14 Bygg B
TG: +59,55

BKS 14 Bygg A
TG: +59,55

BKS 14 Bod 7-8
TG: +60,035

BKS 14 Bod 5-6
TG: +60,135

BKS 14 Bod 3-4
TG: +60,235

BKS 14 Bod 1-2
TG: +60,335

PP1

TV2
A=0.31 daa

BKS7

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
25 JAN 2024

N

- Eiendomsgrensegrense
- Frisiktlinje
- Byggelinje
- Drensgrøft
- Drensledning
- Gjerde
- Bebyggelse
- Asfalt
- Grus / pukk
- Belegningsstein
- Betongheller
- Lødd mur
- Støpt mur
- Isådd plen
- Maskinplanert jord
- Terrasse på mark
- Hekk / busker
- Tre
- Skråningsutslag
- Lyktestolpe
- TKS, strøm / fiber
- Hovedinngang / adkomst
- Kumsett
- Slukrist
- Acodrain
- Steinlenke
- Postkassestativ
- Avfallsstasjon

Tegning:
Utomhusplan Bygg A og B

Fase
Prototype

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Sporafjell BKS 14 Bygg A og B

Adresse
Borehagen 2 - 16
4351 Klepp

Gnr./Bnr./Festenr.:
45/634

Filnavn
s22822.pln

Sign: **SAM**
Tegningsnr.: A20-01
Målestokk:
Prosjektnr.: 22106
Dato: 15.11.22
Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Energiattest



Adresse **Borehagen 6, 4351 KLEPPE**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351292**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301198582**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **634**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,6 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **101,85**

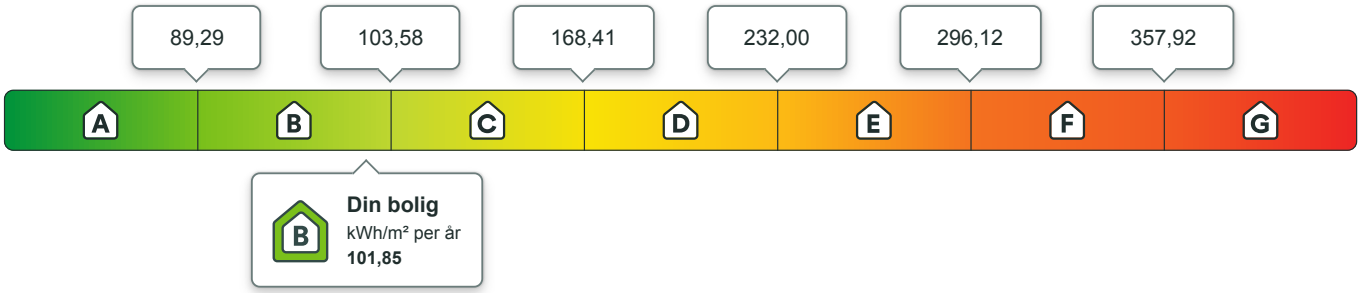
Borehagen 6, 4351 KLEPPE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 532,89	**97,27**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Borehagen 6, 4351 KLEPPE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Borehagen 6, 4351 KLEPPE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.