



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Egelandsmyra, 4480 KVINESDAL

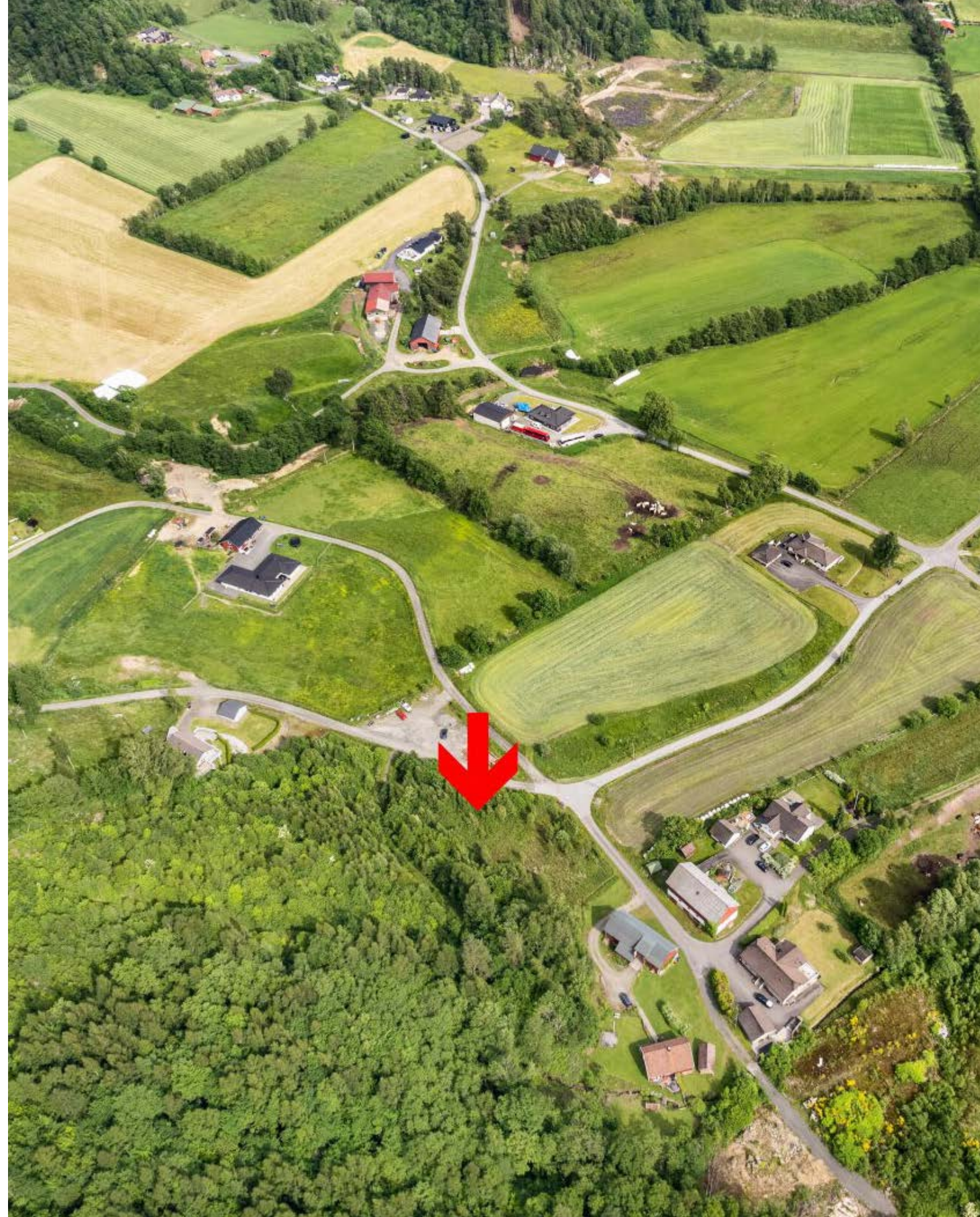
**Kvinesdal/ Egelandsmyra -
Stor og sentral tomt.
Barnevennlig og landlig område.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 600 000,-
Omkostn.: Kr 31 342,-
Total ink omk.: Kr 631 342,-
Selger: Elaine Fay Midtjell

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet
: m²
Tomtstr.: 2396 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 125
Oppdragsnr.: 1408230013

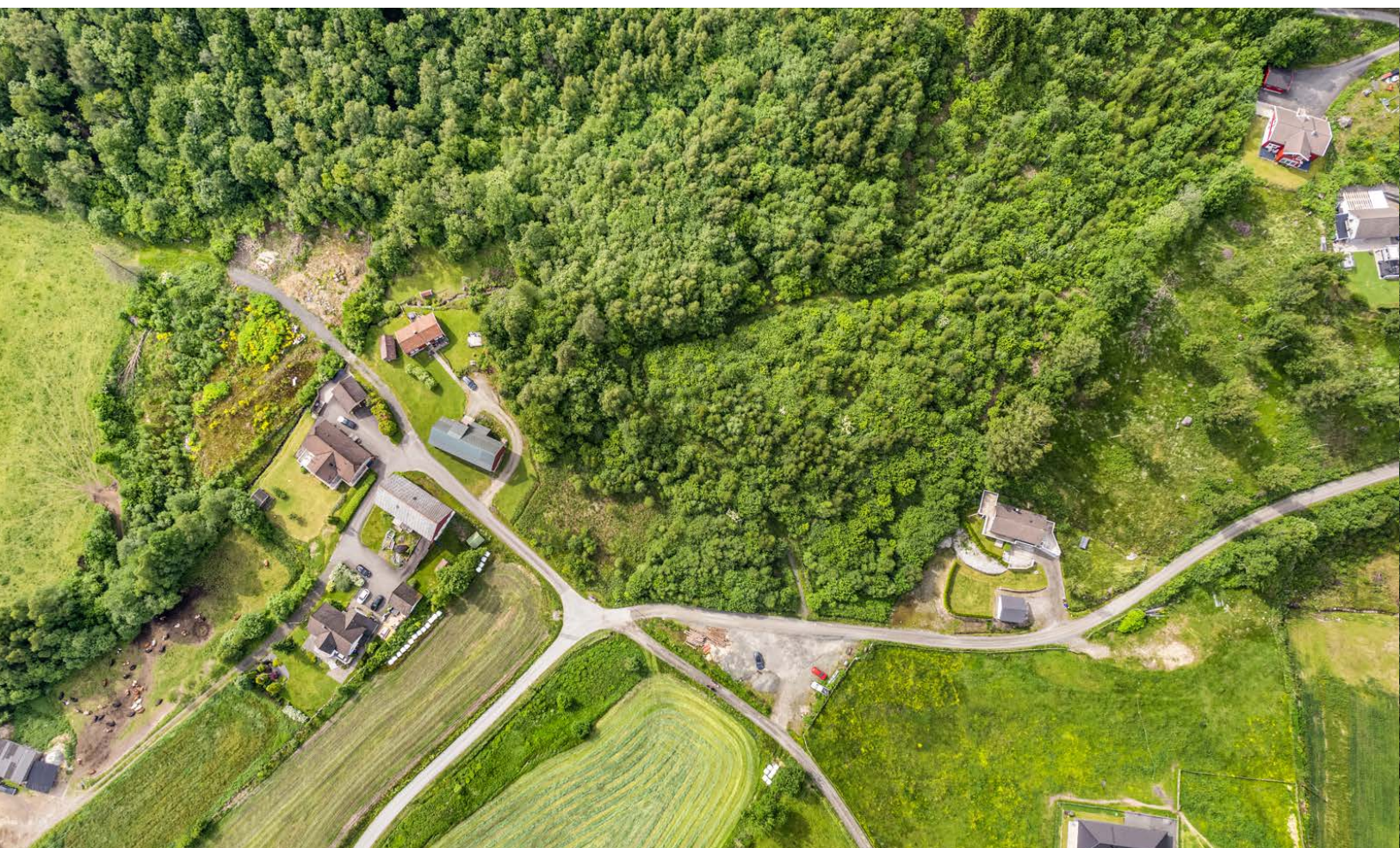
Kvinesdal/ Egelandsmyra - Stor og sentral tomt i bunnen av Kleivanbakken.

Vi har for salg en stor, flott tomt i bunnen av Kleivanbakken - enden av Egelandsmyra . Tomten er på 2396 kvm. Den ligger på en høyde med flott utsikt. Meget barnevennlig og landlig område..



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	10
Nabolagsprofil.....	15
Forbrukerinformasjon	103
Budskjema	104





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2396 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er råtomt/naturtomt med meget god størrelse.

Beliggenhet

Tomta ligger barnevennlig til og herfra er gåavstand til det meste. Kun 5 min med bil til Liknes sentrum med alt av fasiliteter.

Adkomst

Fra Liknes sentrum kjør sørover på Rv. 465 til du kan ta til høyre inn Egelandsmyra. Følg denne veien til du begynner på stigningen til Kleivanbakken. Tomtene ligger da på venstre side. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Spredt eneboligbebyggelse.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Diverse

Strekene på noen av bildene er kun for å angi ca. tomteplassing og er ikke nøyaktig. Se vedlagt målebrev i salgsoppgaven for nøyaktig

tomtegrense.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Når det er bygget en bolig på eiendommen vil de fete løpende kostnadene være strøm, forsikring, kommunale avgifter, renovasjon m.m.

Info eiendomsskatt

Kvinesdal kommune har ikke eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Eiendommen mangler likningsverdi.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 125 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4227/124/125:

06.06.2011 - Dokumentnr: 429195 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2011 - Dokumentnr: 429111 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:124 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1674808 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:124 Bnr:125

06.06.2011 - Dokumentnr: 429195 - Bestemmelse

om veg

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:8

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:126

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:132

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:133

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:139

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:142

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2011 - Dokumentnr: 429195 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:132

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:133

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:139

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:124 Bnr:142

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Det foreligger avtale om rett til anlegge, bruke og vedlikeholde felles kloakkanlegg med tilhørende innstallasjoner på bnr. 3. Se kartutsnitt.

Tomten har også tillatelse til anlegge, bruke og vedlikeholde felles vannledning med tilhørende innstallasjoner på bnr. 3

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

KJØPER HAR RISIKOEN og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

5 000 (Stiftelsesgebyr sameiet)

10 000 (Startkapital sameiet)

585 (Tinglysningsgebyr skjøte)

585 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

172 (Panteattest kjøper)

15 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 600 000))

31 342 (Omkostninger totalt)

631 342 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 342

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.900,- oppgjørshonorar kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket 12.500,- for utført arbeid samt alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marita Lervik
Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

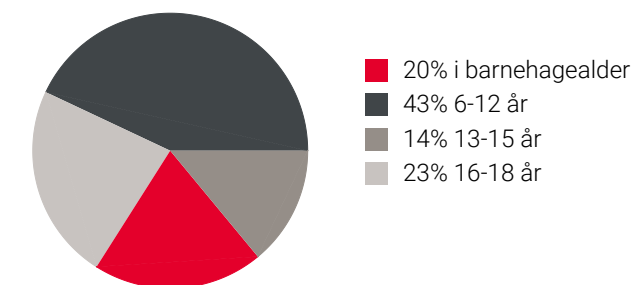
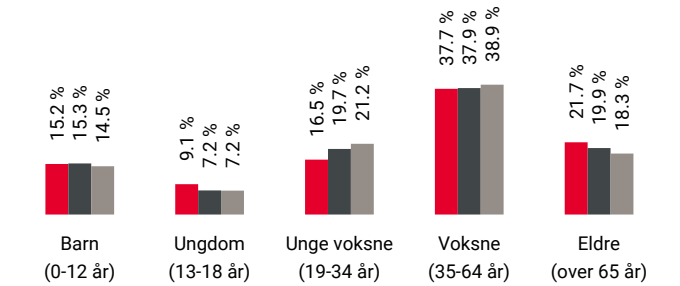
11.09.2023

Offentlig transport

🚶 Egelandsmyra Linje 251	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Storekvina stasjon Linje F5	15 min 🚶 11.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 43 min 🚶

Skoler

Liknes skole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 12 klasser	4 min 🚶 2.7 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	23 min 🚶 23.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)**Aldersfordeling**

Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Egeland Ytre	229	108
■ Kommune: Kvinesdal	5 883	3 150
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 24 barn	5 min 🚶 2.8 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 🚶 2.9 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 🚶 6 km

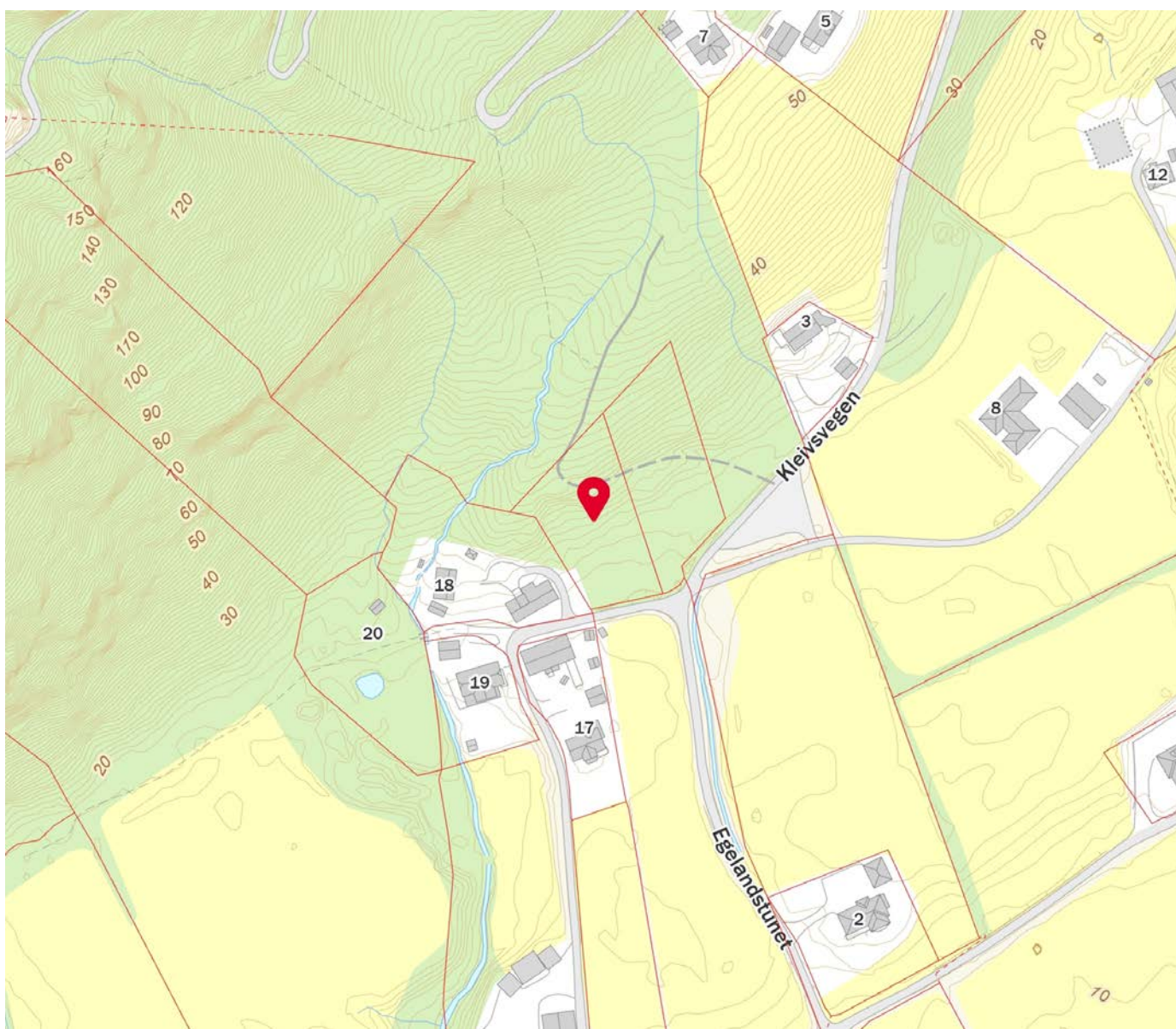
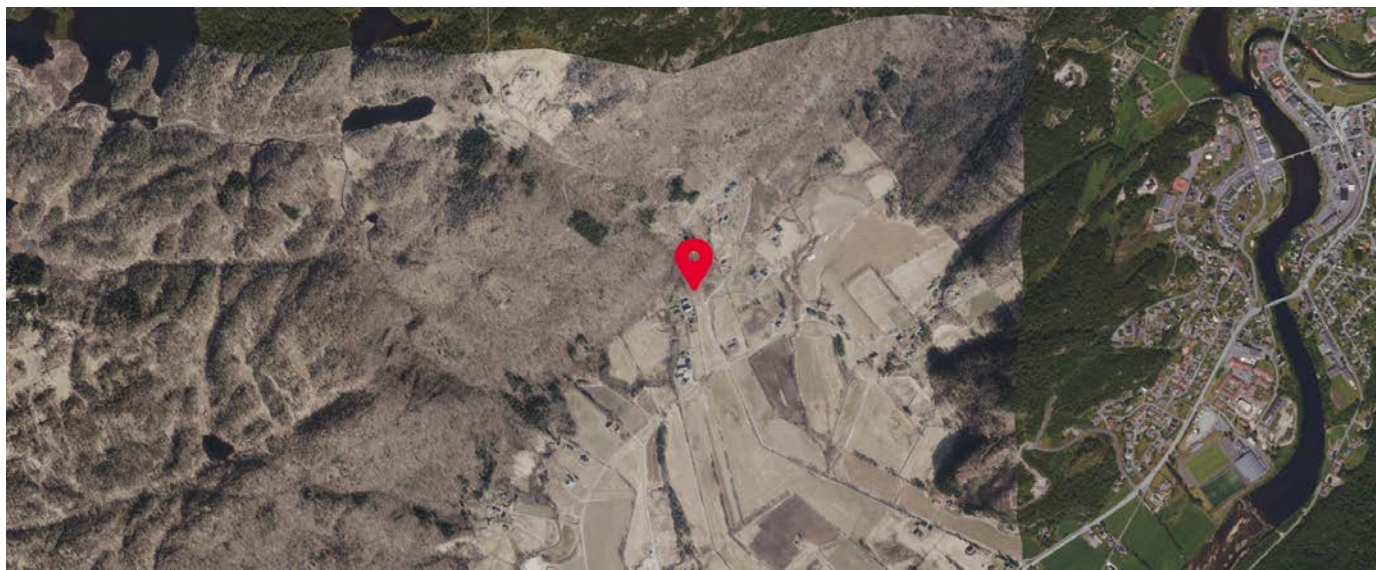
Dagligvare

Nico Mat	5 min 🚶
Coop Extra Kvinesdal PostNord	5 min 🚶 3.6 km

Sport

🏆 Kvinesdal stadion Ballspill, fotball, friidrett	4 min 🚶 2.2 km
🏆 Kvinesdal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 2.6 km
🚴 Instinct Kvinesdal	7 min 🚶
🚴 Trimeriet Flekkefjord	24 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Økonomiplan for 2022 — 2025

Kvinesdal - Gebyrliste

Vann og avløp

Vann- og avløpstjenesten i Kvinesdal leveres til selvkost. Det betyr at alle innkrevde vann- og avløpsgebyrer skal brukes til dette formålet. Loven om kommunale vann- og avløpsgebyrer har som mål å sikre kommunen en finansieringsordning som gjør dem i stand til å ivareta produksjon og distribusjon av drikkevann, og håndtering av avløpsvann på en god måte. Kvinesdal kommune etterlever retningslinjene for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester i rundskriv H-3/14 som er utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Politikerne har imidlertid mulighet til å subsidiere avgiftene, unntatt renovasjon. Selvkostfondet skal nulles ut over maksimalt 5 år. Kalkylerenten i.fm beregningen av alternativkostnaden tar kommunen utgangspunkt i 5-årig swaprente tillagt ½ prosentpoeng.

Tilknytningsavgift:

Når du skal tilknytte deg kommunalt vann og avløp, må du betale et tilknytningsgebyr. Dette er et engangsgebyr, hvor du betaler et gebyr for vann og et for avløp.

Abonnementsgebyr:

Abonnenten skal betale en fast del, kalt abonnementsgebyr, og en variabel del, kalt forbruksgebyr. Abonnementsgebyret skal gjenspeile de faste utgiftene kommunen har til vann- og avløpstjenestene, mens forbruksgebyret skal dekke de variable kostnadene.

Forbruksgebyr:

Ved målt forbruk fastsettes forbruksgebyret etter faktisk vannforbruk og pris per kubikkmeter.

Knaben, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Merknad
		eks.mva. 2021	eks.mva. 2022	i kr	i %	
Vann: Tilknytningsavgift Knaben	Engangsavgift	26 000	26 000	0	0,0 %	✓
Vann: Abonnementsgebyr, Knaben	pr.år	922,00	820,00	-102,00	-11,1 %	✓
Vann: Forbruksgebyr, Knaben	m3	17,25	17,01	-0,24	-1,4 %	✓
Avløp: Tilknytningsavgift, Knaben	Engangsavgift	50 000	50 000	0	0,0 %	✓
Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben	pr.år	3824,00	3424,00	-400,00	-10,5 %	✓
Avløp: Forbruksgebyr, Knaben	m3	48,74	49,17	0,43	0,9 %	✓

Vann: Abonnementsgebyr, Knaben

Kommunen for øvrig, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Vann: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000	10 000	0	0,0 %	✓
Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr. år	1273,08	1370,44	97,36	7,6 %	↗
Vann: Forbruksgebyr, kommunen for øvrig	m3	14,57	15,08	0,51	3,5 %	↗
Avløp: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000	10 000	0	0,0 %	✓
Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	pr. år	1432,00	1613,00	181,00	12,6 %	↗
Avløp: Forbruksgebyr, avløp kommunen for øvrig	m3	22,47	24,45	1,98	8,8 %	↗

Opofte næringsområde, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Avløp tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000	25 000	0	0,0 %	✓
Avløp tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500	12 500	0	0,0 %	✓
Vann tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000	25 000	0	0,0 %	✓
Vann tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500	12 500	0	0,0 %	✓

Kvinesdal kommune vann og avløp, tilknytning

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Avløp, tilknytning: Industri/næringsbygg/ andre bygg mindre enn 100 m ²	m2	0	0	0	0,0 %	✓ Halv avgift
Vann, tilknytning: Industri/næringsbygg/ andre bygg mindre enn 100 m ² tilknytning vann.	m2	0	0	0	0,0 %	✓ Halv avgift

Feie- og kontrollavgift, brøyting av privat vei

Annet

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Feie- og kontrollavgift	Pr. år	380,00	338,00	-42,00	-11,1 %	✓
*Brøyting av privat vei	pr. år	2 520	2 646	126	5,0 %	↗ *Brøyting blir automatisk videreført helt til tjenesten sies opp.

Feie- og kontrollavgift

Det er Brannvesenet Sør IKS som er et interkommunalt selskap som omfatter brannvesenet i seks kommuner i Agder fylke som utfører denne tjenesten. Kvinesdal kommune krever inn avgiften og sender det videre til Brannvesenet Sør IKS. Det er de som eventuelt har et selvkostfond på feiing.

Renovasjonsgebyrer

IRS Miljø IKS ble stiftet 30.06.2009 etter loven om interkommunale selskaper, LOV-1999-01-29-6, og er en videreføring av Interkommunalt Renovasjonsselskap IRS som ble stiftet i 1976.

IRS Miljø har totalansvaret for renovasjonen i kommunene Flekkefjord, Kvinesdal, Lund og Sirdal.

Samarbeid

IRS Miljø IKS har eierandeler i [Forus Energigjenvinning](#) og [Svaatheia avfall AS](#).

Renovasjonsgebyr

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Husholdning Standard*	pr.år	2640	2798	158	6,0 %	↗ *Standard renovasjonsgebyr for husholdning er sammensatt av grunngebyr og volumgebyret for en 140 liters restavfallsbeholder.
"Avgift betalt"-merke	pr.år	62	66	4	6,5 %	↗
Grunngebyr ink. administrasjonsgebyr	pr.år	1457	1545	88	6,0 %	↗
Volumgebyr 140 L	L	1182	1253	71	6,0 %	↗
Volumgebyr 240 L	L	2027	2149	122	6,0 %	↗
Volumgebyr 360 L	L	3041	3223	182	6,0 %	↗
Volumgebyr 660 L	L	5574	5909	335	6,0 %	↗
Volumgebyr 770 L	L	6503	6894	391	6,0 %	↗
Volumgebyr 1000 L	L	8446	8953	507	6,0 %	↗
Serviceabonnement. 6 -10 meter	m	570	604	34	6,0 %	↗
Serviceabonnement. 11 -15 meter	m	855	906	51	6,0 %	↗
Serviceabonnement. 16 -20 meter	m	1140	1208	68	6,0 %	↗
Serviceabonnement. 20 -30 meter	m	1710	1813	103	6,0 %	↗
Serviceabonnement. 30 meter	m	2280	2417	137	6,0 %	↗
Reduksjon samarbeid fast del	del	340	360	20	5,9 %	↗
Reduksjon hjemmekompostering	Enhet	470	498	28	6,0 %	↗
Hytterrenovasjon kategori 1	pr.år	1339	1379	40	3,0 %	....
Hytterrenovasjon kategori 2	pr.år	2677	2757	80	3,0 %	....
Hytterrenovasjon kategori 3	pr.år	670	690	20	3,0 %	....
Brukstillegg hytter	Enhet	155	159	4	2,6 %	....
Inkl. miljøstasjon husholdninger	Enhet	93	95	2	2,2 %	↘
Inkl. miljøstasjon hytter	Enhet	46	48	2	4,3 %	↗
Bytte av beholdere/stativ	stk.	206	212	6	2,9 %	....

Satser for levering på miljøstasjon

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Personbil miljøstasjon	stk.	80	0	-80	-100,0 %	↘
Bil / liten henger 2m3	stk.	120	0	-120	-100,0 %	↘
Bil / stor henger 4m4	stk.	200	0	-200	-100,0 %	↘
Hageavfall 2m3	stk.	0	0	0	0,0 %	↔
Hageavfall 4m4	stk.	0	0	0	0,0 %	↔
Sekk restavfall levert miljøstasjon	stk.	40	0	-40	-100,0 %	↘

Slamgebyr

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Standard slamgebyr husholdning	pr.år	1108	1108	0	0,0 %	↔
Standard slamgebyr hytte/fritid	Enhet	555	555	0	0,0 %	↔
Tett tank 6 m3, tømning hver 12. mnd.	m3	2006	2006	0	0,0 %	↔
Tett tank 6 m3, tømning hver 6. mnd.	m3	4012	4012	0	0,0 %	↔
Minirensanlegg, 12. mnd.	Enhet	1825	1825	0	0,0 %	↔
Minirensanlegg felles, 12. mnd.	Enhet	1278	1278	0	0,0 %	↔
Fellestank 2 ab, hus/hytte, 12 mnd.	Enhet	2006	2006	0	0,0 %	↔
Fellestank 2 ab, hus/hytte, 24 mnd.	Enhet	1003	1003	0	0,0 %	↔
Fellestank 2 ab, hus/hytte, 48 mnd.	Enhet	502	502	0	0,0 %	↔
Fellestank 3-6 ab, hus/hytte 12. mnd.	Enhet	1278	1278	0	0,0 %	↔
Fellestank 3-6 ab, hus/hytte 24. mnd.	Enhet	640	640	0	0,0 %	↔
Fellestank 3-6 ab, hus/hytte 48. mnd.	Enhet	320	320	0	0,0 %	↔
Fellesanlegg 7+ ab, 12 mnd.	Enhet	390	390	0	0,0 %	↔
Ekstra tømning inntil 4m ³ **	stk.	2678	2678	0	0,0 %	↔
Slamtømming båt og traktor	stk.	565	565	0	0,0 %	↔

**Forutsetter normal fremkommelighet for slambil.

Egenbetalingssetter for helse- Velferdstjenester

Helse- og velferdstjenester

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Husleie*, omsorgshybel på omsorgssenter	mnd.	7290	Oppjusteres med KPI			* I husleia inngår strøm, utgifter til fellesareal, forsikring av bygg, kommunale avgifter, fdv-kostnader, utvendig rydding, beplantning, snømåking og strøing. Husleien reguleres i
Husleie*, omsorgsleilighet på omsorgssenter	mnd.	7780	Oppjusteres med KPI			*I husleia inngår strøm, utgifter til fellesareal, forsikring av bygg, kommunale avgifter, fdv-kostnader, utvendig rydding, beplantning, snømåking og strøing. Husleien reguleres i
Leie av lintøy/håndklær ved omsorgssenteret	mnd.	234,00	240,00	6,00	2,6 %	....
Vask av lintøy/håndklær ved omsorgssenteret	mnd.	394,00	404,00	10,00	2,5 %	....
Full kost ved omsorgssenteret	mnd.	3513,00	3601,00	88,00	2,5 %	....
Vask av tøy	mnd.	542,00	556,00	14,00	2,6 %	....
Kommunal trygghetsalarm	mnd.	Gratis	Gratis			Denne tjenesten er gratis
Dagsenter tilbud (eks. middag)	Dag	Gratis	Gratis			Denne tjenesten er gratis
Dagsykehjemsplass** tilbud (inkl. middag)	Dag	95	Følger statens satser			** Takster som er statlig fastsatt, som gjelder fra 01.01.22.
Korttidsopphold på Kvinesdal bo og rehabilitering**	Døgn	175	Følger statens satser			** Takster som er statlig fastsatt, som gjelder fra 01.01.22.
Middag m/dessert og emballasje	Porsjon	87,00	89,00	2,00	2,3 %	✓
Transport (middag)	Porsjon	11,00	11,00	0,00	0,0 %	✓
Middag uten dessert	Porsjon	77,00	79,00	2,00	2,6 %	....
Aktivitet/beverting dagsenter	Dag	75,00	77,00	2,00	2,7 %	....
Kjøpeplass - Institusjon	Døgn	2600,00	2700,00	100,00	3,8 %	↗

Praktisk bistand og hjemmehjelp

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Abonnementspris ved skattbar inntekt inntil 2 G**	mnd.	210	Følger statens satser			**Takster som er statlig fastsatt, som gjelder fra 01.01.22. Inntekt inntil 201 706 kr.
Abonnementspris ved skattbar inntekt 2-3 G	mnd.	969,00	994,00	25,00	2,6 %	....
Abonnementspris ved skattbar inntekt 3-4 G	mnd.	1461,00	1498,00	37,00	2,5 %	....
Abonnementspris ved skattbar inntekt 4-5 G	mnd.	2121,00	2174,00	53,00	2,5 %	....
Abonnementspris ved skattbar inntekt 5 G	mnd.	2906,00	2979,00	73,00	2,5 %	....
Timepris ved skattbar inntekt under 2 G	Timepris	70	Følger statens satser			*Følger statens satser
Timepris ved skattbar inntekt 2-3 G	Timepris	102,00	104,00	2,00	2,0 %	✓
Timepris ved skattbar inntekt 3-4 G	Timepris	133,00	137,00	4,00	3,0 %	....
Timepris ved skattbar inntekt 4-5 G	Timepris	197,00	202,00	5,00	2,5 %	....
Timepris ved skattbar inntekt over 5 G	Timepris	245,00	251,00	6,00	2,4 %	....

Plan- og bygningsloven

Alminnelige bestemmelser

Forskrift med hjemmel i Plan- og bygningsloven (Pbl) §33-1

1.Gebynet innebefatter

Saksbehandling, godkjenning av ansvarlige, dokumentkontroll samt normalt tilsyn. Av byggesaksgebyret skal ca. 10% dekke kostnadene med tilsyn, jf. Pbl §33-1. Alle gebyrer utstedes til tiltakshaver. Det tas gebyr pr. bygning/byggesak.

2.Fakturerings- og betalingspunkt

Gebyret faktureres på det tidspunkt det fattes et vedtak. I spesielle tilfeller kan det kreves inn på forhånd.

3.Kombinerte bygg.

Består bygningen av delvis bolig og delvis annet, beregnes gebyret etter de enkelte delene.

4. Avslag

Ved vedtak som medfører avslag på søknaden blir tiltakshaver belastet med 50 % av i forhold til opprinnelig fullt gebyr. Avslagsgebyr godskrives normalt ikke ved innsending av ny revidert søknad.

5. Landbrukstiltak i LNF-område

I forbindelse med byggeforbudet langs sjø og vassdrag, fritas innenfor LNF-område nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs fra dispensasjons-gebyr.

6. Søknader som avsluttes før vedtak

For saker som avsluttes etter påbegynt saksbehandling, men før førstegangsvedtak, når søknaden trekkes eller saken avsluttes av kommunen pga. manglende oppfølging fra søker, belastes med et gebyr på 30 %. Når en sak trekkes etter at igangsettingstillatelse er gitt eller ved bortfall av tillatelse ihht. Pbl §21-9 første ledd, refunderes ikke noe gebyr. Gebyr for godkjenning av foretak/ansvarsretter/ dispensasjoner refunderes ikke.

7. Endringstillatelse

Ved endring av tillatelse av tidligere godkjent byggemelding/søknad betales 25 % av gjeldende satser.

8. Urimelig gebyr og frafall av gebyr

Dersom gebyret åpenbart er urimelig i forhold til de prinsipper som er lagt til grunn, og det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt, kan kommunalsjefen eller den som har fått fullmakt, av eget tiltak fastsette et passende gebyr. Lag og organisasjoner fritas fra gebyr i forbindelse med byggesak (ikke deling- og plansaker). Ved tvilstilfeller avgjør Formannskapet gebyret.

9. Overtredelsesgebyr

Kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr med hjemmel i pbl § 32-8 ved forsettlig eller uaktsom overtredelse av plan- og bygningsloven. Overtredelsesgebyret beregnes i hvert enkelt tilfelle i henhold til bestemmelsene i Forskrift om byggesak kapittel 16.

10. Klageadgang

Når gebyret er hjemlet i plan- og bygningsloven § 33-1 er det ikke anledning til å klage på gebyret i den enkelte sak. Det gjøres unntak i de tilfellene hvor kommunen har tatt i bruk bestemmelsen om urimelig gebyr.

11. Gyldighet

Regulativet gjelder fra 1 januar 2022.

Søknadspliktige tiltak, jf. § 20-3

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Boligbygg med en boenhet	Enhet	7600,00	7800,00	200,00	2,6 %	....
Oppføring/bruksendring til fritidsbolig (per boenhet)	Enhet	11000,00	11300,00	300,00	2,7 %	....
Rivning	Enhet	2200,00	2300,00	100,00	4,5 %	↗
Til- og påbygg/ ombygging annet	Enhet	3800,00	3900,00	100,00	2,6 %	....
Gebyr per søknad f.o.m. igangsettingstillatelse nr.2	Enhet	3200,00	3300,00	100,00	3,1 %	↗
Tiltak som ikke kan måles i grunnflate	Enhet	3800,00	3900,00	100,00	2,6 %	....

For øvrige saker etter Pbl. Betales etter tiltak BRA

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
0-70 m ²	m ²	3200,00	3300,00	100,00	3,1 %	↗
70-200 m ²	m ²	5050,00	5200,00	150,00	3,0 %	....
200-400 m ²	m ²	7600,00	7800,00	200,00	2,6 %	....
400 m ² og større	m ²	10100,00	10400,00	300,00	3,0 %	....

Søknad som kan forestås av tiltakshaver, jf § 20-4

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
For tiltak som kan forestås av tiltakshaver uten krav til ansvarlig foretak. Gebyr per tiltak	Enhet	3200,00	3300,00	100,00	3,1 %	↗
Alminnelige driftsbygning i landbruket.	Enhet	3200,00	3300,00	100,00	3,1 %	↗

Diverse

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	Enhet	2200,00	2300,00	100,00	4,5 %	↗
Søknad om ansvarsrett som selvbygger	Enhet	1700,00	1750,00	50,00	2,9 %	....

Dispensasjonssøknader/fravik fra teknisk forskrift

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Dispensasjon fra lov, forskrifter og plan.	Enhet	10800,00	11000,00	200,00	1,9 %	✓
Dispensasjon fra avstandskrav til veg/byggegrense mot veg	Enhet	3200,00	3300,00	100,00	3,1 %	↗
Dispensasjon fra planer med uklar grad av utnytting.	Enhet	1600,00	1650,00	50,00	3,1 %	↗
Dispensasjon fra byggeforbudet for frittliggende byggverk opp til 70 m ² BRA/BYA og tilbygg opp til 50m ² BRA/BYA i LNF-område jf. kommuneplanens arealdel.	Enhet	1600,00	1650,00	50,00	3,1 %	↗
Fravik teknisk forskrift per unntak.	Enhet	3200,00	3300,00	100,00	3,1 %	↗

Delingssaker

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Fradeling av en tomt hvor arealet inngår i godkjent reguleringsplan.	Enhet	1600	1650	50	3,1 %	↗ Delingssaker utover en parsell i regulert område faktureres med 50 % per enhet
Fradeling av tomt i LNF-område (Øvrige delingssaker)	Enhet	3200,00	3300,00	100,00	3,1 %	↗
Tilleggsareal/arealoverføring	Enhet	1600,00	2450,00	850,00	53,1 %	↗

Reguleringsplan

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
For avholdelse av oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8, 1.ledd og § 12-14, 1.ledd	Enhet	5000	9850	4 850	97,0 %	↗ Gebyret sendes ut senest samtidig med møtereferat. Oppmeldte møter som ikke blir gjennomført faktureres med halvt gebyr.
Reguleringsplaner PBL §12-grunnbeløp Detaljregulering ihht. PBL §12-3 og § 12- 14 1.ledd.	Enhet	23000,00	23500,00	500,00	2,2 %	✓
Tillegg- Bolig/fritidsbolig pr. enhet	stk.	1150,00	1650,00	500,00	43,5 %	↗ Ved endring av plan gjelder dette gebyret for nye enheter (fortetting)
Tillegg - Næringsbebyggelse per 1 000 m ²	1000 m ²	1150,00	1200,00	50,00	4,3 %	↗ Ved endring av plan gjelder dette gebyret for økt areal
Endring av reguleringsplan PBL §12-14, 2.ledd (endringer etter enklere prosess)	Enhet	9200,00	9400,00	200,00	2,2 %	✓ 40% av grunnbeløp.
Maks gebyr reguleringsplaner, PBL §12-3, 2.ledd	Enhet	112000,00	115000,00	3 000,00	2,7 %	...

Barnehage og SFO

Barnehage

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Barnehagesats foreldrebetaling	Enhet	Makssatsen statsbudsjettet				Makssatsen som vedtas i statsbudsjettet.
Barnehagesats foreldrebetaling	Enhet	Makssatsen statsbudsjettet				2 dagers plass koster 48% av fulltidsplass.
Barnehagesats foreldrebetaling	Enhet	Makssatsen statsbudsjettet				3 dagers plass koster 72% av fulltidsplass.
Barnehagesats foreldrebetaling	Enhet	Makssatsen statsbudsjettet				4 dagers plass koster 92% av fulltidsplass.
Barnehage moderasjonsordning	Enhet	Som fremkommer i stats.bud.				Innføres som fremkommer i statsbudsjettet
Matpenger for barnehager (barn og ansatte)	mnd.	Satsene økes med 3,0%				Satsene økes med 3,0%

SFO

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
SFO inntil 4 timer	pr.termin	628	647	19	3,0 %	....
SFO inntil 8 timer	pr.termin	1 207	1 243	36	3,0 %	....
SFO inntil 12 timer	pr.termin	1 737	1 789	52	3,0 %	....
SFO inntil 16 timer	pr.termin	2 216	2 282	66	3,0 %	....
Fullt tilbud 16 timer eller mer	pr.termin	2 649	2 729	80	3,0 %	....
Matpenger, ettermiddagsmåltid	pr.termin	298	307	9	3,0 %	....
Enkel dager i skoleåret (gjelder morgen + ettermiddag)	pr.dag	167	172	5	3,0 %	....
Enkeltdager i ferie	pr.dag	273	281	8	2,9 %	....
Enkeltmåltider	pr.måltid	17	18	1	5,9 %	↗
SFO - Over 16 timer + ferie	Per temin	Ny i 2022	2 992			Over 16 timer + ferie SFO - 11 terminer

Kultur

Kultur, idrett og fritid

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Elevkontingenter kulturskolen	pr.år	3030,00	3105,00	75,00	2,5 %	....
Leirskolen - Helgeleie pr. pers pr. døgn	Per gang	240,00	250,00	10,00	4,2 %	↗
Leirskole - leirskole pr. pers pr. døgn	Enhet	550,00	565,00	15,00	2,7 %	....
Leirskolen - Undervisning pr. elev	Enhet	1280,00	1320,00	40,00	3,1 %	↗
Utleie til privat kulturhuset	Per gang	1500,00	1550,00	50,00	3,3 %	↗
Utleie til private skole/gymsal	Per gang	300,00	310,00	10,00	3,3 %	↗
Inngang Knaben museum	Billett	20,00	50,00	30,00	150,0 %	↗
Inngang besøksgruve	Billett	0	50,00	50,00	0,0 %	↕

Kino

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Billettpriser på kino ordinær film (alle)	Billett	107,00	110,00	3,00	2,8 %	....
Billettpris barne- og familiefilm (alle)	Billett	0	0	0	0,0 %	↕
Billettpriser på kino 3D (voksen)	Billett	125,00	130,00	5,00	4,0 %	↗
Billettpriser barnebilletter på kino 3D	Billett	107,00	110,00	3,00	2,8 %	....
Luksusstoler i påslag på valgt film	Enhet	30,00	30,00	0,00	0,0 %	↕
Love -seates i påslag på valgt film	Enhet	30,00	30,00	0,00	0,0 %	↕
Provisjon/godtgjørelse salg	stk.	30,00	30,00	0,00	0,0 %	↕

Kvinabadet

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Halvår 3-16 år, student, honnør/voksen	Billett	950,00	975,00	25,00	2,6 %	....
Halvår 3-16 år, student, honnør/voksen	Billett	1650,00	1690,00	40,00	2,4 %	....
Halvår fam.2v+2b	Billett	4300,00	4400,00	100,00	2,3 %	....
Halvår fam.1v+2b	Billett	3100,00	3180,00	80,00	2,6 %	....
Årskort 3-16 år, student, honnør/voksen	stk.	1600,00	1650,00	50,00	3,1 %	↗
Årskort 3-16 år, student, honnør/voksen	stk.	2875,00	2950,00	75,00	2,6 %	....
Årskort fam. 2v+2b	Billett	6400,00	6550,00	150,00	2,3 %	....
Årskort fam.1v+2b	Billett	5125,00	5350,00	225,00	4,4 %	↗
Årskort pr.barn over 2 stk.	Billett	630,00	640,00	10,00	1,6 %	↘
1/2-Årskort pr.barn over 2 stk.	Billett	315,00	325,00	10,00	3,2 %	↗
Dusjing	stk.	35,00	35,00	0,00	0,0 %	↘
Ikke badende gjest	stk.	35,00	35,00	0,00	0,0 %	↘
Morgenbading	stk.	70,00	75,00	5,00	7,1 %	↗
Man-Fre:Enkeltbillett 3-16 år, student, honnør	Billett	80,00	85,00	5,00	6,3 %	↗
Helg: Enkeltbillett 3-16 år, student, honnør	Billett	95,00	100,00	5,00	5,3 %	↗
Man-Fre: Enkeltbillett voksen	Billett	100,00	105,00	5,00	5,0 %	↗
Helg: Enkeltbillett voksen	Billett	125,00	130,00	5,00	4,0 %	↗

Andre lover

Konsesjonsloven

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Behandling av konsesjonssaker		750 - 5 000 kr.	750 - 5 000 kr.			Behandling av konsesjonssaker 3 o/oo av første million, 2 o/oo av det overstigende.
Konsesjon fordi eieren ikke skal oppfylle lovbestemt boplikt (slektskapskonsesjon), jf. konsesjonsloven § 5 andre og tredje ledd og § 9 fjerde ledd	Enhet	Gratis	Gratis			Skal ikke betales gebyr

Jordloven

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
For behandling av søknader om delingssamtykke etter jordloven som går til politisk behandling	Enhet	1850,00	2000,00	150,00	8,1 %	↗
For behandling av kurante søknader om delingssamtykke etter jordloven som behandles administrativt	Enhet	925,00	1150,00	225,00	24,3 %	↗

Forurensingsforskriften

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Behandling av søknader om utslippstillatelse, §§ 12-4, 13-4, 15-4 og 15-4A, jf. plan og bygningsloven § 20-1	Enhet	3850,00	4000,00	150,00	3,9 %	↗
Behandling av tiltaksplaner for forurenset grunn (§2-8 jfr. § 2-12)	Enhet	Ingen	4 000			Denne er ny fra og med 01.01.2022.
Tilsyn og kontroll ved opprydding i forurenset grunn (§ 2-11, jfr. § 2-12)	Enhet	Ingen	4 000			Denne er ny fra og med 01.01.2022.

Matrikkeloven

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Gebyr for arbeid etter matrikkeloven (jfr.lovens § 32, forskriftene §16).(se vedlegg)	Enhet					Alle gebyr som er gjenstand for kommunal indeksregulering i regulativet oppjusteres 2,3%

Diverse gebyrer

Havneavgifter

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Kai og vareavgift	Enhet		Alle oppjusteres med 3%			Alle oppjusteres med 3%
Farvannsavgift	Enhet		Alle nedjusteres med -10%			Alle nedjusteres med -10%

Ekteskapsloven § 12- Borgerlig vigsler

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Kommunens egne innbyggere og personer som fyller vilkårene for å kunne inngå ekteskap i Norge for vigsler som finner sted etter kl. 14:00 og/eller på annet sted enn det ordinære tilbudet og på lørdage	Enhet	1 100	1 150	50	4,5 %	↗
For andre enn kommunens innbyggere som finner sted innenfor det ordinære tilbudet om tid og sted.	Enhet	770	800	30	3,9 %	↗
For andre enn kommunens innbyggere som finner sted etter kl.14:00 og/eller på annet sted enn det ordinære tilbudet og på lørdager	Enhet	1 100	1 150	50	4,5 %	↗

Bobilparkering

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Bobilparkering-Kvinabadet	pr.døgn	150	200	50	33,3 %	↗

Annet

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2021	Pris eks.mva. 2022	Endring i kr	Endring i %	Merknad
Torgleie	Enhet		Alle oppjusteres med 2,5%			Alle oppjusteres med 2,5 %
Utleie av boliger for ansatte/gjennomgangsboliger	Enhet		Reguleres med KPI			Reguleres med KPI
Utleie av serviceboliger og trygdeleiligheter	Enhet		Reguleres med KPI			Reguleres med KPI
Utleie av boliger vanskeligstilte («røde boliger»)	Enhet	0	0	0,00	0,0 %	↘
Terapibasseng inntil 5 personer	Per halvår	2700,00	2800,00	100,00	3,7 %	↗
*Terapibasseng gruppe over 5 personer	Per halvår	3300,00	3400,00	100,00	3,0 %	...
Festeavgift kirkegård	Enhet	1500,00	1535,00	35,00	2,3 %	...
Gebyr på salg av boligtomter	Enhet		2,5% gebyr av salgspris			2,5% gebyr av salgspris
Gebyr eiendomsmegler	Enhet	1100,00	1200,00	100,00	9,1 %	↗
Startlån gebyr	Enhet	1 820	1 875	55	3,0 %	...

Festeavgift kirkegård

Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven). § 21.Vedtekter og avgifter. Gravplassmyndigheten fastsetter vedtektene for gravplasser. Vedtektene skal godkjennes av statsforvalteren. Avgifter for bruk av gravkapell, anonym minnelund, navnet minnelund, urnevegg, kremasjon og feste av grav fastsettes av kommunen etter forslag fra gravplassmyndigheten.

MÅLEBREV INFO - GNR 124 BNR 125

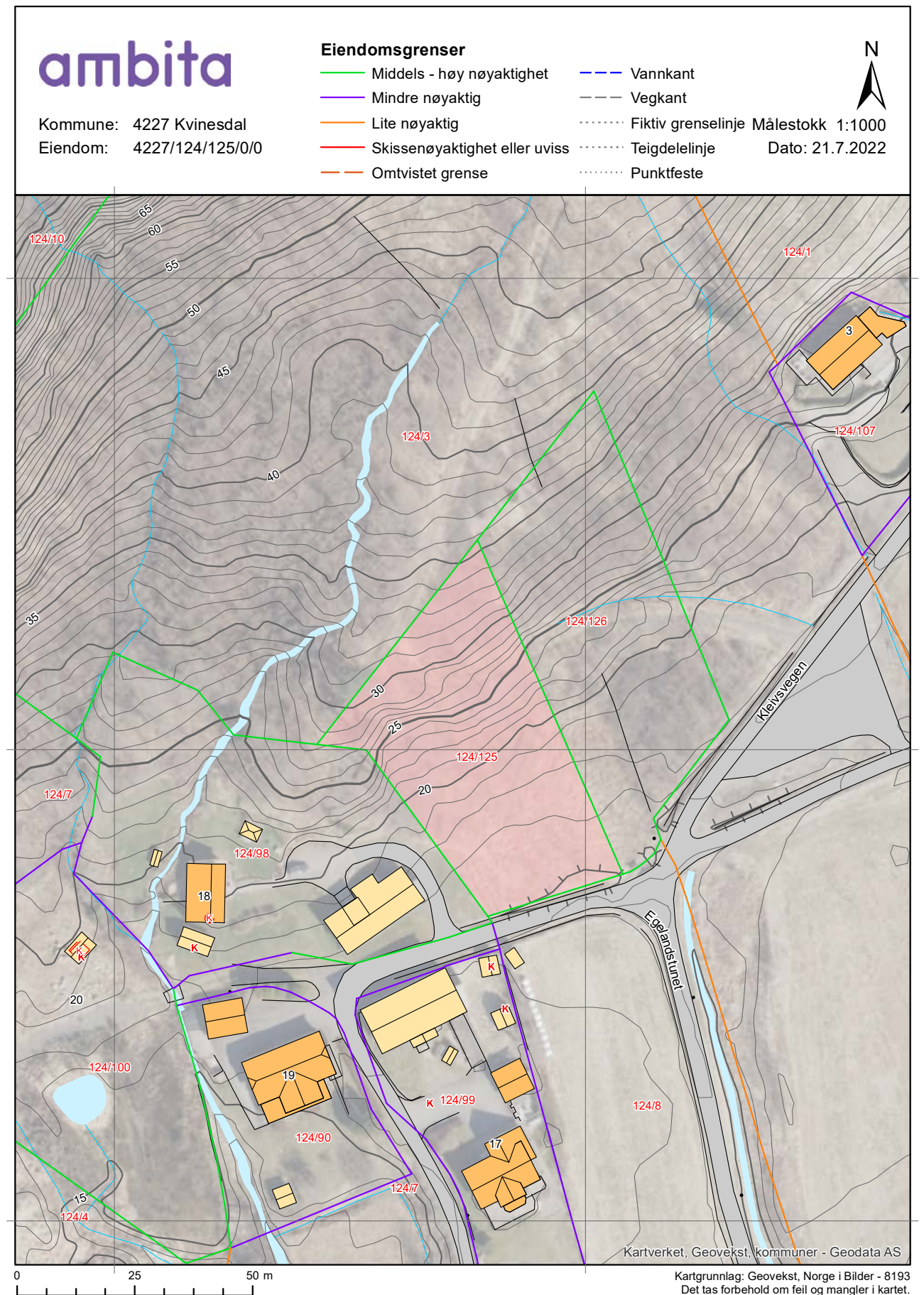
Matrikelbrev kan bestilles etter gjeldende satser.

Kontakt plan og miljøenheten, 38 35 77 00

Kvinesdal, 26.07.2022

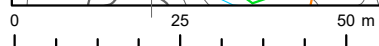
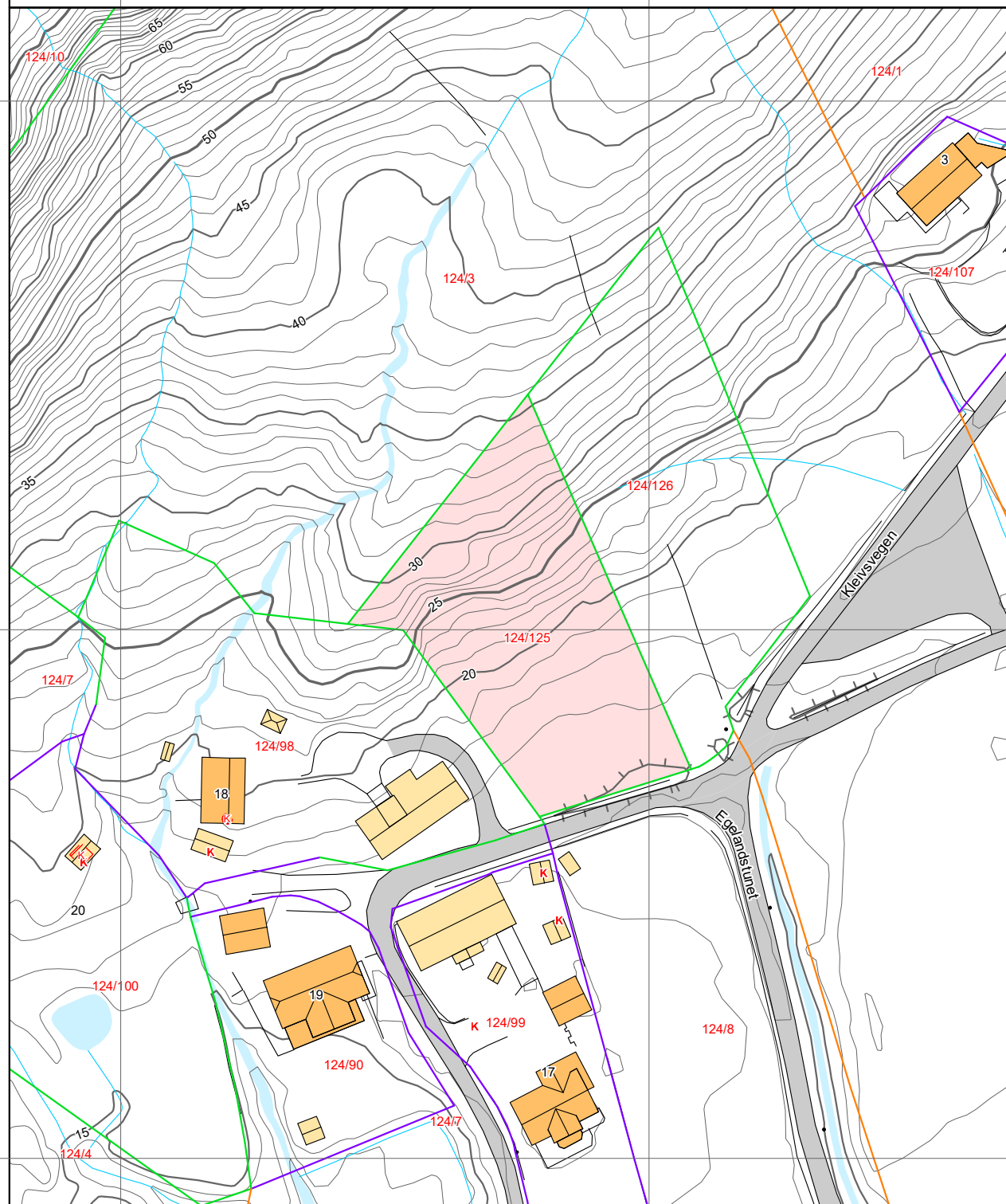
Linda Galdal

Linda Galdal
Servicekonsulent



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Tegnforklaring

- █ Adressepunkt
 - K Kulturminne - punkt
 - N Naturvernområde - punkt
 - ▭ Kulturminne - flate
 - ▭ Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - ▭ Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - - - - Sti
 - - - - Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve

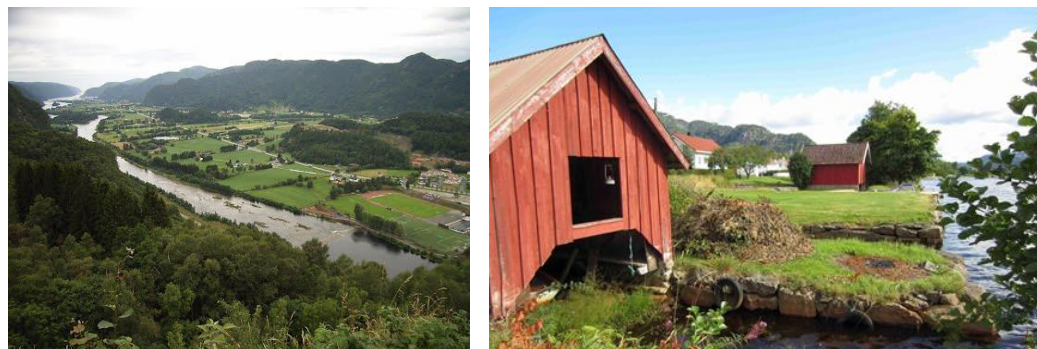
- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Planbeskrivelse med KU

Plan-ID: 10372014002

Datert: 25.09.2019

Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031



INNHOLD

1.0	Innledning	3
2.0	Planprosessen	3
3.0	Føringer for planarbeidet.....	4
3.1	Nasjonale rammer og føringer.....	4
3.2	Regionale føringer.....	4
3.3	Kommunale føringer.....	5
4.0	Målsetting med planen	5
5.0	Hovedgrepene i planen	6
5.1	Langsiktig vern av jordbruksarealene - grønn strek	6
5.2	Boligutvikling	8
5.3	Næringsutvikling.....	8
5.4	Folkehelse.....	10
6.0	Arealbeskrivelse	10
6.1	Bebyggelse og anlegg.....	11
6.1.1	Boligbebyggelse.....	11
6.1.2	Forretninger.....	12
6.1.3	Offentlig eller privat tjenesteyting.....	12
6.1.4	Næringsbebyggelse	12
6.1.5	Naustbebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg).....	13
6.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
6.3	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)	15
6.3.1	Landbruk	16
6.3.2	Spredt boligbygging i LNF-områdene	16
6.4	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	17
6.5	Hensynssoner	17
6.5.1	Sikrings- og fareområder	17
6.5.2	Soner med angitte særlige hensyn	18
6.5.3	Soner for båndlegging etter andre lover	18
6.5.4	Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.....	18
7.0	Bestemmelsene	19
8.0	Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.....	19
8.1	Klimatilpasning	21
9.0	Konsekvensutredning.....	21

1.0 Innledning

Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031 utgjør en geografisk avgrenset del av kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen skal følge opp de mål som settes for samfunnsutviklingen i samfunnsdelen og de langsiktige arealstrategiene nedfelt i kommuneplanens arealdel 2015-2027. Kommunedelplanen viser hvordan arealene bør disponeres for å løse kommunens oppgaver og behov.

Planområdet er utvidet ved at planen nå omfatter en større del av randområdene i nord, grenser opp til kommunedelplan for Liknes 2006-2015 i øst, utvidet i vest til å omfatte Lervik og areal i sjø og vassdrag. Planen erstatter kommunedelplan for Øye 2006-2015.

Kommunedelplanen for Øyesletta består av:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Plankart og bestemmelsene, er rettslig bindende for offentlige myndigheter, grunneiere og andre aktører, og skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 11-6.

Planbestemmelsene inneholder regler for forvaltning av arealene innenfor planområdet, og er som nevnt juridisk bindende. Bestemmelsene er delt inn i kapitler etter hvilke område de gjelder for. Det skilles mellom juridisk bindende bestemmelser og retningsgivende retningslinjer.

Planbeskrivelsen redegjør for den informasjon og de vurderinger som plankartet og bestemmelsene bygger på. Dokumentet har imidlertid ingen rettsvirkninger.

Innenfor deler av planområdet er arealbruken utdypet gjennom reguleringsplaner. Alle arealplaner i Kvinesdal kommunen er tilgjengelig i digitalt planarkiv på kommunens hjemmeside.

2.0 Planprosessen

Planprosessen kan sammenfattes slik:

Behandlingstrinn	Dato
Varsel om oppstart av arbeid med kommunedelplan for Øyesletta	29.08.13
Planprogram vedtatt av kommunestyret	19.02.14
Dialogmøte med fylkesmannen og fylkeskommunen om grønn strek	03.06.14
Dialogmøte med Kvinesdal Bondelag om skisse til grønn strek	19.02.15
Første gangs behandling av planforslaget i forvaltningsutvalget	21.09.17
Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker	04.10.17
Åpen kontordag på rådhuset	02.11.17
Informasjonsmøte mellom forvaltningsutvalget og Kvinesdal Bondelag	08.03.18
Møte med Vest-Agder fylkeskommune ad. innsigelse til nytt næringsareal	04.09.18
Møte med Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder ad. innsigelse til nytt næringsareal	07.09.18
Andre gangs behandling av planforslaget i forvaltningsutvalget	24.01.19
Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker	31.01.19
Forberedende sluttbehandling av planforslaget i forvaltningsutvalget	09.05.19
Mekling i regi av Fylkesmannen i Agder	13.06.19
Sluttbehandling av planforslaget i forvaltningsutvalget	25.09.19
Kommunedelplan for Øyesletta vedtatt av kommunestyret	25.09.19

3.0 Føringer for planarbeidet

Kvinesdal kommune skal i all arealplanlegging ta hensyn til statlige og regionale lover, forskrifter, retningslinjer og planer.

3.1 Nasjonale rammer og føringer

Plan- og bygningsloven (pbl) er det mest sentrale lovverket med hensyn til utarbeiding av kommunale arealplaner. Loven vektlegger bærekraftig utvikling, demokrati og medvirkning i planprosesser, universell utforming, samt hensyn til barn og unge i planleggingen.

Naturmangfoldloven er den mest sentrale loven innen naturforvaltning. Loven regulerer forvaltning av arter, områdevern, fremmede organismer, utvalgte naturtyper og leveområder for prioriterte arter. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven kommer til anvendelse i alle sektorer når det offentlige utøver myndighet og treffer beslutninger som berører natur.

Jordloven er et sentralt lovverk for å legge til rette for bruk av landbruksarealene på en slik måte at det er til det beste for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket. Loven inneholder blant annet et forbud mot deling og omdisponering.

Kulturminnelovens forbud mot inngrep i automatisk fredede kulturminner (§ 3). Denne bestemmelsen i kulturminneloven forbyr i utgangspunktet alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Som automatisk fredete kulturminner regnes alle kulturminner eldre enn reformasjonen i 1536, og erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649. Kulturminner fra nyere tid ivaretas gjennom hensynssoner og bestemmelser.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) har til formål å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller.

Nasjonale forventninger til regionale og kommunal planlegging er et virkemiddel i pbl for å formidle og fremme nasjonale interesser og nasjonal politikk i regional og kommunal planlegging. Dokumentet gir signaler om hva som forventes at det blir tatt særlig hensyn til i planleggingen.

Statlige retningslinjer (rikspolitiske retningslinjer) har til formål å klargjøre nasjonale eller regionale interesser på områder hvor det er nødvendig for å sikre at disse interessene blir ivaretatt i den kommunale planleggingen.

3.2 Regionale føringer

Regionplan Agder 2020 er vedtatt av fylkestingene i Agder og har til formål å utvikle en sterk og samlet landsdel som fremstår attraktiv for bosetting og næringsutvikling. Planen er under rullering. I forslag til **Regionalplan Agder 2030** er det pekt på fem hovedsatsingsområder: i) attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, ii) verdiskaping og bærekraft, iii) utdanning og kompetanse, iv) transport og kommunikasjon og v) kultur.

Listerplanen 2006 er en overordnet plan for utvikling av kommunene Flekkefjord, Farsund, Lyngdal, Kvinesdal, Hægebostad og Sirdal. Planen angir mål, strategier og tiltak innenfor temaene næring og konkurransevne, kultur og steds kvalitet samt kommunikasjon og transport. Planen skal være gjenstand for rullering med oppstart våren 2019.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2020 er et styringsverktøy for å realisere Vest-Agder fylkeskommunens mål om å øke befolkningens aktivitetsnivå. Fokus på lavterskelaktiviteter for utvalgte målgrupper og sikring av områder i nærheten av der folk bor.

Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder (2003) skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettsettsentre, bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transport.

Regional plan for samferdsel 2015-2020 har til formål å følge opp Regionplan Agder 2020 og etablere en strategisk overbygning for å samordne fylkeskommunens ansvarsområder i en felles plan og se virkemidlene under de forskjellige samferdselsområdene i sammenheng.

Oversikten ovenfor er ikke uttømmende, men angir sentrale regionale føringer knyttet til arealforvaltning.

3.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 22.09.10 angir kommunens visjon, mål og strategier for ønsket samfunnsutvikling frem til 2022. Hovedmålsettingen i planen er at Kvinesdal kommune skal være den foretrukne bokommunen i regionen med mål om å øke innbyggertallet til 6722 innen 2022. Kommuneplanens samfunnsdel er forutsatt rullert i kommunestyreperioden 2019-2023.

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 vedtatt 09.09.15 har som overordnet målsetting befolkningsvekst og bærekraftig arealpolitikk. Arealplanen er utformet med sikte på å være et virkemiddel for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel konkretisert gjennom styringsmål for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsareal og folkehelse i alt vi gjør. Som følge av rullering av kommuneplanens samfunnsdel som nevnt ovenfor legges det til grunn en delvis rullering av kommuneplanens arealdel i samme kommunestyreperiode.

Kommunal planstrategi beskriver hovedutfordringene for kommunen som samfunn og organisasjon og angir hvilke planoppgaver kommunen skal prioritere i den enkelte kommunestyreperiode.

4.0 Målsetting med planen

Kommunedelplanen er sammen med kommuneplanens arealdel 2015-2027 et virkemiddel for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel og tar utgangspunkt i og støtter opp om visjonen og strategiene i samfunnsdelen.

Målet med kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031:

Øyesletta skal være et attraktivt bosted og jordbruksarealene skal sikres slik at landbruksvirksomheten på Øyesletta kan videreføres sammen med utvikling av annen næringsvirksomhet i området.

Kommunedelplanen skal bidra til en balanse mellom god forvaltning av kommunens viktigste jordbruksarealer og utvikling og vekst av området for øvrig.

5.0 Hovedgrepene i planen

Ved utforming av planen har det vært fokusert på utfordringene i planområdet: *Bærekraft, jordvern, bolig- og næringsutvikling.*

Et premiss for all arealplanlegging i kommunen er at den skal styrke faktorer som bidrar positivt til folkehelsen, og svekke forhold som kan ha negative helsevirkninger.

5.1 Langsiktig vern av jordbruksarealene - grønn strek

Jordvern handler om å sikre jordbruksarealet for varig fremtidig matproduksjon, og i størst mulig grad unngå at matjord omdisponeres og tas i bruk til andre formål. Sikker matforsyning for en stadig økende befolkning i verden og i Norge er avhengig av at arealene i størst mulig grad bevares. Verdens potensiale for produksjon av mat reduseres i stort omfang i mange områder. Samtidig kan klimaendringer føre til vanskeligere betingelser for jordbruk i mange deler av verden. I Norge vil imidlertid de klimatiske forholdene for jordbruket kunne bli bedre totalt sett og gi større mulighet for jordbruksproduksjon over hele landet.



Jordbruk er en arealbasert næring som er avhengig av mengden og kvaliteten på jordressursene, dvs. den dyrka og dyrkbare jorda og beiteressursene i inn- og utmark. Norge har relativt lite dyrka jord sammenlignet med andre land. Jordbruksarealene utgjør kun ca. 3 % av totalt landareal, der bare 1/3 av dette arealet er egnet for matkornproduksjon. Det tar århundre å danne god matjord. Jordsmonnet er dermed i praksis en ikke-fornybar ressurs. Et aktivt jordvern er viktig for jordbruksnæringen, men den skaper også verdier for hele befolkningen; matsikkerhet, verdiskaping, turisme og muligheter for nye landbruksbaserte næringer, kultur- og miljøverdier, folkehelse.

Det nasjonal jordvernmålet, vedtatt at Stortinget i 2015, innebærer at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 4000 dekar og at målet skal være nådd innen 2020.

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.2015) trekker regjeringen frem den viktige rollen landbruket har for matproduksjon, bosetting og kulturlandskap i Norge. Regjeringen viser til ivaretagelse av god matjord som en viktig oppgave i planleggingen, samtidig som dette må balanseres opp mot storsamfunnets øvrige behov.

Kommunene har en viktig rolle i å ivareta det nasjonale jordvernmålet, da de har hovedansvaret for arealforvaltningen lokalt. Jordloven og plan- og bygningsloven regulerer i dag kommunenes forvaltning av jordbruksarealene. Kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven er likevel det viktigste virkemiddelet for å sikre jordbruksarealene fordi jordlovens virkeområde (nedfelt i lovens § 2) er betinget av hvordan arealsituasjonen er i det aktuelle området.

Øyesletta er i dag det største sammenhengende jordbruksområdet i kommunen og innehar noen av de beste og mest verdifulle jordressursene med tanke på fremtidig matproduksjon. Jordsmonnet, som i all hovedsak er sandjord, egner seg svært godt for grønnsak- og kornproduksjon.

Grønn strek innføres som styringsverktøy for fremtidig vern av de viktigste jordbruksarealene på Øye.

Formålet med grønn strek:

- Arealgrense rundt de viktigste jordbruksarealene
- Arealgrensen har et langsiktig perspektiv langt utover planperioden på 12 år
- Arealgrensen reduser utbyggingspresset mot dyrka jord
- Arealgrensen bidrar til respekt og forståelse for enkeltavgjørelser
- Arealgrensen bidra til mindre ressurskrevende saksbehandling
- Arealgrensen bidra til større forutsigbarhet for innbyggere, grunneiere, utbyggere og regionale myndigheter

Innenfor grønn strek, finner vi kjerneområdet for jordbruket på Øyesletta. Kjerneområdet er vist med hensynssone landbruk (H510) på plankartet. I planbestemmelsene § 7.2 er hensyn landbruk angitt på følgende måte:

«Innenfor området angitt som hensynssone landbruk (H510) skal det tas særlig hensyn til jordvern, tilrettelegging for aktiv landbruksdrift og til vern om landbrukets kulturlandskap. I disse områdene skal bestemmelsene i jordloven § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord praktiseres strengt. Tiltak som medfører fragmentering av landbruksområdene, eller som på annen måte vil forringe driftsgrunnlag og driftsforhold i landbruket, skal unngås.»

Grønn strek, legger føringer for fremtidig tettstedsbebyggelse. I planbestemmelsene § 2.7.2 er det innført byggegrense grønn strek i form av retningslinje som lyder som følger:

«Byggegrense grønn strek angir langsiktig avgrensning av eksisterende og fremtidig sammenhengende bebyggelse med hensyn til dyrka mark og kulturlandskap. All stedsutvikling skal finne sted utenfor grønn strek.»

I planarbeidet er det lagt til grunn at søknader om dispensasjon innenfor grønn strek skal behandles administrativt. Omsøkte tiltak som strider med intensjonen med grønn strek skal som hovedregel avslås.

Planen legger til rette for 6 områder med spredt boligbygging i LNF-områdene (LSB1-LSB6). Spredt boligbygging i LNF-områder kan representere en fare for økt utbyggingspress på dyrka og dyrkbare områder. En utvikling som ikke ville være ønskelig og stride mot målet om langsiktig vern av jordbruksarealene. I bestemmelsene er det derfor inntatt krav om at spredt boligbebyggelse skal ha en avstand til jordbruksareal i drift på minimum 20 m fra bolig (boligkroppen).

Ut fra hensynet til jordvernet er det i planen lagt til grunn at det innenfor eksisterende arealer for boligbebyggelse ikke er tillatt med fortetting. Dette basert på en konkret vurdering av muligheten for fortetting innenfor disse områdene vurdert opp mot avstand til jordbruksarealer i drift.

Planen åpner for utvidelse av eksisterende næringsareal (BN1) som innebærer omdisponering av dyrka jord på ca. 22,6 dekar. Et plangrep som er krevende i forhold til målet om langsiktig vern av jordbruksarealene. Som en konsekvens av dette og vekting av jordvern i planen, er det i bestemmelsene inntatt et krav om jordsmonnsregnskap for jordbruksarealer skal brukes til byggeformål, jf. § 2.11.

5.2 Boligutvikling

Kvinesdal kommunens primære mål i all arealplanlegging er at den skal bidra til økt boligbygging og befolkningsvekst. Kommunen har derfor valgt å basere seg på en boligpolitikk som skal legge til rette for bosetting og levende bomiljøer fra Feda til Knaben.

I tidlig fase av rulleringsarbeidet vurdert man muligheten for å kunne åpne for boligbebyggelse i LNF-områder som i stor grad var bebygget, fordi det ble vurdert at arealene var vanskelig å utnytte i jordbruksammenheng. Planprosessen og en sterkere vekting av jordvern, avdekket at et bedre og mer egnet plangrep er å tilrettelegge for begrenset grad av spredt boligbygging i LNF-områdene.



Planen legger til rette for 6 områder med spredt boligbygging (LSB1-LSB6) innenfor LNF-arealer. Innenfor hvert området kan det åpnes for 1 bolig, det vil si totalt 6 boliger innenfor hele planområdet.

I forhold til spredt boligbygging i LNF-areal, er der fra lovegivers side (Stortinget) lagt til grunn at bebyggelsen skal være spredt, det vil si at områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget. Videre at utbyggingen som hovedregel skal skje med enkeltstående bygg over tid. Bryter bygging med disse føringene vil det være grunnlag for å kreve reguleringsplan. Dette er inntatt i § 5.3 i bestemmelsene for å klargjøre premissene for spredt boligbygging i LNF-arealer.

Planen åpner for to nye boligområder (felte B6-B7), der utbygging av områdene skal skje etter godkjent reguleringsplan, jf. § 2.2 i bestemmelsene.

Ny boligbebyggelse i felt B6 (Øie Øvre) er forbeholdt åpen småhusbebyggelse, mens felt B7 (Nyvoll) er forbeholdt konsentret småhusbebyggelse i inntil 2 etajser, jf. § 3.1 i bestemmelsene.

Planen åpner ikke for fortetting innenfor eksisterende boligområder (B2-B5 og B8-B9) ut fra hensynet til jordvern, jf. kapittel 5.1. For felt B1 (Lervik) tillates det ikke nye boliger (fortetting) på grunn av boligområdets korte anstand til næringsområdet i Lervik. Av samme grunn er også boligområdet redusert i forhold til hva som var tilfellet i kommunedelplanen fra 2006.

De nye boligområdene utgjør ca. 6,3 dekar og vil kunne gi 8-10 nye boenheter.

5.3 Næringsutvikling

Næringsvirksomhet på Øye har en lang historie. I 1834 ble det bygd et stort brennevinsbrenneri på Øyesanden. Rundt 1900 ble fallrettighetene til Kvina kjøpt opp med tanke på industrivirksomhet og i 1914 kjøpte staten eiendommen til industriformål. Etter 2. verdenskrig ble eiendommen overtatt av Kvinesdal kommune. Tinfoss Jernverk etablerte seg på tomten i 1973.



Områdene brukt til næringsvirksomhet på Øye har blitt utvidet i flere omganger, og omfatter i dag Miljøstasjon, transformatoranlegg, bensinstasjon og et næringsområde som er blitt utvidet i tre etapper.

Eksisterende næringsarealer på Øye utgjør ca. 779 dekar. I regulert område er det i dag ca. 8 dekar ledig næringsareal (høsten 2018). I tillegg kommer næringsarealene i Lervika som utgjør ca. 27 dekar.

I tillegg til Øye næringsområde, har kommunen to andre større næringsområder; Åmodt og Oppofte. Handel og service er i all hovedsak lokalisert til Liknes sentrum.

På næringsområdet på Åmodt ble det i 2015 gjennomført et jordskifte mellom Kvinesdal kommunen og enkelte grunneiere som bidrog til utvidelse av næringsarealet med ca. 20 dekar. Kommunen vil disponere rundt halvparten av arealet.

Næringsområdet på Oppofte har et potensiale på 150 000 m². Av det står det i dag 36 000 m² byggeklare tomter, dvs. ferdig opparbeidede tomter med veilys og strømtilkobling. Opprinnelig var næringsområdet tilrettelagt for virksomheter med et regionalt fokus med sin korte avstand til E39. Høsten 2018 er det ingen virksomheter som har etablert seg i området.

Ny trase for E39 og konsekvensene det vil ha for næringsarealet på Oppofte gjør det ikke aktuelt for mulige interessenter å etablere seg før forholdet til ny E39 er avklart. Av korridoroversikten for Lister i planprogram for statlig kommunedelplan for E39 Lyngdal vest-Sandnes fremgår det at ny vei vil beslaglegge de nederste regulerte tomtene som innslagssted for ny tunnel. Det vil også innebære at de øvrige tomtene ikke kan disponeres før vegprosjektet er ferdig (kilde Statens vegvesen Region sør, 2018). I den pågående prosessen med statlig kommunedelplan har Samferdselsdepartementet i brev av 03.08.18 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet åpnet opp for at dersom Nye Veier senere skulle ønske en annen avgrensning eller løsning enn den som følger av statlig kommunedelplan for planområdet i øst, kan de fremme et eget endringsforslag knyttet til dette. Om en slik løsning skulle bli en realitet vil kommunen kunne disponere næringsarealene på Oppofte fullt ut.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 09.09.15, lyktes man ikke med å finne nye aktuelle næringsområder tilpasset næringsutviklingen kommunen ønsker seg. Kommunen har derfor funnet det riktig å satse på utvidelse av det eksisterende næringsområdet på Øye.

I planen åpnes det for utvidelse av eksisterende næringsareal med ca. 31 dekar. Utvidelsen av næringsarealet (BN1) innebærer nedbygging av dyrka jord med om lag 22,6 dekar og står i konflikt med en av planens hovedstrategier, nemlig vern av de viktigste jordbruksarealene på Øye.

Nedbygging av dyrka jord innenfor planområdet er krevende. Det følger av de nasjonale forventningene knyttet til regional og kommunal planlegging at ivaretagelse av god matjord er en viktig planleggingsoppgave som må balanseres opp mot storsamfunnets øvrige behov. Muligheten for økt arealutnyttelse på eksisterende næringsarealer gjennom transformasjon og fortetting er i planarbeidet vurdert som begrenset og krevende å få gjennomført. Når planen åpner for omdisponering av dyrka jord til næringsformål er det vesentlig at etablering av nye næringsvirksomheter innehar vesentlig samfunnsmessig verdi for Kvinesdalsamfunnet. For å sikre samfunnsnyttene av ny næringsvirksomhet, legger planen føringer for hvilken type virksomheter som kan etablere seg innenfor BN1, jf. § 3.4 i bestemmelsene.

5.4 Folkehelse

Utgangspunktet for all arealplanlegging i Kvinesdal kommune er at den skal bidra til å styrke faktorer som bidrar positivt til folkehelsen, og svekke forhold som kan ha negative helsevirkninger. God arealplanlegging skal også være et virkemiddel for å utjevne sosiale helseforskjeller.

Eksempler på viktige faktorer i arealplanleggingen som kan virke helsefremmende er universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser.

Plannivået vil være styrende for hvordan folkehelseperspektivet kommer til uttrykk i planen. Det mest av folkehelsearbeidet kommer til uttrykk på reguleringsplannivå og gjennom byggesak, der detaljeringsgraden øker.



I kommunedelplanen er det innarbeidet fremtidig turveg langs Kvina. Turvegen vil naturlig henge sammen med eksisterende turveg ved Kvinesdal stadion. Valgt trase baserer seg på befaringsområdene våren 2016. I plankartet er bredden på turvegen ikke fastsatt nøyaktig, men med et slingringsrom for å sikre godt grunnlag for praktisk etablering. På grunn av etablert bebyggelse langs deler av elva samt topografi er det ikke mulig å få til en sammenhengende turveg fra Kvinesdal stadion til Kvinaosen.

I planarbeidet har det vært vurdert som viktig å angi fremtidig turveg selv om arealformålet (LNF-formål) strengt tatt ikke gjør det påkrevd. Dette for å forhindre at det åpnes for tiltak som vil vanskeliggjøre en fremtidig turveg.

Elvestrekket Øye er innarbeidet som hensynssone friluftsliv i plankartet i forhold til de interesser som er knyttet til området i friluftssammenheng. Hensynssonen sammenfaller med *Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2020*, der elvestrekket Øye-Rafoss er angitt som et svært viktig friluftsområde.

Det er lagt til rette for ny gang-/sykkelveg som bindes sammen med gang-/sykkelveg vedtatt i gjeldende reguleringsplaner. Det blir da en sammenhengende gang-/sykkelveg langs Fv. 465 fra plangrensen til kommunedelplan for Liknes frem til vegkryss mot Fv. 808.

6.0 Arealbeskrivelse

Kommunedelplanen for Øyesletta 2019-2031 er laget etter pbl2008 og er utarbeidet i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan.

Plankartet viser arealformål som angir hva ulike områder kan tillates brukt til. For enkelte arealer er det i tillegg vist hensynssoner som angir hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealene.

Arealformålene skiller mellom eksisterende og fremtidige områder. De eksisterende er en videreføring fra kommunedelplan for Øye 2006-2015. Eksisterende (nåværende) områder er vist med en lys fargenyanse og fremtidige er vist med en mørkere fargenyanse i plankartet.

Arealformålene brukt i planen følger av pbl § 11-7. Tillatt bruk av underformål er uttømmende angitt i plan- og bygningsloven på kommunedelplannivå, jf. pbl § 11-7 og vedlegg I til kart- og planforskriften. Det innebærer at detaljering av enkelte arealformål først vil skje ved reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kapittel 12.

I plankartet er Kommunal- og moderniseringsdepartementets feltkoder til arealplaner benyttet. Bruken av feltkoder er begrenset til arealformål som er underlagt særlig føringer i bestemmelsene.

6.1 Bebyggelse og anlegg

Arealformålet brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse og anlegg av forskjellig art tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Dette gjelder både områder for eksisterende bebyggelse og anlegg, og områder for fremtidig bebyggelse og anlegg. Arealformålet er regulert av pbl § 11-7 nr. 1.

6.1.1 Boligbebyggelse

Omfatter arealer hvor alle former for boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. Med tilhørende anlegg menes for eksempel fellesarealer, uthus, garasjer og hage.

Eksisterende boligområder innenfor planområdet er i planen vist som B1-B5 og B7-B8. I tillegg inngår arealer avsatt til boligbebyggelse i regulert områder angitt med hensynssone H910. Eksisterende boligbebyggelse er i stor grad åpen småhusbebyggelse.

For eksisterende boligbebyggelse, B2-B5 og B7-B8, vil det ikke være anledning til å oppføre nye boliger i form av fortetting ut fra hensynet til jordvern.

I B1 (Lervik) tillattes ikke fortetting grunnet boligområdets nærhet til omkringliggende næringsområder. Arealet avsatt til boligbebyggelse (B1) er redusert i størrelse fordi næringsarealet i Lervik ble utvidet ved godkjenning av detaljregulering for Lervik (10372010001).

At det ikke er tillatt å åpne for fortetting innenfor eksisterende arealer avsatt til boligbebyggelse er regulert av § 3.1 i bestemmelsene.

Planen åpner for nytt boligområde på Øie Øvre (B6) og Nyvoll (B7). Området på Øie Øvre (B6) utgjør om lag 4,8 dekar og er forbeholdt åpen småhusbebyggelse. Nyvoll (B7) utgjør ca. 1,5 dekar og er forbeholdt konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Ut fra boligtypene som det åpnes for i planen vil det kunne innebære 8-10 nye boliger.

Boligtypene åpen småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer følger definisjonen som er gitt av disse boligtypene i veilederen «*Grad av utnyttning. Beregnings- og måleregler*» utgitt av KMD (2014).

De nye boligområdene skal utbygges etter godkjent reguleringsplan. Det følger av det generelle plankravet som gjelder for alle utbyggingsformål, jf. § 2.2 i bestemmelsene.

Oversikt over reguleringsplaner som viser regulerte, bebygde og ledige tomter innenfor planområdet (kilde Kvinesdal kommune, høsten 2018):

Plan	Regulerte	Bebygde	Ledige
10371984005 Reguleringsplan for Hundehola (Øyebergan)	36	17	4
10371985006 Reguleringsplan for del av gnr. 124, bnr. 7, Ytre Egeland	1	1	0
10371988001 Reguleringsplan for E18 gang-/sykkelveg Valleknuten – Øye skole	17	19	0
10371990003 Reguleringsplan for gnr. 124, bnr. 3 og 49, Ytre Egeland	1	1	0
10372015005 Detaljregulering for Øyebergan, endring 1	18	0	18
10372013004 Detaljregulering for Lykkehjem, 113/120 på Øye (5 tomter, hvorav 1 med 4-boenheter)	5	0	5
Sum	78	38	27

Det meste av nordlig del av reguleringsplan for Hundehola (Øyebergan) er erstattet av detaljregulering for Øyebergan. Sørlike del av byggefeltet i reguleringsplan for Hundehola er i hovedsak utbygget. Våren 2019 er det 4 ledige tomter i sørlike del av dette byggefeltet.

Ut fra ledige tomter i regulerte områder og antatt nye boliger i de nye boligområdene, vil det innenfor planområdet kunne etableres 38-40 nye boliger.

6.1.2 Forretninger

Arealet omfatter areal og bygninger for alle typer detaljhandel og er en videreføring av kommunedelplanen fra 2006. Arealet utgjør ca. 3 dekar og er i dag uregulert.

6.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealformålet omfatter arealer til forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting som for eksempel undervisning, barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon og kulturinstitusjon. Arealet utgjør ca. 9 dekar og er en videreføring av kommunedelplanen fra 2006. På området i dag (høsten 2018) finner vi grendehus (tidlige Øye skole) og barnehage (Knerten barnehage, avdeling Øye). Arealet er uregulert.

6.1.4 Næringsbebyggelse

Arealformålet omfatter arealer, bygninger og anlegg for ulike former for næringsvirksomhet, der detaljeringen av næringsbebyggelsen må skje ved regulering av områdene etter plan- og bygningsloven kapittel 12.

Eksisterende næringsarealer på Øye utgjør ca. 779 dekar, og er regulert til næringsbygg, industri, lager, håndverksbedrifter, kombinert formål forretning/industri og annen næringsvirksomhet.

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner som omfatter næringsarealer:

Plan	Ikrafttredelsesdato
10371987002 Reguleringsplan for Øye Havn og Industriområde	03.06.87
10371998001 Reguleringsplan for Øye Havn og Industriområde, endring 1	01.04.98
10372000004 Reguleringsplan for Øye Havn og Industriområde, endring 2	11.10.00
10372003006 Reguleringsplan for Øye Havn og Industriområde, endring 3	06.11.03
10372006007 Reguleringsplan for Øye industriområde 1b og 2	21.06.06
10372007002 Reguleringsplan for Øye industriområde, endring del 2	21.02.07
10372010001 Detaljregulering for Lervik	27.01.16

Planen åpner for ett nytt næringsområde (BN1) som utgjør ca. 31 dekar og innebærer omdisponering av om lag 22,6 dekar dyrka jord. I kapittel 5.3 er det lagt til grunn at for å sikre samfunnsnyttene av ny næringsvirksomhet legger planen føringer for hvilken type næringsvirksomhet som kan etablere seg innenfor BN1, jf. § 3.4 i bestemmelsene

Som nevnt er det på kommunedelplannivå kun mulig til å benytte hovedformålet næringsbebyggelse. Ytterligere detaljering må skje på reguleringsplannivå. På reguleringsplannivå er det mulig å detaljere næringsbebyggelse i form av underformålene kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, annen næring jf. kart- og planforskriften vedlegg I.

For å sikre samfunnsnyttene av ny næringsvirksomhet vil det i BN1 kun være anledning til å regulere til underformålene «industri» (1340) og «annen næring» (1390). Når det gjelder underformålet «annen næring» (1390) legger kommunen til grunn at det skal være produksjonsbedrifter som ikke faller inn under underformålet «industri» (1340) og som gjerne er basert på jord- og skogbruk. Videre er det inntatt føring om at minimum utnyttelsesgrad per tomt skal være 50 %-BYA, jf. § 3.4 i bestemmelsene.

6.1.5 Naustbebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg)

Omfatter areal avsatt til naustbebyggelse (BAB1) i Kvinaosen. Arealet utgjør ca. 10 dekar og innebærer en endring i forhold til kommunedelplanen fra 2006, der arealet var avsatt til fritidsbebyggelse.

Tilbake i 2007 besluttet kommune å igangsette arbeid med reguleringsplan for Kvinavegen (strandsonen fra Kvina brygge til og med kommunens eiendom gnr. 113, bnr. 42). I løpet av planprosessen ble planområdet utvidet og forslag til detaljregulering for Kvinaosen var gjenstand for 1. gangsbehandling i forvaltningsutvalget den 19.02.15. I høringsrunden innkom det uttalelser og merknader som tilsa at planen ville måtte være gjenstand for nye grundige vurderinger. I tillegg ble det reist spørsmål om hvorvidt utnyttelse av kommunens eiendom til fritidsbebyggelse var den beste samfunnsmessige utnyttelsen. På denne bakgrunn ble planspørsmålet forelagt formannskapet til fornyet vurdering. Formannskapet vedtok i møte den 29.11.16, sak 127/16 følgende:

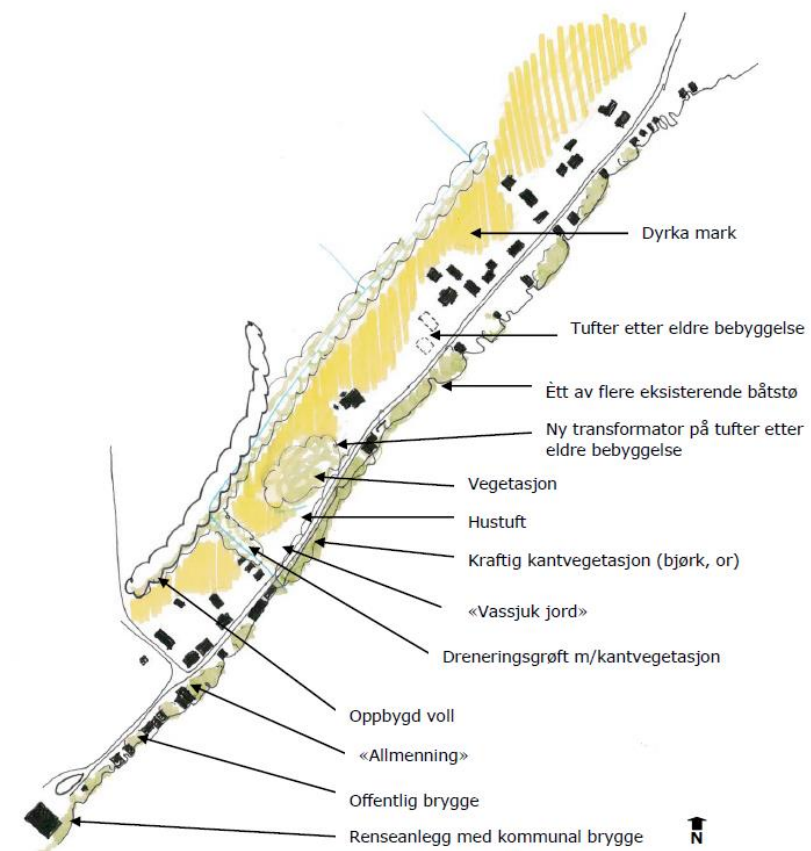
«Ut fra en fornyet vurdering av egnetheten til området Kvinaosen til utbyggingsformål, finner formannskapet at strandsonen i Kvinaosen ved rullering av kommunedelplan for Øyesletta avsettes til naustbebyggelse. Nærmere begrunnelse fremgår av saksfremstillingen.»

Arbeidet med detaljregulering for Kvinaosen avsluttes. Nye reguleringsplanarbeider i Kvinaosen må basere seg på privat initiativ.»

Som ledd i arbeidet med detaljregulering for Kvinaosen ble Rambøll AS engasjert til å utarbeide mulighetsstudie for Kvinaosen (2013). I mulighetsstudien er Kvinaosen beskrevet på følgende måte (side 4-5):

«Kvinaosen har et unikt bygningsmiljø og kulturlandskap som må være presmisgivende for den fremtidige utviklingen av stedet. Det må tas hensyn til de tradisjonelle leveveiene, landbruksarealet og tilgang til elven. Samtidig er det viktig å opprettholde allmennhetens tilgang til elveleiet.»

Illustrasjon: Enkel stedsanalyse



Oppføring av ny naustbebyggelse i Kvinaosen er forutsatt å skje innenfor rammene av mulighetsstudien, dvs. at utbyggingen skal være beskjeden i omfang og underlagt stramme arkitektoniske føringer. I det ligger fortetting inntil eksisterende byggingsmasse, i samme byggeskikk og uten at det går på bekostning av natur- og kulturlandskap.

På grunn av det unike bygningsmiljøet og kulturlandskapet som finnes i Kvinaosen er det i plankartet innarbeidet hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) for å sikre en ønsket forvaltning av kulturmiljøet.

For nye naust vil det være strenge føringer for volum, plassering og estetisk utforming. Føringerne er nedfelt i § 3.5 i bestemmelsene og området kan kun utbygges etter godkjent reguleringsplan, jf. det generelle plankravet nedfelt i § 2.2.

Det vil ikke være anledning til å etablere bryggekanter, men steinsetting av stø for å hindre utrasing i Kvina, jf. § 3.5 i bestemmelsene. Det vil være en fordel om bygningsmassen og stø dimensjoneres slik at den er godt rustet til å tåle isgang og flom.

I naustbebyggelsen vil det ikke være anledning med innredning til varig opphold, jf. § 3.5 i bestemmelsene.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealformålet benyttes til å fastlegge arealer for eksisterende og nye samferdselsanlegg og teknisk anlegg, fortrinnsvis som det offentlige bygger og driver. Omfatter blant annet veier, gang- og sykkelveier, havn og traser for teknisk infrastruktur. Arealformålet er regulert av pbl § 11-7 nr. 2.

Veg er i plankartet vist med samferdselslinjer og omfatter overordnet nett for kjøreveger. Fv. 465 strekker seg gjennom planområdet. Det er ikke avsatt nye veitraseer i planen. I planen er det lagt til grunn at etablering av nye avkjørslar til offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørslar skal godkjennes av vegmyndighetene, jf. § 4.1 i bestemmelsene. Byggegrensen mot veg er regulert av § 2.7.3 i bestemmelsene og følger reglene i vegloven § 29.

Gang- og sykkelveg er i plankartet vist med samferdselslinjer. Det er lagt til rette for ny gang- og sykkelveg slik at det kan etableres en sammenhengende gang-/sykkelveg langs Fv. 465 fra plangrensen til kommunedelplan for Liknes frem til vegkryss mot Fv. 808.

Det er i plankartet innarbeidet fremtidig turveg langs Kvina vist med samferdselslinjer. Turvegen er nærmere omtalt i kapittel 4.4 om folkehelse.

Havnearealet i planen inngår i reguleringsplan for Øye Havn og Industriområde med tilhørende endringer (10371987002, 10371998001, 10372000004 og 10372003006) angitt med hensynssone H910.

6.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Arealformålet omfatter og skal brukes for områder som skal brukes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk, og/eller skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Arealformålet er regulert av pbl § 11-7 nr. 5.

LNF-arealene representerer mange interesser, verdier og mangfold. Naturens mangfold har betydning for klima, jordsmonn, vann, luft, næringsproduksjon, helse og opplevelse. Innenfor planområdet finner vi kommunens største sammenhengende jordbruksarealer.

Innenfor LNF-areal er det bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, det vil si jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder

H-2401 «Garden som ressurs» utgitt av KMD og Landbruks- og matdepartementet (2017), og aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

Rammene for hva som kan karakteriseres som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet som ikke betinger at det utarbeides særskilte bestemmelser fremgår av veileder H-2401.

I LNF-arealene finner vi områder som innehar rekreasjonsverdier. I plankartet er områder som har særlig stor rekreasjonsverdi angitt med hensynssone friluftsliv (H530). Planens byggegrense langs vann og vassdrag sikrer tilgang for allmenn ferdsel der det ikke er bebygd.

Innenfor LNF-områdene finnes det eksisterende bolighus. Planen legger til rette for at det kan oppføres mindre bygg og påbygg til bolig eller frittstående garasje knyttet til boligbebyggelsen, jf. § 5.2 i bestemmelsene.

Sammenlignet med planen fra 2006 er areal avsatt til LNF-formål noe redusert, men som følge av utvidelse av planområdet er det tilført nye arealer innenfor arealkategorien.

6.3.1 Landbruk

Øyesletta er i dag det største sammenhengende jordbruksområdet i kommunen og innehar noen av de beste og mest verdifulle jordressursene.

Et av hovedmålene med planen er å sikre langsiktig vern av jordbruksarealene. I planen innføres grønn strek - en langsiktig arealgrensen rundt de viktigste jordbruksarealene. Grønn strek, er som beskrevet i kapittel 5.1, en langsiktig arealgrense rundt de viktigste jordbruksarealene og representerer en byggegrense for fremtidig tettstedsutbygging.

I plankartet er grønn strek angitt ved juridisk linje (byggegrense, 1111) fremstilt som en grønn stiple linje. Innenfor grønn strek, vist med hensynssone landbruk (H510) i plankartet, finner vi kjerneområde for landbruk.

Det er verdt å merke seg at det vil være jordbruksareal som ikke inngår i kjerneområde for landbruk, der bestemmelsene i jordloven § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord ikke er forutsatt praktisert så strengt som innenfor kjerneområdet. For omsøkte tiltak innenfor kjerneområdet landbruk i strid med arealformålet tilligger det administrasjonen å kunne avslå søknadene direkte.

I forhold til kommunedelplanen fra 2006 legger revidert plan opp til en omdisponering av dyrka jord på om lag 22,6 dekar. Dyrka jord omdisponeres i sin helhet til næringsformål (BN1).

Bestemmelsene § 5.1 regulerer forholdet til nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket. For at nye tiltak i tråd med arealformålet ikke skal betinge reguleringsplan, er det i § 5.1 inntatt bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad for ny landbruksbebyggelse. Videre er det en forutsetning at etablering av nye driftsbygninger og anlegg skal være dimensjonert på driftsmessige behov slik at dyrka jord ikke bygges ned mer enn hva som er absolutt påkrevd.

6.3.2 Spredt boligbygging i LNF-områdene

Planen legger til rette for spredt boligbygging (LSB) i utvalgte LNF-områder og innebærer en endring i forhold til kommunedelplanen fra 2006.

I plankartet er det innenfor LNF-områdene innarbeidet 6 områder for spredt boligbygging, LSB1-LSB6, der det kan bygges frittliggende boliger som følger:

Område	Omfang	Område	Omfang
LSB1	1	LSB4	1
LSB2	1	LSB5	1
LSB3	1	LSB6	1

I § 5.3 er det inntatt bestemmelser om utnyttelsesgrad knyttet til spredt boligbebyggelse og frittstående garasjer, for å tilfredsstille kravet i pbl § 11-11 nr. 2 om at «*bebyggelsens omfang*» må være nærmere angitt i arealplan. I det ligger at bebyggelsens omfang må angis tilstrekkelig presist for å kunne utlede en konkret størrelsesbegrensning på selve tiltaket (bolig og frittstående garasje). I planen er det lagt til grunn maks tomtestørrelse lik 1 dekar.

Den konkrete lokaliseringen av boligbebyggelsen innenfor LSB-områdene er styrt av lokaliseringskriteriene nedfelt i § 5.3.1 i bestemmelsene.

6.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I planen omfatter arealformålet sjø-/vassdragsarealene, og er nærmere angitt med arealformålene «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» og «ferdsel». Kommunedelplanen fra 2006 omfatter ikke sjøareal og elva Kvina. Arealformålet er regulert av pbl § 11-7 nr. 6.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet lang sjøen nedfelt i pbl § 1-8 gjelder innenfor planområdet, men med enkelte unntak, jf. § 2.7.5 i bestemmelsene.

For å sikre allmenn ferdsel på sjø er det i § 6.1 i bestemmelsene inntatt føringer som skal forhindre at det blir anlagt anlegg og konstruksjoner som vil være til hinder for naturlig og allmenn sjøferdsel og rekreasjon.

Planen inneholder byggegrenser i forhold til vann og vassdrag innenfor planområdet, jf. § 2.7.6. Begrepet vassdrag i planen samsvarer med definisjonen av vassdrag gitt i vannressursloven § 2.

6.5 Hensynssoner

Arealformålene som er beskrevet angir konkret hva areal kan brukes til. Planen skal i tillegg i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal, jf. pbl § 11-8. Hensyn markeres i plankartet som hensynssoner. Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene. Det kan angis flere soner for samme areal.

Bakgrunnsdata for flere av hensynssonene i planen er hentet fra digitale kartløsninger. Det forutsettes derfor at disse må konsulteres ved saksbehandling for å sikre at eventuelle endringer fanges opp.

6.5.1 Sikrings- og fareområder

Innenfor kategorien sikrings- og fareområder er det i plankartet innarbeidet tre ulike faresoner:

- Hensynssone ras- og skredfare (H310)
- Hensynssone flomfare (H320)
- Hensynssone høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370)

Faresone ras- og skredfare (H310) er innarbeidet på bakgrunn av aktsomhetsdata fra NVE Atlas, dvs. aktsomhetskart for snøskred- og steinsprang og aktsomhetskart for jord- og steinskred. Restriksjonene knyttet til sonen er regulert av § 7.1.1 i bestemmelsene. Faren for kvikkleireskred innenfor planområdet og i kommune for øvrig, er uavklart. Av denne grunn er det i § 2.15 i bestemmelsene inntatt krav om at det ved regulering skal inngå en vurdering i forhold til tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.

Hensynssone flomfare (H320) er innarbeidet på grunnlag av aktsomhetsdata fra NVE Atlas. Restriksjonene knyttet til sonen er regulert av § 7.1.2 i bestemmelsene.

Faresone for høyspenningsanlegg (H370) er innarbeidet på bakgrunn av data fra NVE Atlas om høyspenningsanlegg innenfor planområdet samt data fra Agder Energi Nett AS. Restriksjonene knyttet til sonen er regulert av § 7.1.3 i bestemmelsene.

6.5.2 Soner med angitte særlige hensyn

Innenfor kategorien soner med angitte særlige hensyn er det i plankartet innarbeidet tre ulike soner:

- Hensynssone landbruk (H510)
- Hensynssone friluftsliv (H530)
- Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone landbruk (H510) omfatter kjerneområdet for landbruket på Øyesletta og inneholder de viktigste jordbruksarealene. Restriksjonene knyttet til sonen er regulert av § 7.2 i bestemmelsene.

Hensynssone friluftsliv (H530) samsvarer med områder definert som svært viktig friluftsområde i «*Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2020*» og omfatter elvestrekket Øye. Restriksjonene knyttet til sonen er regulert av § 7.3 i bestemmelsene.

Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) er innarbeidet for området i Kvinaosen basert på «*Mulighetsstudie Kvinaosen*» utarbeidet av Rambøll AS i 2013. Restriksjonene knyttet til sonen er regulert av § 7.4 i bestemmelsene.

6.5.3 Soner for båndlegging etter andre lover

Innenfor kategorien soner for båndlegging etter andre lover, er det i plankartet innarbeidet hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730). Dataene er hentet fra Askeladden. Restriksjonene knyttet til sonen er regulert av § 7.5 i bestemmelsene.

6.5.4 Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Hensynssone for gjeldende reguleringsplaner (H910) er innarbeidet basert på gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Alle gjeldende reguleringsplaner i Kvinesdal kommune er tilgjengelig i digitalt planarkiv på kommunens hjemmeside. Restriksjonene i sonen er regulert av § 7.6 i bestemmelsene.

7.0 Bestemmelsene

Ved vedtakelse av kommuneplanens arealdel 2015-2027 ble det lagt til grunn at kommunedelplanen for Øye fortsatt skulle gjelde, men at planen skulle suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke var behandlet i kommunedelplanen for Øye.

For kommunedelplan for Øyesletta vil de generelle bestemmelsene (kapittel 2) i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2015-2027 gjelde, dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, jf. § 2.1 i bestemmelsene. Gjennom arbeidet med bestemmelsene ble det klart at det var ønskelig å utforme generelle bestemmelser med et noe annet innhold enn det vi finner i kommuneplanens arealdel. En viktig årsak var å sikre regler for forvaltning av arealene som i større grad tar hensyn til klimaendringene.

Strukturen i bestemmelsene til kommunedelplanen for Øyesletta følger strukturen vi finner i kommuneplanens arealdel 2015-2027.

Bestemmelser kan være utformet på en tydelig måte, eller de kan være mer utydelige. Umiddelbart skulle man tro at tydelige bestemmelser, der mest mulig er tallfestet, konkret og entydig, er en fordel. Det skaper forutsigbarhet, og gjør det lettere å vurdere om tiltak er i tråd med eller i strid med kommunedelplanen. Det kan imidlertid være tilfeller der forhold taler for at enkelte bestemmelser er mer skjønnsmessige og ikke tallfestede. I slike tilfeller kan intensjonen komme tydelig frem, samtidig som det er mer fleksibilitet i forhold til selve løsningen. I denne forbindelsen er det viktig å skille mellom bestemmelser som skal brukes til å behandle byggesaker direkte fra planen, og bestemmelser som skal legges til grunn for utforming av reguleringsplaner. I førstnevnte tilfelle er det ekstra viktig at bestemmelsene er klare og entydige, slik at de enkelt kan brukes i byggesaksbehandlingen, og gi tydelige hjemler for avslag som er i strid med planen og dens intensjon. For bestemmelser som stort sett skal legge føringer for reguleringsplaner stiller det seg litt annerledes. Her har kommunen anledning til å presisere/detaljere i den enkelte reguleringsplan hvordan intensjonen skal følges opp. I bestemmelsene er det forsøkt å finne en hensiktsmessig balansen mellom tydelighet, forutsigbarhet og fleksibilitet.

I bestemmelsene er det inntatt retningslinjer til noen av §-ene. Retningslinjene er brukt for å omtale forhold som det ikke er hjemmel for å gi bindende bestemmelser om. I noen tilfeller forklare retningslinjene bestemmelsene eller sier noe om hvordan de vil bli praktisert.

8.0 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Kommunen har ansvar for å få kartlagt og analysert risiko- og sårbarhetsforhold i forbindelse med arealplanlegging både når det gjelder overordnede arealplaner og reguleringsplaner.

I kommunens helhetlige ROS-analysen (revidert juni 2016) har man forsøkt å finne frem til de hendelser som har høyest risiko for skade på mennesker, økonomi, miljø og kommunens tjenesteproduksjon, både i dag og i overskuelig fremtid. Denne ROS-analysen skal legges til grunn ved utarbeiding av arealplaner etter pbl2008.

Uønskede hendelser som er kartlagt og vurdert i den helhetlige ROS-analysen som også er aktuelle innenfor kommunedelplan for Øyesletta:

- Langvarig strømbrydd

- Langvarig brudd tele og data
- Ulykke på vei som involverer kjøretøy med farlig gods
- Skadeflom i vassdrag
- Store områder blir skadet av brann
- Stort snøfall
- Storm og orkan
- Brann i institusjon, omsorgssentre, og barnehage
- Storbrann med mange skadet
- Fare for legionella smitte
- Drikkevann (svikt, forurensning med mer)
- Pandemi med over 30 % syke
- Storulykke i virksomhet
- Radonforekomst i bolig og bygg
- Akutt forurensning på grunn og i vann/sjø

Det vises til den helhetlige ROS-analysen i forhold til risiko, risikovurdering og risikoreduserende tiltak knyttet til de uønskede hendelsene.

Det følge av pbl § 4-3 at det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser i forbindelse med planer for utbygging. Analysen skal bidra til et best mulig beslutningsgrunnlag for å unngå uheldige utbygginger. Ved revisjon av kommunedelplanen er det foretatt en vurdering på et overordnet nivå for å avdekke forhold som kan få konsekvenser på kommunedelplannivå.

Risiko og sårbarhet kan på den ene siden knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, som f.eks. at det er utsatt for flom, ras eller radonstråling. Det kan også oppstå som en følge av arealbruken, f.eks. ved måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre, eller hvordan arealene brukes.

Kraftigere nedbør, flom og skred kan skade infrastruktur og bygninger. Det er viktig at kommunen har nødvendig og tilfredsstillende beredskap. Helhetlig planlegging og bevisst bruk av aktsomhetskart er grunnleggende for planlegging i utsatte områder.

I planarbeidet er de risiko- og sårbarhetsforhold som eksisterer, eller er mulige, i eller i nærhet av områdene vurdert, og det er pekt på i hvilken grad de er i konflikt med foreslått arealbruk. Sannsynligheten for uønskede hendelser er i mindre grad vektlagt. Derfor er dette å se på som en ROS-vurdering og ikke en fullstendig ROS-analyse. ROS-vurderingen inngår som en del av konsekvensutredningen (KU) og berører forhold som flom, skredfare, andre naturfarer, støy, eksponering for farlig virksomhet eller transport.

Aktsomhetskart fra NVE Atlas viser at det innenfor planområdet er naturfarer i form av flom og skred. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å legge til rette for ny utbygging i områder som kan være utsatt for flom og skred. Noe av områdene hvor det åpnes for ny bygging faller innenfor aktsomhetsområdene for flom og skred (BN1, B6, LSB1-LSB3, LSB5-LSB6). Områdene omfattes av hensynssone ras- og skredfare (H310) og flomfare (H320). I bestemmelsene §§ 7.1.2 -7.1.3 er det inntatt bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene som skal sikre tilfredsstillende sikkerhet ved regulering eller ved behandling av enkeltsøknader.

I september 2015 ble det publisert en ny havnivårapport for Norge: «*Sea level change for Norway – Past and present observations and projections to 2100*» (M-405, 2015). Rapporten gir tall for fremtidig havnivåstigning og returhøyde for stormflo for alle norske kommuner. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet veilederen «*Havnivåstigning og stormflo. Samfunnssikkerhet i kommunal planlegging*» (september

2016) som gir råd om hvordan kommuner kan gå frem for å skaffe oversikt over risiko og sårbarhet når det gjelder havnivåstigning og stormflo. Anbefalingene i DSBs veileder er basert på den best tilgjengelige kunnskapen som foreligger i dag. Det kan være lokale forhold som gjør at andre hensyn også må ivaretas ved fastsetting av sikker byggehøyde for å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, viktig infrastruktur og materielle verdier på grunn av oversvømmelse. I § 2.7.1 er det inntatt bestemmelser om byggehøyde over havet basert på DSBs veileder. Innenfor planområdet finner vi elva Kvina. Bestemmelsene i § 2.7.1 vil ikke kunne legges til grunn for bebyggelsen langs elvestrekningen. Her må det gjøres ytterligere vurderinger for å kunne fastsette sikker byggehøyde for eventuelle bebyggelse langs elva.

8.1 Klimatilpasning

I følge «*Klimaprofil Agder*» (februar 2017, oppdatert juni 2017, Norsk Klimaservicesenter) vil vi på Agder oppleve et klima i endring gjennom hyppigere og kraftigere tilfeller av kraftig nedbør, flere og større regnflommer, økt fare for jord-, flom- og sørpeskred og økt stormflomnivå som følge av havnivåstigning. Dette kan føre til generelt økt flom- og skredfare og utfordringer med håndtering av overvann. Slike utfordringer stiller krav til kommunens arealplanlegging

Kommunen må gjennom sin arealplanlegging være føre-var og minimere konsekvensene av klimaendringene gjennom klimatilpasning. At samfunnet er klimatilpasset, betyr at vi er i stand til å begrense eller unngå ulemper som følge av klimaendringene, og at vi kan utnytte nye muligheter som endringene kan føre med seg. Økt kunnskap om klima og klimaendringer er nødvendig for å gjøre tiltak eller endre praksis.

Innenfor planområdet er klimatilpasning hensyntatt ved å utforme planen med sikte på å:

- Ivareta natur som utgjør viktige vannveier
- Sikre infrastruktur mot naturfarer som flom og skred
- Sikre bærekraftig overvannshåndtering i bebygde områder

Klimatilpasning i planen gir seg utslag i bruk av hensynssoner (H310 og H320) i plankartet og i en rekke bestemmelser for forvaltning av arealene.

For mer informasjon om «*Klimaprofil Agder*» vises det til <https://klimaservicesenter.no/>, der er det mulig å se nærmere på hvordan de klimarelaterte temaene slår ut for planområdet.

9.0 Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen beskriver de enkelte områdene der arealbruken foreslås endret i forhold til kommunedelplanen fra 2006, men har også et blikk på de samlede arealbruksendringene som følge av planen.

Konsekvensutredningen skal være tilpasset plannivået og være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas, og beskrive virkninger for miljø og samfunn av nye områder for utbygging eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder.

Konsekvens av forslag til endret arealbruk baserer seg på eksisterende dokumentasjon og kjente forhold. I verdi- og konsekvensvurderingen inngår også faglige vurderinger og utøvelse av skjønn. Vurderingene er gjort på et oversiktsnivå tilpasset kommunedelplannivået. For hvert område inngår også en ROS-vurdering som beskrevet i kapittel 6.0.

Konsekvensene av foreslått arealomdisponering er vurdert ut fra følgende temaer:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturmiljø
- Landskap
- Jord og skogressurser, mineralressurser
- Friluftsliv og folkehelse
- Nærmiljø, barn og unge
- Forurensning
- Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser
- Samfunnsikkerhet/ROS-vurdering
- Samfunnsnytt

For hvert nytt område for fremtidig utbygging er det foretatt en vurdering av hvor verdifullt området er for de enkelte temaene. Videre er konsekvensene av den foreslåtte arealbruken vurdert. I de tilfellene der verdier og konsekvenser er regnet som marginale er det ikke gitt noen vurdering.

Følgende skala er benyttet:

Verdivurdering		Konsekvensvurdering	
Verdien er vist med 1 til 4 stjerner:		Konfliktgrad er vurdert fra -4 til + 4:	
*	Liten verdi	-4	Svært store negative konsekvenser
**	Middels verdi	-3	Store negative konsekvenser
***	Stor verdi	-2	Middels negative konsekvenser
****	Svært stor verdi	-1	Små negative konsekvenser
-	Ikke vurdert	0	Ingen konsekvenser
		+1	Små positive konsekvenser
		+2	Middels positive konsekvenser
		+3	Store positive konsekvenser
		+4	Svært store positive konsekvenser
		-	Ikke vurdert

For hvert forslag til arealbruksendring foretas det avslutningsvis en samlet vurdering av konsekvensene, samt en redegjørelse for hvilke forhold som må avklares og belyses nærmere i tilknytning til regulering av områdene eller ved saksbehandling knyttet til søknader i områdene.

Kunnskapsgrunnlag og forhold som er vektlagt ved vurdering av verdi og omfang/konsekvens for de ulike temaene:

Tema	Kunnskapsgrunnlag	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	Askeladden Miljøstatus.no	Direkte arealkonflikt og påvirkning på registrerte kulturmiljø eller kartfestede kulturminner.
Naturmiljø	Naturbasen Artskart	Konfliktgrad i forhold til direkte arealforbruk, randeffekt, økosystemeffekt, sumeffekt og korridorer. Vurdering om kunnskapsgrunnlaget kan være utilstrekkelig for vurderinger, jfr. naturmangfoldloven.
Landskap	Kart og bilde Naturtypekartlegging	Vurdering av konsekvenser for landskapsrom, grad av teknisk preg, inngrepsvurderinger, direkte arealpåvirkning og visuell konflikt med omgivelsene.

Jord og skogressurser, mineralressurser	Kilden.nibio.no NGU Karttjenester	Konflikt knyttet til nedbygging av produksjonsareal (jord, beite, skog), driftsulemp, åpning eller blokkering av mulig næringsutvikling. Konflikt i forhold til nedbygging av mineralressurser.
Friluftsliv og folkehelse	Naturbasen Friluftskart Kvinesdal Lokal kunnskap og vurdering	Påvirkning på friluftsområder, muligheten for utøvelse av friluftsliv, nedbygging eller fragmentering av sammenhengende turområder eller viktige opplevelsesområder for beboere og tilreisende. Behovet for bil, gang/sykkelveger, turveger.
Nærmiljø og barn og unge	Avstand til skole, barnehage og sentrumsfasiliteter Gang/sykkelveger	Avstand til skole og barnehage, kommunesenter, offentlige og private tjenester.
Forurensning	Støyvarselkart fra Statens vegvesen i hht T-1442 Kvinesdal kommune Miljøstatus.no Lokal kunnskap	Konflikter som kan oppstå som følge av forurensningsproblemer av ulike slag for omgivelsene (utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, støy).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	Lokal kunnskap	Påvirkning på trafikksikkerhet og transportbehov i forhold til eksisterende vegstandard, trafikksikkerhet for gående, skoleveg, atkomstmuligheter. Samt effekten av økt trafikk på klimagassutslipp.
Samfunnsikkerhet/ROS-vurdering	Kommunens helhetlige ROS-analyse NVE Atlas NGU Karttjenester Miljøstatus.no Klimaprofil Agder	Naturfare som ras/skredfare, flomfare, strålefare (radon og strålefare fra høyspentlinjer). Eksponering for risikofylt virksomhet eller transport. Når det gjelder skred- og flomfare er denne i ROS-vurderingen gjennomgående vurdert til å være middels negativ (-2) da konsekvensene ved eventuelt skred kan være stor.
Samfunnsnytt	Lokal kunnskap Kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel	Lokalisering i forhold til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur (barnehage, veg, servicetilbud, ledningsnett). Virkinger i forhold til strategiske mål om næringsutvikling, sysselsetting og folketallsutvikling som er nedfelt i overordnede planer.

Øie Øvre, B6	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Boligbebyggelse, felt B6
Areal	Ca. 4,8 daa

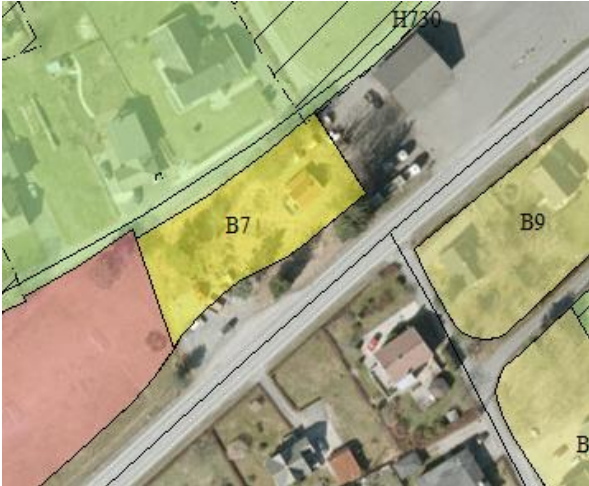


Området ligger ca. 160 m nordvest fra tidligere Øye skole, nå Øye grendehus og Knerten barnehage avd. Øye. I sør dyrka jord, i nord skog og fjell (Ravnefjellet). Gullsmedvegen skiller området fra jordbruksarealene i sør.

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	****	-3	Innenfor område er det registrert 4 arkeologiske minner, runde hauger (Id 155185, 155186, 155187 og 155193) (Askeladden). Disse er lokalisert i nord. En evt. utbygging vil måtte forholde seg til sikringssonene knyttet til kulturminnene og innordne seg disse.
Naturmiljø	*	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold innenfor området (Artskart/Naturbasen).
Landskap	*	-1	Området ligger nedenfor Ravnefjellet, og inngår i det flater randområdet til jordbruksarealene på selve Øyelsetta. Området har begrensede eksponeringspotensiale.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Hovedtyngden av området utgjør åpne fastmark med noe omkringliggende lauvskog (kilden.nibo.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+2	Området er ikke benyttet i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon. Avstanden til nærfriluftsområde på Øyebjergan er noe over 1 km. Relativ kort avstand til Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	Kort avstand til Knerten barnehage, avd. Øye. Rett i overkant av 4 km til Liknes skole og ungdomsskolen. I underkant av 5 km til tjenestetilbud som bading, kino med mer.
Forurensning	*	0	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljøstatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Kommunal veg, Gullsmedvegen, vegbredde på ca. 3,5 m, ikke fortau. Fv. 465 i retning Liknes har gang/sykkelveg først ved Ytre Egeland/Valleknuten. I motsatt retning er det i dag heller ikke gang/sykkelveg. Kollektivtilbudet i området er begrenset (i alle hovedsak skoleskyss). Boligene i felt B6 må påregnes i det vesentlige å bli bilbaserte og vil

			måtte påregne å generere økt trafikk. Noe som kan bidra til økt klimagassutslipp.
Samfunnssikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Området inngår i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). Videre omfattes området både av aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (NVE Atlas). Radon-aktsomhet er moderat til lavt (miljostatus.no).
Samfunnsnyttien	***	+2	Kort avstand til nærmeste barnehage. Over 4 km til barne- og ungdomsskole i Liknes. Kommunal veg, Gullsmedvegen, passer like ved. Teknisk infrastruktur i form av VA-anlegg må etableres. Det er ikke etablert gjennomgående gang-/sykkelveg langs Fv. 465.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer	
Nedre del av området fremstår mer egnet for utbygging, enn områdene i nord, der det finnes automatisk fredede kulturminner. En evt. utbygging vil måtte innordne seg kulturminnene og tilhørende sikringssoner. Som en følge av det vil antall boenheter kunne bli færre. Det er om lag 1 km til den etablerte trivselssonene på Øyebergan og relativ kort avstand til elva Kvina. Avstand til skole og andre sentrumsfasiliteter trekker noe ned, selv om avstanden vurdert opp mot andre områder i kommunen ikke er stor. I dag er det ikke gjennomgående gang/sykkelveg på strekningen inn mot Liknes. Kollektivtilbudet i området er begrenset. Ny boligbebyggelse vil derfor måtte påregne å generere økt trafikk og således kunne bidra til økt klimagassutslipp. Det er forhold knyttet til samfunnssikkerhet som må være gjenstand for ytterligere vurderinger dersom området bygges ut	
Konklusjon: Utbygging av området vurderes å gi små positive konsekvenser for miljø og samfunn.	

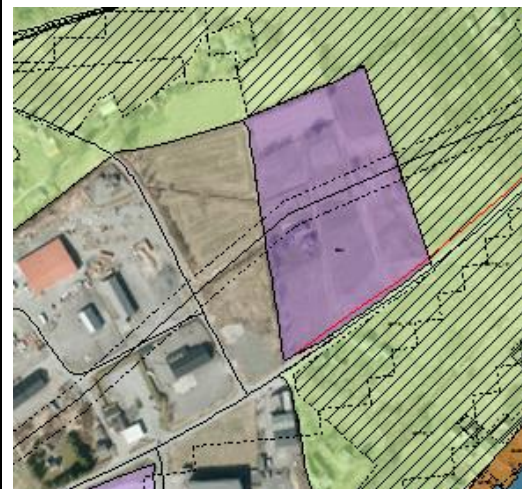
Nyvoll, B7	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Boligbebyggelse, felt B7
Areal	Ca. 1,5 daa
 <p>Felt B7 inngår i et område med bebygd preg beliggende øst for Øye grendes og Knerten barnehage avd. Øye.</p>	

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Ingen registrerte kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger (Askeladden).

Naturmiljø	*	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold innenfor området (Naturbasen/Artskart).
Landskap	*	0	Området er bebygd. Evt. utbygging vil i liten grad endre landskapsrommet.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Området består av noe skog og for øvrig bebyggelse. Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Området er ikke benyttet i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon. Nærhet til tilrettelagt friluftsområde på Øyebergan med mulighet for bading. Her er det videre tursti mot Sibbuvatnet/Sibbuheia. Kort avstand til Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	Området ligger like ved Knerten barnehage, avdeling Øye. Rett i overkant av 4 km til Liknes skole og ungdomsskolen. I underkant av 5 km til tjenestetilbud som bading, kino med mer.
Forurensning	*	0	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Kommunale veg, Slimestadvegen, går langs området. Denne har ordinær kommunal standard uten fortau. Det er ikke utbygd gjennomgående gang/sykkelveg langs Fv. 465 i retning Liknes. Kollektivtilbudet i området er begrenset (i alle hovedsak skoleskyss). Boligene i felt B7 må påregnes i det vesentlige å bli bilbaserte og vil måtte påregne å generere økt trafikk. Noe som kan bidra til økt klimagassutslipp.
Samfunnssikkerhet/ROS-vurdering	*	0	Radon-aktsomhet er moderat til lav (miljostatus.no).
Samfunnsnyttien	**	+2	Kort avstand til nærmeste barnehage og over 5 km til offentlig og privat tjenesteyting. VA-anlegg må påregnes etablert.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer	
Konsentrert småhusbebyggelse i området vil representere økt trafikkbelastning i området. Området byr på relativ kort avstand til tilrettelagt friluftsområde samt elva Kvina. Avstand til skole og andre sentrumsfasiliteter trekker noe ned, selv om avstanden vurdert opp mot andre områder i kommunen ikke er stor. I dag er det ikke gjennomgående gang/sykkelveg på strekningen inn mot Liknes. Kollektivtilbudet i området er begrenset. Boligbebyggelsen må påregnes i det vesentlige å bli bilbasert og dermed kunne bidra til økt klimagassutslipp.	
Konklusjon: Utbygging av området vurderes å gi middels positive konsekvenser for miljø og samfunn.	

Øie Ytre , BN1	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Næringsbebyggelse, felt BN1
Areal	Ca. 31 daa



Området består av jordbruksareal samt våningshus med tilhørende landbruksbygg.

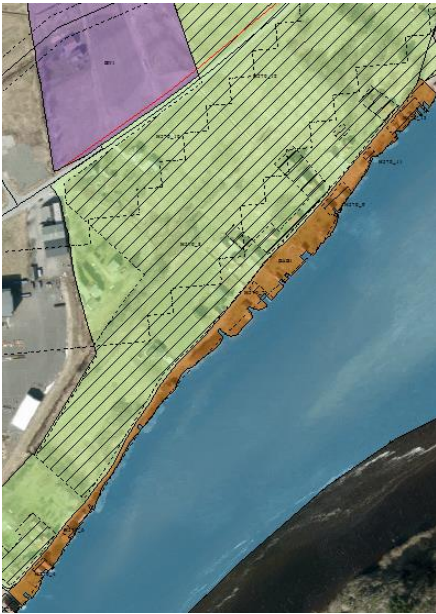
Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Ingen registrerte kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger (Askeladden).
Naturmiljø	****	-3	Det er observert flere ulike nært truede fuglearter lokalisert ved/på formålsgrensen til området i nordøstlig retning (Artskart).
Landskap	***	-3	Området en del av et større jordbrukslandskap på denne delen av sletta. Vest for området er det etablert næringsvirksomhet. Topografisk godt egnet for utbygging.
Jord og skogressurser, mineralressurser	****	-4	Basert på målinger i AR5 vil om lag 22,6 dekar fulldyrka jord gå tapt (kilden.nibo.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	-2	Området er ikke benyttet til friluftsliv og rekreasjon. Etablering av næringsvirksomhet kan ha negative folkehelsevirkninger alt avhengig av type næringsvirksomhet.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	Evt. utbygging kan ha negative innvirkninger på barn og unges nærmiljø alt avhengig av type næringsvirksomhet.
Forurensning	***	-2	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no). Fv. 465 som ligger ved området har et beregnet støynivå på 55-65 Lden (Støyvarselskart/Statens vegvesen).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Det er ikke gang/sykkelveg langs Fv. 465 i området. Det er heller ikke fortau på Fv. 808 Øyekleiva som grenser opp til området i vest. Kollektivtilbudet er begrenset. Alt avhengig av grad av arbeidsintensitet og transportbehov, kan ny virksomhet generere økt trafikk, herunder økt klimagassutslipp.
Samfunnssikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Fv. 465 ligger like ved og kan representere en viss fare i forhold til eksponering for farlig

			gods. Området inngår i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). Radon-aktomhet er moderat til lavt (miljostatus.no).
Samfunnsnytt	***	+2	Det er ikke etablert gjennomgående gang/sykkelveg langs Fv. 465. Det er etablert VA-anlegg i nærområdet. Ytterligere anlegg vil måtte etableres. Evt. næringsutbygging vil bli en forlengelse av det etablerte næringsareal vest for området. Tilgang på nye næringsarealer i kommunen er gunstig. Avhengig av type næringsvirksomhet kan det ha negative folkehelsevirkninger som støy, lukt o.l. for personer som bor i omkringliggende områder.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Ut fra ønske og behov for mer næringsareal, er tilrettelegging av et nytt næringsareal i seg selv positivt. Imidlertid vil om lag 22,6 dekar fulldyrka jord gå tap. Det er registrert flere nært truede fuglearter ved/på formålsgrensen i nordøst. Det vil kunne være negative folkehelsevirkninger for omkringliggende bomiljøer alt avhengig av hvilken type virksomhet som blir etablert. Videre vil økt næringsvirksomhet i område kunne by på utfordringer i forhold til myke trafikanter basert på dagens infrastruktur. Økt trafikk vil måtte påregne å føre til økt klimagassutslipp.

Konklusjon: Utbygging av området vurderes å gi svært store negative konsekvenser for jordvern, og kan også representere middels til store negative konsekvenser for biologisk mangfold. For samfunn som helhet vurderes utbygging å gi middels positive konsekvenser.

Kvinaosen, BAB1	
Dagens arealformål	Fritidsbebyggelse
Foreslått arealformål	Naustbebyggelse, felt BAB1
Areal	Ca. 10,2 daa
	Omfatter arealet på nedsiden av kommunale veg ned mot elva Kvina. Innenfor området er det eksisterende naustbebyggelse samt annen type bebyggelse.

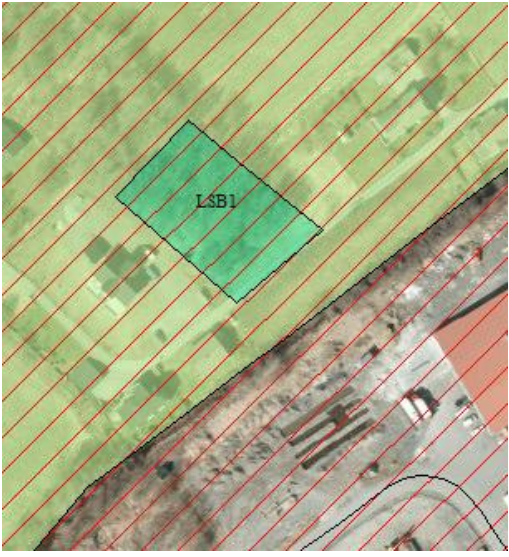
Tema	Verdi	Konse- kvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	****	-2	Kvinaosen har et unikt bygningsmiljø og kulturlandskap som må være premissgivende for utvikling av området. Det er flere SEFRAK-registrerte bygninger i området Kvinaosen, der to av dem ligger innenfor arealformålet naustbebyggelse (Askeladden).
Naturmiljø	**	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold i området (Artskart/Naturbasen). Kantvegetasjonen langs Kvina må ved evt. utbygging ivaretas.
Landskap	****	-2	Unikt kulturlandskap som må ivaretas ved evt. utbygging.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Areal er bebygd i varierende grad med små innslag av skog (kilden.nibio.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Elvestrekket inngår i hensynsone friluftsliv basert på de interesser som er knyttet til området i friluftssammenheng. Arealet avsatt til naustbebyggelse er delvis bebygd i dag, både med naustbebyggelse og annen type bebyggelse. Utbyggingsformålet vil kunne tilrettelegge for mer rekreasjon (båtliv) og økt bruk av selve området i rekreasjonssammenheng.
Nærmiljø og barn og unge	**	+1	Evt. utbygging vurderes ikke å ha negative innvirkninger for barn og unges bruk av området, og nærmiljøet for øvrig. Som nevnt i

			punktet ovenfor kan evt. utbygging føre til økt bruk av området i rekreasjonssammenheng.
Forurensning	**	-1	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no). Bedriften Eramet, beliggende vest for området, har utslipp til vann og luft (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	**	-2	Kommunal veg som går langs området er smal og ikke særlig egnet for å håndtere større trafikkmengder. Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Ny utbygging innenfor området må påregne å generere noe økt biltrafikk.
Samfunnssikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Området inngår i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). Radon-aktsomhet er moderat til lavt (miljostatus.no).
Samfunnsnytt	**	+2	Type bebyggelse som det åpnes opp for er forutsatt å ha begrenset behov for VA-anlegg (ikke bebyggelse for varig opphold). Vegstandarden tilsier en mer beskjeden utbygging av området.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

En utbygging som bygger opp under det unike bygningsmiljøet og kulturmiljøet som finnes i Kvinaosen og er beskjeden i omfang vurderes samlet sett som positivt.

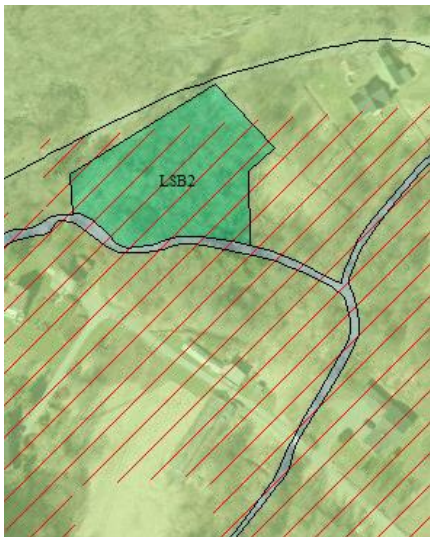
Konklusjon: Utbygging vurderes å ha små positive konsekvenser.

Fredheim, LSB1	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB1
Areal	Ca. 1,8 daa
	Området ligger nord for eksisterende næringsbebyggelse på Øye og består av skog.

Tema	Verdi	Konse- kvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Ingen registrerte kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger innenfor området (Askeladden).

Naturmiljø	*	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold i området (Artskart/Naturbasen).
Landskap	*	0	Omkringliggende området er i noen grad bebygd. Begrenset eksponeringspotensiale.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Området består av skog (kilden.nibio.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Området er ikke i bruk til friluftsliv og rekreasjon. Relativ kort avstand til tilrettelagt friluftsområde på Øyebergan og til elva Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	Litt over 2 km til nærmeste barnehage (Knerten barnehage, avdeling Øye). For øvrig ligger området mer enn 4 km fra barn- og ungdomsskole (Liknes). Det er i dag ikke gang/sykkelveg på hele strekningen til Liknes langs Fv. 465. Avstand inn til Liknes hvor tjenestetilbud som bading, kino med mer er over 6 km.
Forurensning	*	-1	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no). Bedriften Eramet som er lokalisert til næringsområdet like i nærheten, er en virksomhet med utslipp til luft og vann (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Det er ikke utbygd gang/sykkelveg langs Fv. 465 i området i dag. Det er ikke utbygd fortau langs Fv. 808 som går inn mot området. Det må påregnes at ny boligbebyggelse vil generere noe økt biltrafikk og klimagassutslipp.
Samfunnsikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Området inngår i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). Radon-aktsomhet er moderat til lav (miljostatus.no).
Samfunnsnyttien	**	+2	Om lag 2 km til nærmeste barnehage og om lag 6 km til kommunesenteret Liknes med offentlig og privat tjenesteyting. Det vil være behov for etablering av VA-anlegg. Det er ikke gjennomgående gang- /sykkelveg langs Fv.465.


Samlet vurdering og eventuelle alternativer	
Problemstilling knyttet til flom må avklares ved byggesøknad. Ny boligbebyggelse må påregnes å generere noe økt trafikk.	
Konklusjon: Utbygging vurderes å ha middels positive konsekvenser.	

Nyvold, LSB2	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB2
Areal	Ca. 2,7 daa
	Området ligger langs Fv. 808, Øyekleiva. Lengst nord i området Klevemoen.

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Ingen registrerte kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger innenfor området (Askeladden).
Naturmiljø	*	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold i området (Artskart/Naturbasen).
Landskap	*	0	Området er i noen grad bebygd. Begrenset eksponeringspotensiale.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Området består av skog (kilden.nibio.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Området er ikke i bruk til friluftsliv og rekreasjon. Relativ kort avstand til tilrettelagt friluftsområde på Øyebergan og til elva Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	Litt over 2 km til nærmeste barnehage (Knerten barnehage, avdeling Øye). For øvrig ligger området mer enn 4 km fra barn- og ungdomsskole (Liknes). Det er i dag ikke gang/sykkelveg på hele strekningen til Liknes langs Fv. 465. Avstand inn til Liknes hvor tjenestetilbud som bading, kino med mer er over 6 km.
Forurensning	*	-1	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no). Bedriften Eramet som er lokalisert til næringsområdet like i nærheten, er en virksomhet med utslipp til luft og vann (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Det er ikke utbygd gang/sykkelveg langs Fv. 465 i området i dag. Det er ikke utbygd fortau langs Fv. 808 som grenset inn til området.

			Det må påregnes at ny boligbebyggelse vil generere noe økt biltrafikk og klimagassutslipp.
Samfunnssikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Området inngår i aktsomhetsområde for snøskred, jord- og flomskred (NVE Atlas), og omfattes av aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas). Radon-aktsomhet er moderat til lav (miljostatus.no).
Samfunnsnyttien	**	+2	Om lag 2 km til nærmeste barnehage og om lag 6 km til kommunesenteret Liknes med offentlig og privat tjenesteyting. Det vil være behov for etablering av VA-anlegg. Det er ikke gjennomgående gang- /sykkelveg langs Fv.465.


Samlet vurdering og eventuelle alternativer			
Forhold til samfunnssikkerhet (skred, jord- og flomskred og flom) må avklares nærmere ved evt. utbygging. Ny boligbebyggelse må påregnes å generere noe økt trafikk med de konsekvenser det kan ha for økt klimagassutslipp.			
Konklusjon: Utbygging vurderes å ha middels positive konsekvenser.			

Solkroken, LSB3	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB3
Areal	Ca. 1,7 daa
 <p>Området ligger like nord for Livollvegen.</p>	

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Innenfor området er det ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger (Askeladden).
Naturmiljø	**	-2	I ytterkant av området i nord foreligger det registreringer av biller som er vurdert å være sårbare (Artskart).
Landskap	*	-1	Omkringliggende områder i noen grad bebyggt. Begrenset eksponeringspotensiale.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Området består av skog og åpen fastmark (kilden.nibio.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).

Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Området er ikke benyttet i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon. Nærhet til tilrettelagt friluftsområde på Øyebergan med mulighet for bading. Her er det videre tursti mot Sibbuvatnet/Sibbuheia. Kort avstand til Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	I underkant av 2 km til nærmeste barnehage (Knerten barnehage, avdeling Øye). For øvrig ligger området mer enn 4 km fra barne- og ungdomsskole (Liknes). Det er i dag ikke gang/sykkelveg på hele strekningen til Liknes langs Fv. 465. Avstand inn til Liknes hvor tjenestetilbud som bading, kino med mer er over 5 km.
Forurensning	*	0	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Det er ikke utbygd gjennomgående gang/sykkelveg langs Fv. 465 i retning Liknes. Kommunale veg langs område (Livollvegen) og kommunal veg til Øyebergan har ordinær kommunal standard uten fortau. Det må påregnes at ny boligbebyggelse vil generere noe økt biltrafikk og muligens økt klimagassutslipp.
Samfunnssikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Radon-aktsomhet moderat til lav (miljostatus.no). Deler av området omfattes av aktsomhetsområde for snøskred (NVE Atlas).
Samfunnsnyttien	**	+2	Under 2 km til nærmeste barnehage og over 5 km til offentlig og privat tjenesteyting. VA-anlegg må påregnes etablert.


Samlet vurdering og eventuelle alternativer			
I forhold til samfunnssikkerhet vil problemstilling knyttet til skred måtte avklares ved evt. utbygging. Ny boligbebyggelse må påregnes å generere noe økt trafikk og muligens økt klimagassutslipp.			
Konklusjon: Utbygging vurderes å ha små positive konsekvenser.			

Sagevollen, LSB4	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB4
Areal	Ca. 2,8 daa
 <p>Området ligger nord for Livollvegen, like sør for boligområde Øyebergan.</p>	

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Innenfor området er det ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger (Askeladden).
Naturmiljø	*	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold i området (Artskart/Naturbasen).
Landskap	*	-1	Omkringliggende områder i noen grad bebygd. Begrenset eksponeringspotensiale.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Området består av skog (kilden.nibio.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Området er ikke benyttet i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon. Nærhet til tilrettelagt friluftsområde på Øyebergan med mulighet for bading. Her er det videre tursti mot Sibbuvatnet/Sibbuheia. Kort avstand til Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	I underkant av 2 km til nærmeste barnehage (Knerten barnehage, avdeling Øye). For øvrig ligger området mer enn 4 km fra barne- og ungdomsskole (Liknes). Det er i dag ikke gang/sykkelveg på hele strekningen til Liknes langs Fv. 465. Avstand inn til Liknes hvor tjenestetilbud som bading, kino med mer er over 5 km.
Forurensning	*	0	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Det er ikke utbygd gjennomgående gang/sykkelveg langs Fv. 465 i retning Liknes. Kommunale veg langs område (Livollvegen) og kommunal veg til Øyebergan har ordinær kommunal standard uten fortau. Det må påregnes at ny boligbebyggelse vil

			generere noe økt biltrafikk og muligens økt klimagassutslipp.
Samfunnsikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Radon-aktomhet moderat til lav (miljostatus.no). Begrenset del av området i nord omfattes av aktsomhetsområde for snøskred (NVE Atlas).
Samfunnsnytt	**	+2	Under 2 km til nærmeste barnehage og over 5 km til offentlig og privat tjenesteyting. VA-anlegg må påregnes etablert.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer			
Skredproblematikk vil måtte avklares ved evt. utbygging. Ny boligbebyggelse må påregnes å generere noe økt trafikk og muligens økt klimagassutslipp.			
Konklusjon: Utbygging vurderes å ha middels positive konsekvenser.			

Øivold, LSB5	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB5
Areal	Ca. 8,1 daa
 <p>Området ligger like nedenfor boligområdet Øyebergan, sør for Møllebakkeveien.</p>	

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Innenfor området er det ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger (Askeladden).
Naturmiljø	*	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold innenfor området (Naturbasen/Artskart).
Landskap	*	0	Området er bebygd. Evt. utbygging vil i liten grad endre landskapsrommet. Liten eller ingen eksponeringsgrad.
Jord og skogressurser, mineralressurser	***	-2	Innenfor området er det om lag 1,1 dekar jord samt skog (kilden.nibio.no). Utbygging i LSB-områdene er forutsatt ikke å skje på dyrka jord. Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Området er ikke benyttet i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon. Nærhet til tilrettelagt friluftsområde på Øyebergan med mulighet for bading. Her er det videre tursti mot


			Sibbuvatnet/Sibbuheia. Kort avstand til Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva.
Nærmiljø og barn og unge	***	-2	I underkant av 2 km til nærmeste barnehage (Knerten barnehage, avdeling Øye). For øvrig ligger området mer enn 4 km fra barne- og ungdomsskole (Liknes). Det er i dag ikke gang/sykkelveg på hele strekningen til Liknes langs Fv. 465. Avstand inn til Liknes hvor tjenestetilbud som bading, kino med mer er over 5 km.
Forurensning	*	0	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-2	Det er ikke utbygd gjennomgående gang/sykkelveg langs Fv. 465 i retning Liknes. Kommunale veg har ordinær kommunal standard uten fortau. Det må påregnes at ny boligbebyggelse vil generere noe økt biltrafikk og muligens økt klimagassutslipp.
Samfunnsikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Radon-aktomhet moderat til lav (miljostatus.no). Deler av området inngår i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas).
Samfunnsnytt	**	+2	Under 2 km til nærmeste barnehage og over 5 km til offentlig og privat tjenesteyting. VA-anlegg må påregnes etablert.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det legges til grunn at spredt bolig innenfor LNF-areal ikke oppføres på dyrka jord (direkte i strid med arealformålet). Flomproblematikk vil måtte avklares ved evt. utbygging. Ny boligbebyggelse må påregnes å generere noe økt trafikk og kan føre til økt klimagassutslipp.

Konklusjon: Utbygging vurderes å ha middels positive konsekvenser.

Eikeland Ytre, LSB6	
Dagens arealformål	LNF-formål
Foreslått arealformål	Spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB6
Areal	Ca. 3,8 daa



Området ligger i ytterkant av planområdet i nordøst. Innenfor området er det ett bolighus, mens området for øvrig består av skog.

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
Kulturminner og kulturmiljø	*	0	Innenfor området er det ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger (Askeladden).
Naturmiljø	*	0	Det er ikke registrert viktige/sårbar biologisk mangfold innenfor området (Naturbasen/Artskart).
Landskap	*	0	Evt. utbygging vil ha begrenset innvirkning på landskapsrommet.
Jord og skogressurser, mineralressurser	*	0	Området som ikke er bebygd består av lauvskog (kilden.nibio.no). Ingen registrerte mineralressurser innenfor området (NGU).
Friluftsliv og folkehelse	***	+3	Området er ikke benyttet i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon. Området ligger i relativ kort avstand fra Steindør som er en mye benyttet tursti/turveg.
Nærmiljø og barn og unge	***	+3	Under 4 km til både barnehage og barne- og ungdomsskole (Liknes). Gang-/sykkelveg inn mot Liknes fra Ytre Egeland/Valleknuten. Tjenestetilbud som kino, bading med mer finnes i Liknes.
Forurensning	*	0	Ingen kjent forurensning i grunnen (miljostatus.no).
Trafikksikkerhet og trafikale konsekvenser (inkludert klimagassutslipp)	***	-1	Gang/sykkelveg fra Ytre Egeland/Valleknuten i retning Liknes, men ikke i motsatt retning. Kommunale veg (Egelandstunet) med ordinær kommunal standard, uten fortau leder opp til området. Vegbelysning på det av kommunal veg (Egelandstunet). Det må påregnes at ny boligbebyggelse vil generere noe økt biltrafikk og muligens økt klimagassutslipp.

Samfunnssikkerhet/ROS-vurdering	**	-2	Radon-aktomhet er moderat til lav (miljostatus.no). Deler av område inngår i aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas).
Samfunnsnytt	**	+2	Kort avstand til barnehage og under 4 km til barne- og ungdomsskole. VA- anlegg må påregnes etablert.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer			
Flomproblematikk må avklares nærmere ved evt. utbygging. Ny boligbebyggelse må påregnes å genere noe økt trafikk og kan muligens føre til økt klimagassutslipp. For øvrig er det liten konflikt med andre arealinteresser.			
Konklusjon: Utbygging vurderes å ha store positive konsekvenser.			

Sammenstilling av konsekvensutredningen

Område	Vurdering	Merknad/kommentar
Øie Øvre, boligbebyggelse, felt B6	Utbygging anbefales	Registrerte kulturminner i nord. Reell skredfare må kartlegges.
Nyvold, boligbebyggelse, felt B7	Utbygging anbefales	
Øie Ytre, næringsbebyggelse, felt BN1	Utbygging anbefales ikke	Ut fra hensynet til jordvern og i noen grad biologisk mangfold.
Kvinaosen, naustbebyggelse, felt BAB1	Utbygging anbefales	Anbefalingen er basert på en utbyggingen i beskjedent omfang og utformet med bygningsmiljøet og kulturmiljøet som premiss.
Fredheim, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB1	Utbygging anbefales	Reell flomfare må kartlegges.
Nyvold, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB2	Utbygging anbefales	Reell skredfare og flomfare må kartlegges.
Solkroken, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB3	Utbygging anbefales	Reell skredfare må kartlegges.
Sagevollen, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB4	Utbygging anbefales	Reell skredfare må kartlegges.
Øivold, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB5	Utbygging anbefales	Utbygging på dyrka jord er ikke forenlig med arealformålet. Reell skredfare må kartlegges.
Eikeland Ytre, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB6	Utbygging anbefales.	Reell flomfares må kartlegges.

Samlet vurdering av konsekvensene av planforslaget

Planens målsetting	
Øyesletta skal være et attraktivt bosted og jordbruksarealene skal sikres slik at landbruksvirksomheten på Øyesletta kan videreføres sammen med utvikling av annen næringsvirksomhet i området. Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031 innebærer ikke store endringer i arealbruken sammenlignet med kommunedelplan for Øye 2006-2015. Det mest krevende plangrepet er omdisponering av dyrka jord til næringsformål. Utover det har virkemiddelbruken vært rettet inn mot styrking av jordvern i planområdet.	
Langsiktig vern av jordbruksarealene – grønn strek	Konsekvenser av forslaget for miljø og samfunn
	Grønn strek innføres som et styringsredskap for å sikre vern om de viktigste jordbruksarealene på Øyesletta i et langsiktig perspektiv; generasjonsperspektiv. Forvaltning av grønn strek i samsvar med intensjonen nedfelt i planen, vil bidra til å forhindre omdisponering av den beste dyrka jorda og skape forutsigbarhet for landbruksnæringen lokalt og for andre aktører. Planen åpner

	imidlertid for omdisponering av om lag 22,6 dekar dyrka jord til næringsformål. Nedbygging av dyrka jord er krevende ut fra landbruksinteressene og det nasjonale jordvernmålet. Planbestemmelsene innehar en rekke føringer for forvaltning av arealene som er forutsatt å bidra til å styrke jordvernet.
Boligutvikling	I regulerte områder innenfor planområdet er det i dag 22 ledige tomter (høsten 2018). Det er således ingen mangel på boligtomter. Planen åpner for 2 nye boligområder (felt B6 og B7) som samlet utgjør om lag 6,3 dekar. Planen åpner for etablering av inntil 6 spredte boliger i LNF-arealene. Ut fra ledige tomter i regulerte områder og antatt nye boliger i de nye byggeområdene, vil det innenfor planområdet kunne etableres ca. 38-40 nye boliger. Det er vanskelig å se at det vil være mulig å legge til rette for flere boliger enn det potensiale som er innarbeidet i planen, uten at det går på bekostning av langsiktig vern av jordbruksarealene. Planområdet har ikke et ubegrenset potensiale for boligbygging uten at man rokker ved målsettingen om å sikre jordbruksarealene. Kollektivtilbudet i området er begrenset. Det innebærer at ny boligbebyggelse må påregnes å bli bilbaserte. Økt biltrafikk selv om denne blir mer begrenset i omfang, vil kunne utløse økt klimagassutslipp.
Næringsutvikling	Eksisterende næringsarealer på Øye utgjør ca. 806 dekar, der det i dag er om lag 8 dekar ledig næringsareal (høsten 2018). Planforslaget åpner for en utvidelse av næringsarealet (felt BN1) med ca. 31 dekar. Utvidelsen innebærer en omdisponering av dyrka jord på om lag 22,6 dekar. Det vil ikke være mulig å utvide eksisterende næringsarealer innenfor planområdet uten at det står i direkte konflikt med målet om å forhindre nedbygging av viktig landbruksjord. Muligheten for økt arealutnyttelse innenfor eksisterende næringsarealer gjennom transformasjon og fortetting er i planarbeidet vurdert som begrenset og krevende å få gjennomført i praksis. Når planen likevel åpner for ny næringsbebyggelse på dyrka jord er det svært viktig at ny næringsvirksomhet som etableres innehar vesentlig samfunnsmessig verdi for Kvinesdalsamfunnet. For å sikre samfunnsnyttet av ny næringsvirksomhet legger planen føringer på hvilken type virksomhet som kan etableres innenfor felt BN1. Kvinesdal kommunen har av ulike årsaker begrenset tilgang på næringsarealer i plan. Et nytt næringsareal vil derfor være gunstig og kan representere styrket sysselsetting og bosetting. At nytt næringsareal (felt BN1) går på bekostning av dyrka jord er krevende fordi det representerer en svekkelse av landbruksnæringen i området.
Folkehelse	Innenfor planområdet finner vi Øyeborgan et godt tilrettelagt friluftsområde med mulighet for bading. Her er det videre tursti mot Sibbutvatnet/Sibbuheia. Avstandene innenfor planområdet gjør det mulig for mange å benytte friluftsområde om ønskelig. Det er gjennomgående kort avstand til elva Kvina som byr på fiskemuligheter og andre naturopplevelser langs elva. I planen legges det til rette for etablering av tursti langs deler av Kvina. Planforslaget sikrer muligheten til å etablere gang/sykkelveg langs Fv. 465 fra plangrensen for kommunedelplan for Liknes og frem til Fv. 808. Dagens infrastruktur gir ikke de beste rammene for myke trafikanter, herunder økt hverdagsaktivitet ved at folk i større grad går og sykler.

KOMMUNEDELPLAN FOR ØYESLETTA - 4. GANGS BEHANDLING

Ordningsverdi: 10372014002	Saksmappe: 2013/101	Løpenr.: 9676/2019	Saksbehandler: Nina Nissestad
Saksnr: 69/19 58/19	Utvalg: Forvaltningsutvalget Kommunestyret	Dato: 25.09.2019 25.09.2019	

Rådmannens forslag til vedtak:

Nr. 1

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 **Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031** (10372014002) slik planen fremgår av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse i vedlegg til denne sak.

Nr. 2

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 at reguleringsplaner opplistet i tabellen under oppheves ved vedtakelse av **Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031**.

Planid	Plantittel	Vedtatt
10371973001	Reguleringsplan for Øyesletta	06.04.1973
10371990007	Reguleringsplan for Øyesletta 2	07.11.1990
10372004005	Reguleringsplan for adkomstveg til Lervik	08.09.2004

Nr. 3

Rådmannen gis myndighet til å rette opp eventuelle rene tekniske feil, åpenbare inkurier, skrivefeil og tilsvarende i plandokumentene.

Behandling i Forvaltningsutvalget - 25.09.2019

Leder og nestleder hadde forfall til møtet og Per Rafoss ble valgt til møteleder.

Kvinesdal Frp fremmet følgende nytt forslag til vedtak til pkt. 1:

Nr. 1

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031 ([10372014002](#)) slik planen fremgår av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse i vedlegg til denne sak, med følgende endringer:

Næringsarealet BN1 tas ut av planen og omgjøres til LNF område.

Det innarbeides et nytt byggeområde for boliger på teig 113/183 slik at denne teigen kan bebygges i henhold til høringsuttalelse nr. 15

Det innarbeides et nytt LSB 7 som legger til rette for bygging av en bolig på dette stedet av 124/043, i henhold til høringsuttalelse nr. 19

Det innarbeides et nytt LSB 8 på teig 114/018 slik at denne teigen kan bebygges med en bolig i henhold til høringsuttalelse nr. 22.

Bestemmelser Kommunedelplan for Øyesletta 2019 - 2031

§ 3.1 andre avsnitt utgår

§ 5.3.1 Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging i LNF-områdene.

Første og fjerde kulepunkt utgår.

- Avstand til jordbruksareal i drift skal være minimum 20 meter fra bolig.(utgår)
- Bygg skal lokaliseres minimum 50 meter fra turveier/stier. (utgår)

Endringene i kommunedelplanen for Øyesletta 2019-2031 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter plan- og bygningsloven § 11-14, første ledd. Vedtatte endringer innarbeides og rettes opp i planen, og plankartet rettes opp før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Frode Jerdal (Mdg) fremmet følgende nytt forslag til pkt 1:

Nr.1

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031 (10372014002) slik planen fremgår av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse i vedlegg til denne sak med følgende endring som innarbeides:
Næringsareal BN1 tas ut og området inngår i LNF og grønn strek.

Det ble først stemt over endringsforslaget til Linn Anita Reppen Egeland (Frp) Forslaget fikk 2 mot 5 stemmer og falt. (2Ap ,H, Krf, Mdg).

Endringsforslaget til Frode Jerdal (Mdg) ble satt opp mot rådmannens forslag: Rådmannens forslag ble innstilt med 4 mot 3 stemmer (2Frp, 1Mdg).

Forvaltningsutvalgets innstilling

Nr. 1

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 **Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031** (10372014002) slik planen fremgår av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse i vedlegg til denne sak.

Nr. 2

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 at reguleringsplaner opplistet i tabellen under oppheves ved vedtakelse av **Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031**.

PlanId	Plantittel	Vedtatt
10371973001	Reguleringsplan for Øyesletta	06.04.1973
10371990007	Reguleringsplan for Øyesletta 2	07.11.1990
10372004005	Reguleringsplan for adkomstveg til Lervik	08.09.2004

Nr. 3

Rådmannen gis myndighet til å rette opp eventuelle rene tekniske feil, åpenbare inkurier, skrivefeil og tilsvarende i plandokumentene.

Behandling i Kommunestyret - 25.09.2019

Knut Petter Netland (Krf) ble erklært inhabil, etter forvaltningslovens § 6 annet ledd og fratrådte. Brit Olimstad møtte i hans sted.

Kvinesdal Frp fremmet på nytt endringsforslaget fra forvaltningsutvalget pkt.1:

Nr. 1

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 **Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031** ([10372014002](#)) slik planen fremgår av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse i vedlegg til denne sak, med følgende endringer:

Næringsarealet BN1 tas ut av planen og omgjøres til LNF område.

Det innarbeides et nytt byggeområde for boliger på teig 113/183 slik at denne teigen kan bebygges i henhold til høringsuttalelse nr. 15

Det innarbeides et nytt LSB 7 som legger til rette for bygging av en bolig på dette stedet av 124/043, i henhold til høringsuttalelse nr. 19

Det innarbeides et nytt LSB 8 på teig 114/018 slik at denne teigen kan bebygges med en bolig i henhold til høringsuttalelse nr. 22.

Bestemmelser Kommunedelplan for Øyesletta 2019 - 2031

§ 3.1 andre avsnitt utgår

§ 5.3.1 Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging i LNF-områdene.

Første og fjerde kulepunkt utgår.

- Avstand til jordbruksareal i drift skal være minimum 20 meter fra bolig.(utgår)
- Bygg skal lokaliseres minimum 50 meter fra turveier/stier. (utgår)

Endringene i kommunedelplanen for Øyesletta 2019-2031 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter plan- og bygningsloven § 11-14, første ledd. Vedtatte endringer innarbeides og rettes opp i planen, og plankartet rettes opp før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Frode Jerdal (Mdg) fremmet på nytt endringsforslaget fra forvaltningsutvalget pkt.1:
Nr.1

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 **Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031** (10372014002) slik planen fremgår av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse i vedlegg til denne sak med følgende endring som innarbeides:
Næringsareal BN1 tas ut og området inngår i LNF og grønn strek.

Det ble foretatt aktiv stemmegivning for hvert forslag.

Det ble først stemt over Frp sitt forslag som fikk 3 stemmer og falt (3 Frp).

Det ble så stemt over Mdg sitt forslag som fikk 4 stemmer og falt (3 Frp, Mdg)

Forvaltningsutvalgets innstilling ble vedtatt med 23 mot 4 stemmer (3 Frp og Mdg).

Kommunestyrets vedtak

Nr. 1

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 **Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031** (10372014002) slik planen fremgår av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse i vedlegg til denne sak.

Nr. 2

Kvinesdal kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 at reguleringsplaner opplistet i tabellen under oppheves ved vedtakelse av *Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031*.

PlanId	Plantittel	Vedtatt
10371973001	Reguleringsplan for Øyesletta	06.04.1973
10371990007	Reguleringsplan for Øyesletta 2	07.11.1990
10372004005	Reguleringsplan for adkomstveg til Lervik	08.09.2004

Nr. 3

Rådmannen gis myndighet til å rette opp eventuelle rene tekniske feil, åpenbare inkurier, skrivefeil og tilsvarende i plandokumentene.

Problemstillinga i få ord:

Arbeidet med rullering av kommunedelplan for Øyesletta startet opp høsten 2013 og har vært gjenstand for offentlig ettersyn/høring i to omganger. Etter 2. gangs offentlig ettersyn/høring vinteren 2019, fastholdt Vest-Agder fylkeskommune reist innsigelse til nytt næringsareal (BN1) i planen. I mai 2019 ble det gjennomført forberedende sluttbehandling (3. gangs behandling) som resulterte i anmodning om mekling i regi av Fylkesmannen i Agder. Meklingsmøte ble avholdt 13. juni 2019. Som følge av meklingen trakk Vest-Agder fylkeskommune innsigelsen. Planforslaget fremlegges nå til sluttbehandling.

Saksopplysninger:

Kvinesdal kommune varslet høsten 2013 oppstart av arbeid med rullering av kommunedelplan for Øyesletta. Planprosessen frem til nå kan sammenfattes i følgende behandlingstrinn:

Behandlingstrinn	Dato
Varsel om oppstart av arbeid med kommunedelplan for Øyesletta	29.08.13
Planprogram vedtatt av kommunestyret	19.02.14
Dialogmøte med fylkesmannen og fylkeskommunen om grønn strek	03.06.14
Dialogmøte med Kvinesdal Bondelag om skisse til grønn strek	19.02.15
Første gangs behandling av planforslaget i forvaltningsutvalget	21.09.17
Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker	04.10.17
Åpen kontordag på rådhuset	02.11.17
Informasjonsmøte mellom forvaltningsutvalget og Kvinesdal Bondelag	08.03.18
Møte med Vest-Agder fylkeskommune ad. innsigelse til nytt næringsareal	04.09.18
Møte med Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder ad. innsigelse til nytt næringsareal	07.09.18
Andre gangs behandling av planforslaget i forvaltningsutvalget	24.01.19

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker	31.01.19
Forberedende sluttbehandling av planforslaget i forvaltningsutvalget	09.05.19
Mekling i regi av Fylkesmannen i Agder	13.06.19

Planforslaget omfatter

- Plankart i målestokk 1:6000
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med KU

Plandokumentene foreligger slik de ble fastsatt av forvaltningsutvalget ved forberedende sluttbehandling (3. gangs behandling) den 09.05.19, sak 46/19. Bestemmelsene og planbeskrivelsen er datert dato for sluttbehandling, mens plankartets plandata først oppdatert etter sluttbehandlingen.

Tidligere planbehandlinger

Planarbeidet ble vedtatt igangsatt i form av varsel om planoppstart og høring av planprogram i august 2013 (sak 80/13). Kommunestyret fastsatt planprogrammet i februar 2014 (sak 7/14).

Planforslaget var gjenstand for 1. gangs behandling i forvaltningsutvalget i september 2017 (sak 46/17) med etterfølgende offentlig ettersyn/høring høsten 2017. I høringen reiste både Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Agder innsigelse til området for nytt næringsareal (BN1).

Andre gangs behandling av planen fant sted vinteren 2019 (sak 14/19). Et revidert planforslag basert på mottatte høringsuttalelser/merknader, avholdt møte med Vest-Agder fylkeskommune (04.09.18) og Fylkesmannen i Agder (07.09.18) og nye vurderinger sett i lys av den tid som var medgått siden oppstart av planarbeidet ble gjenstand for offentlig ettersyn/høring vinteren 2019. I høringen opprettholdt Vest-Agder fylkeskommune sin innsigelse, mens Fylkesmannen i Agder trakk sin innsigelse under forutsetning om at kommunen vedtar endringene som var innarbeidet i planen ved 2. gangs offentlig ettersyn.

Ved 3. gangs behandling av planen/forberedende sluttbehandling i mai 2019 vedtok forvaltningsutvalget planforslaget slik det fremgikk av sak 46/19. Vedtaket innebar at reist innsigelse fra Vest-Agder fylkeskommune knyttet til område for nytt næringsareal (BN1) ikke ble tatt til følge, og det ble anmodet om mekling i regi av Fylkesmannen i Agder.

Oversikt over høringsuttalelser etter 1. og 2. gangs offentlig ettersyn/høring følger vedlagt slik at det fremgår hvordan alle mottatte høringsuttalelser/merknader er blitt vurdert.

Meklingsmøte

Som følge av vedtak i sak 46/19 anmodet Kvinesdal kommune Fylkesmannen i Agder om mekling knyttet til område for nytt næringsareal BN1. Meklingsmøte ble avholdt den 13.06.19 i Arendal. For Kvinesdal kommune deltok ordfører Per Sverre Kvinlaug,

leder for forvaltningsutvalget Kjell Ivar Larsen, enhetsleder plan- og miljø Chris Michelsen og kommuneplanlegger Nina Nissestad.

Det ble oppnådd følgende meklingsresultat:

Forutsatt at foreliggende forslag til kommunedelplanbestemmelser opprettholdes, og kommunen er innforstått med at det ikke skal drives handel i BN1, vil Vest-Agder fylkeskommunes meklingsutvalg anbefale at Fylkeskommunen trekker sin innsigelse. Fylkeskommunen viser til opplysninger fra kommunen om interesse for næringsarealer som er kommet frem i meklingsmøtet, og ser at det kan være behov for arealer til ny virksomhet med tilknytning til annen næringsvirksomhet i området, herunder havnevirksomheten. Fylkeskommunen har merket seg kommunens redegjørelse for at man har vært svært restriktiv med hensyn til hvilke virksomheter som har vært ønsket i området. Fylkeskommunen vil fremholde at man ikke vil gå med på ytterligere utvidelse av næringsområdet.

Meklingsprotokollen følger vedlagt.

Spørsmålet om innsigelsen faktisk skal trekkes forutsetter SAM-utvalgets godkjenning.

SAM-utvalget behandlet i møte den 28.08.19, sak 60/19, meklingsprotokollen. Utvalget vedtok enstemmig: «Vest-Agder fylkeskommune gir sin tilslutning til meklingsprotokollen og **trekker** innsigelsen knyttet til omdisponering av jordbruksareal til næring/industri – området BN1.».

Saksprotokoll fra SAM-sak 60/19 følger vedlagt.

Rådmannens vurdering:

Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031 utgjør en geografisk avgrenset del av kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens målsetting

Planens målsetting ble nedfelt i planprogrammet og fastholdt gjennom planarbeidet og er som følger:

Øyesletta skal være et attraktivt bosted og jordbruksarealene skal sikres slik at landbruksvirksomheten på Øyesletta kan videreføres sammen med utvikling av annen næringsvirksomhet i området.

Kommunedelplanen er ment å bidra til en god forvaltning av kommunens viktigste jordbruksarealer og utvikling og vekst av området for øvrig.

Hovedgrepene i planen

Ved utforming av planen har det vært fokusert på utfordringene i planområdet: *Bærekraft, jordvern, bolig- og næringsutvikling.* Et premiss for all arealplanlegging i Kvinesdal kommune er at den skal styrke faktorer som bidrar positivt til folkehelse, og svekke forhold som kan ha negative folkehelsevirkninger.

Baser på ovennevnte tilnærming har planen følgende hovedgrep:

Langsiktig vern av jordbruksarealene – Innføring av «grønn strek»

Innføring av «grønn strek» som styringsverktøy for fremtidig vern av de viktigste jordbruksarealene på Øyesletta er et vesentlig plangrep. «Grønn strek» er en klar, langsiktig grense rundt de viktigste jordbruksarealene og er ment å ha langvarig gyldighet og strekke seg utover den formelle planperioden på 12 år. «Grønn strek» legger føringer for fremtidig tettstedsbebyggelse, jf. § 2.7.2 i bestemmelsene.

En gjennomgående sterkere vektning av jordvernet i planarbeidet har resultert i at antall områder for spredt boligbygging i LNF-områdene er blitt redusert. Av samme grunn er det heller ikke åpnet for fortetting innenfor eksisterende byggeområder for bolig (B1-B5 og B8-B9). Planbestemmelsene er også blitt strammet opp for å sikre landbruksområdene bedre.

I forhold til kommunedelplanen fra 2006 legger rullert plan opp til en omdisponering av dyrka jord på om lag 22,6 dekar. Dyrka jord omdisponeres i sin helhet til næringsformål (BN1). Et plangrep som er krevende i forhold til målet om langsiktig vern av jordbruksarealene på Øye. Som en konsekvens av dette er vektning av jordvern i planen styrket, jf. punktene ovenfor.

For en nærmere utdyping vises det til kapittel 5.1 i planbeskrivelsen.

Boligutvikling

Planen åpner for etablering av inntil 6 spredte boliger i LNF-områdene. Ut fra ledige tomter i regulerte områder i dag og antatt nye boliger i de to nye byggeområdene (B6 og B7), vil det innenfor planområdet kunne etableres om lag 38-40 nye boliger. Det er vanskelig å se at det vil være mulig å legge til rette for flere boliger enn det potensialet som er innarbeidet i planen uten at det går på bekostning av langsiktig vern av jordbruksarealene.

For en nærmere utdyping vises det til kapittel 5.2 i planbeskrivelsen.

Næringsutvikling

I planen åpnes det for utvidelse av eksisterende næringsareal med ca. 31 dekar (nytt næringsareal BN1). Utvidelsen av næringsarealet innebærer omdisponering av dyrka jord med om lag 22,6 daa. Nedbygging av dyrka jord innenfor planområdet er krevende, og har da også resultert i innsigelse til planforslaget og mange merknader fra private.

For en nærmere utdyping vises det til kapittel 5.3 i planbeskrivelsen.

Folkehelse

I kommunedelplanen er det innarbeidet fremtidig turveg langs Kvina. Elvestrekket Øye er innarbeidet som hensynssone friluftsliv i forhold til de interesser som er knyttet til området i friluftssammenheng. Det er lagt til rette for ny gang-/sykkelveg som bindes sammen med eksisterende gang-/sykkelveg langs fv. 465 fra plangrensen til kommunedelplan for Liknes frem til vegkryss mot fv. 808.

Folkehelseperspektivet kommer klarest til uttrykk på reguleringsplannivå og gjennom byggesak der detaljeringsgraden øker.

For en nærmere utdyping vises det til kapittel 5.4 i planbeskrivelsen.

Klimatilpasning

Kommunen må i sin arealplanlegging tilpasse seg et klima i endring. Planbeskrivelsen har et eget kapittel om klimatilpasning (kapittel 8.1) og det vises til dette for en nærmere utdyping av temaet.

Planbestemmelsene

For kommunedelplanen ble det lagt til grunn at de generelle bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2015-2027 (kapittel 2) skulle benyttes. I planarbeidet ble det imidlertid klart at det var nødvendig å utforme generelle bestemmelser med et annet innhold enn det vi finner i arealdelen. En viktig grunn til det er behovet for å sikre regler for forvaltning av arealene som i større grad tar hensyn til et klima i endring.

KU (konsekvensutredning)

Planforslaget er KU i samsvar med bestemmelsene i pbl § 4-2. Metoden som er benyttet er beskrevet i kapittel 9.0 i planbeskrivelsen.

Sammenstilling av KU:

Område	Vurdering	Merknad/kommentar
Øie Øvre, boligbebyggelse, felt B6	Utbygging anbefales	Registrerte kulturminner i nord. Reell skredfare må kartlegges.
Nyvoll, boligbebyggelse, felt B7	Utbygging anbefales	
Øie Ytre, næringsbebyggelse, felt BN1	Utbygging anbefales ikke	Ut fra hensynet til jordvern og i noen grad biologisk mangfold.
Kvinaosen, naustbebyggelse, felt BAB1	Utbygging anbefales	Anbefalingen er basert på en utbyggingen i beskjedent omfang og utformet med bygningsmiljøet og kulturmiljøet som premis.
Fredheim, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB1	Utbygging anbefales	Reell flomfare må kartlegges.
Nyvold, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB2	Utbygging anbefales	Reell skredfare og flomfare må kartlegges.
Solkroken, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB3	Utbygging anbefales	Reell skredfare må kartlegges.
Sagevollen, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB4	Utbygging anbefales	Reell skredfare må kartlegges.
Øivold, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB5	Utbygging anbefales	Utbygging på dyrka jord er ikke forenlig med arealformålet. Reell skredfare må kartlegges.
Eikeland Ytre, spredt boligbygging i LNF-areal, felt LSB6	Utbygging anbefales.	Reell flomfares må kartlegges.

Av KUen følger det at det er kun ny næringsbebyggelse i felt BN1 (nytt næringsareal) som ikke anbefales utbygget av de foreslåtte nye byggeområdene i planen. Nytt næringsareal er fastholdt ut fra behovet for nye næringsarealer i kommunen.

Av KU fremgår også en samlet vurdering av virkningene av planforslaget vurdert opp mot planens målsetting, jf. side 39-40 i planbeskrivelsen.

Naturmangfoldloven kapittel II kommer til anvendelse i alle saker der det fattes vedtak etter pbl som berører naturmangfold. Formålet er å sørge for at natur er en premis i all myndighetsutøvelse og at natur ikke sees isolert, men i en helhetlig sammenheng. Forholdet til naturmangfoldet inngår i KU og er tatt inn under punktet «naturmiljø» og har vært gjenstand for vurdering i alle nye byggeområder og LNF-områder med spredt boligbygging.

Opphevelse av gjeldende reguleringsplaner som følge av ny kommunedelplan

I planprogrammet for rullering av kommunedelplanen fremgikk det at gjeldende reguleringsplaner i utgangspunktet legges til grunn for rulleringsarbeidet, men at dersom det i kommunedelplanen angis annen arealbruk enn i eldre reguleringsplaner, må disse oppheves eller endres etter en ordinær reguleringsplanprosess.

I planarbeidet er det konkludert med at tre gjeldende reguleringsplaner skal oppheves når ny kommunedelplan vedtas. Reguleringsplan for Øyesletta (10371973001) og reguleringsplan for Øyesletta 2 (10371990007) oppheves da de ikke samsvarer med ny kommunedelplan og det vil være uhensiktsmessig å fastholde planene. Når det gjelder reguleringsplan for adkomstveg til Lervik (10372004005) er denne i realiteten erstattet av detaljregulering for Lervika (10372010001) og opphevelsen av reguleringsplanen innebærer i realiteten en opprydding i planarkivet. At reguleringsplanene var forutsatt opphevet har fremkommet av planbestemmelsene fra 1. gangs behandling av planen. Det legges derfor til grunn av saksbehandlingsreglene i pbl § 12-14 første ledd knyttet til oppheving av reguleringsplaner er oppfylt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

For Kvinesdal kommune vil ny kommunedelplan innebære kostnader knyttet til regulering og erverv av nytt næringsområde (BN1). På dette tidspunktet er det ikke mulig å si noe sikkert om størrelsen på kostnadene, men kostnadene vil være av et slikt omfang at det vil være nødvendig å ta høyde for dette i budsjett/økonomiplansammenheng.

Konklusjon

Endelig forslag til kommunedelplan for Øyesletta balanserer etter rådmannens syn de ulike hensyn som prøves mot hverandre i planområdet; bærekraft, jordvern, bolig- og næringsutvikling. Det har vært behov for å stramme opp planen i løpet av planprosessen knyttet til nytt næringsareal, ny boligbebyggelse, adgang til spredt boligbebyggelse i LNF-områdene og utforming av planbestemmelsene.

Omdisponering av om lag 22,6 dekar dyrka jord til fordel for næringsvirksomhet er et krevende og omstridt plangrep. I løpet av planarbeidet er nytt næringsareal (BN1) redusert med ca. 21 dekar og utgjøre nå rundt 31 dekar. Når planen fastholder omdisponering av dyrka jord til næringsformål, er det gjort fordi der er vurdert som nødvendig for å sikre kommunen tilgang på nye næringsarealer.

For innsigelsene som er trukket er det verdt å merke seg at det er gjort under forutsetning av at kommunedelplanen vedtas slik den forelå ved 2. gangs offentlig ettersyn/høring.

Om det skulle avdekkes feil i plandokumentene i etterkant av politisk behandling, er det ønskelig at rådmannen gis myndighet til å rette opp rene tekniske feil, åpenbare inkurier, skrivefeil og tilsvarende i plandokumentene (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse).

Rådmannen anbefaler at *Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031* vedtas.

6722:	Vurdert i saksframstillingen:	Ikke relevant:
Økonomi	X	
Levekår og likestilling	X	
Klima/miljø		X
Barn og unges oppvekstvilkår		X
Trafikksikkerhet		X

Vedlegg

- 1 Plankart, revidert april 2019
- 2 Bestemmelser, datert 25.09.2019
- 3 Planbeskrivelse med KU, datert 25.09.2019
- 4 KDP for Øyesletta: Høringsuttalelser etter 1. gangs offentlig ettersyn
- 5 Høringsuttalelser etter 2. gangs offentlig ettersyn
- 6 Saksprotokoll
- 7 Protokoll fra meklingsmøte 13.06.2019 mellom Kvinesdal kommune, Vest-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Agder om kommunedelplan for Øyesletta



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 124 **Bruksnr.:** 125**Adresse:** Eiendommen har ikke registrert adresse**Referanse:** 194/3001396/65-22-0062 Egelandsmyra

Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.
------------	-----------------------------------

Kommentar
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke grøvearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 124 **Bruksnr.:** 125
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Referanse: 194/3001396/65-22-0062 Egelandsmyra

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Svaret her gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 124 **Bruksnr.:** 125
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Referanse: 194/3001396/65-22-0062 Egelandsmyra

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 124 **Bruksnr.:** 125

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse: 194/3001396/65-22-0062 Egelandsmyra

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
--------	----------	--------------

Kommentar

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved kjøp og salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Navn: SØR-VEST MEGLEREN AS
Saksbehandler: WM194_56_3001396
Saksreferanse: WM194_56_3001396

ambita

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets: Gårdsnr 124, Bruksnr 125 **Kommune:** 4227 Kvinesdal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.06.2011	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 396,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkel kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkel. Ambitas Matrikkelutskrift 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 Matrikkel. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkel fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkel 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 Matrikkel 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 Matrikkel:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/124/125	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.04.2011	Avgiver	4227/124/3	-2 624,1
		01.06.2011	Berørt	4227/124/8	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	4227/124/125	0,0
			Mottaker	4227/124/126	2 624,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.04.2011	Avgiver	4227/124/3	-2 396,8
		01.06.2011	Berørt	4227/124/8	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	4227/124/98	0,0
			Mottaker	4227/124/125	2 396,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

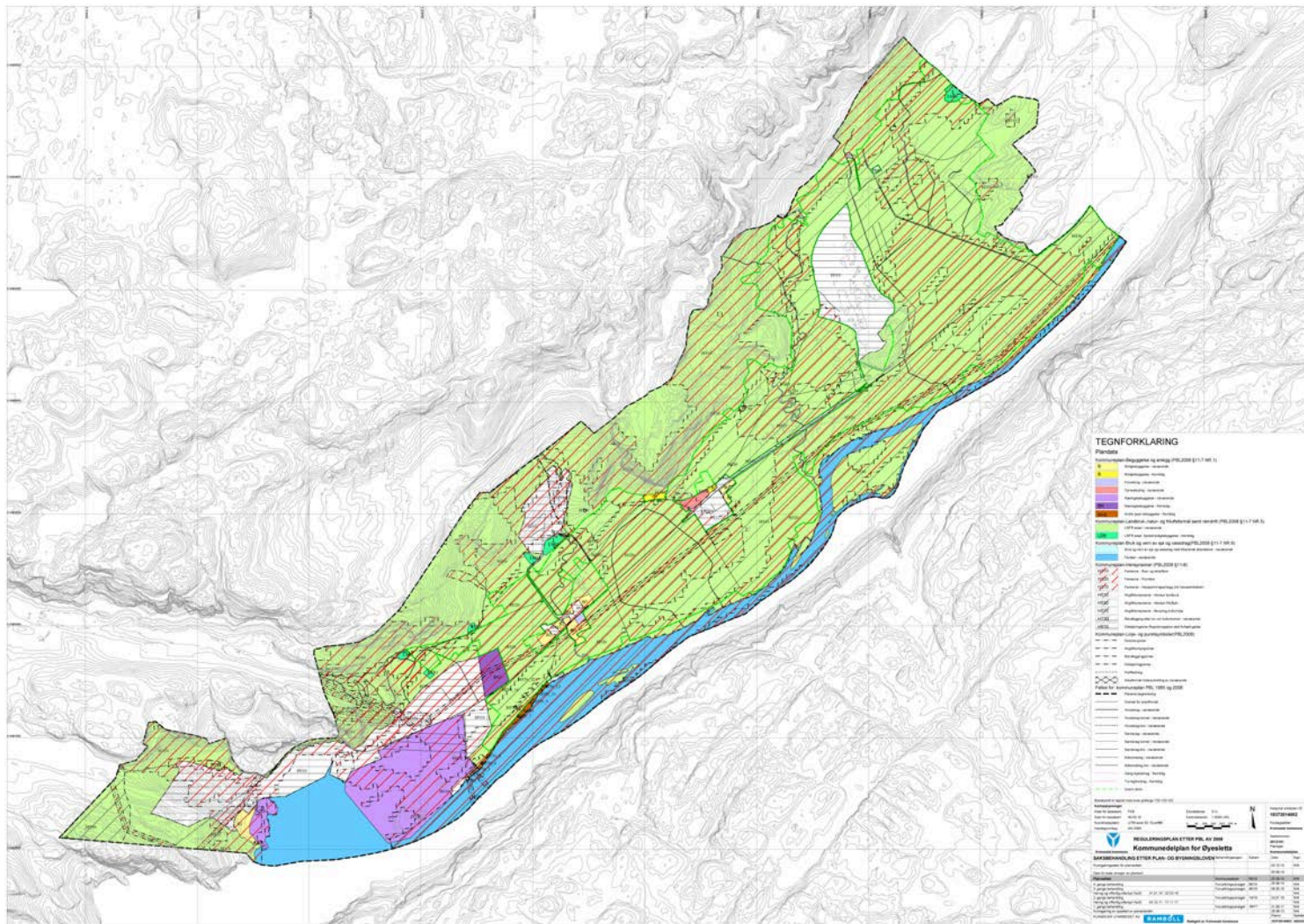
Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 124 **Bruksnr.:** 125

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse: 194/3001396/65-22-0062 Egelandsmyra



Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	Kommunedelplan for Øye 2019 - 2031
Planen vedlagt	Ja
	Se kommentarfeltet nedenfor

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende Faresone - Ras og skredfare - H310

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsfoespørser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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 særskilt 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende 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 eier 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, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Egelandsmyra
4480 KVINESDALMeglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Marita Lervik

Oppdragsnummer: 1408230013

Telefon: 401 74 219
E-post: marita.lervik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.09.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon