

Hekkensmyrveien 10, 3960 STATHELLE

# Boligtomt med svært sentral beliggenhet på Stathelle til salgs.



aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

**Thomas Johan Nilsen**

**Mobil** 454 19 945

**E-post** thomas.johan.nilsen@aktiv.no

**Aktiv Porsgrunn**

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Nøkkelinformasjon**

**Prisant.:** Kr 1 300 000,-

**Omkostn.:** Kr 51 640,-

**Total ink omk.:** Kr 1 351 640,-

**Selger:** Rusul Asaad Taboor  
Al-Rubaye

**Salgsobjekt:** Tomt

**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 460 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 0

**Gnr./bnr.** Gnr. 25, bnr. 696

**Oppdragsnr.:** 1317240115

# Boligtomt med svært sentral beliggenhet på Stathelle til salgs.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	17
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

460 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 460 kvm. Tomten er tilnærmet flat og består av hovedsakelig av gressplen, noe vegetasjon og en fjellknatt.

### Beliggenhet

Tomten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Stathelle. Nærmeste dagligvarebutikker finner du på Stathelle, hvor du også har Brotorvet som er et flott kjøpesenter med et godt utvalg av diverse butikker, vinmonopol, treningssenter og kafeer. Det er flotte turmuligheter i nærområde, samt kort avstand ned til sjøen med fine badeplasser og småbåthavn. Gangavstand til barne- og ungdomsskole, samt som det er barnehage like ved tomten. Nærmeste bussholdeplasser ligger like ved tomten og har gode forbindelser til både Langesund og Porsgrunn.

### Adkomst

Fra rundkjøringen på Stathelle: Kjør inn på Krabberødveien forbi Strandgata Blomster og ta første vei til venstre. Følg veien rett frem, hvor eiendommen ligger på venstre side av veien, merket med "Til salgs"-skilt fra Aktiv.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (3-6 år)

- 35 barn, 0.2 km

Falkåsen barnehage avd. Lyngbakken (0-3 år)

- 17 barn, 0.5 km

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)

- 77 barn, 1.9 km

Skoler:

Stathelle barneskole (1-7 kl.)

- 386 elever, 19 klasser, 1.1 km



Rugtvedt skole (1-7 kl.)

- 232 elever, 15 klasser, 1.7 km

Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)

- 479 elever, 33 klasser, 2 km

Bamble videregående skole

- 350 elever, 15 klasser, 2.8 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Diverse**

Selger har ikke forsøkt å bebygge eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper må derfor kunne påregne at det kan være flere feil og mangler som normalt ville vært oppdaget ved grave- og bygningsarbeider, men som selger ikke har mulighet å vite.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som eventuelt måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 300 000,-

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

De kommunale avgiftene er ikke fastsatt da det ikke er oppført en bolig på tomten. I de kommunale avgiftene inngår vanligvis gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene for 2024 fordeler seg på følgende måte:

Vann, fastdel pr. år kr 3 631,-.

Vann, målt forbruk pr. m<sup>3</sup> kr 17,19.

Avløp, fastdel pr. år kr 4 634,-.

Avløp, målt forbruk pr. m<sup>3</sup> kr 23,75.

Feie- og tilsynsgebyr kr 951,-.

Renovasjon restavfall 240 l kr 8 353,-.

Renovasjon papp og papir 240 l kr 577,-.

Eiendomsskatt, se eget punkt.

Priser og gebyrer bestemmes av kommunens gebyrregulativ.  
Alle priser er inkludert mva.

Årlig forbruk vil variere utfra bruk og antall personer.

For mer informasjon om de kommunale avgiftene: <https://www.bamble.kommune.no/tekniske-tjenester/gebyreravgifter/#kommunale-avgifter>.

### **Info eiendomsskatt**

Bamble kommune har eiendomsskatt i hele kommunen. Det betyr at alle som eier tomt, bolig, fritidsbolig og næringseiendom betaler eiendomsskatt til kommunen. Eiendomsskatten faktureres sammen med andre kommunale avgifter hver måned.

Eksempel på beregning av eiendomsskatt for bolig for 2024 i Bamble kommune. Det er 70 % av eiendomsskattetaksten som ligger til grunn for beregningen av eiendomsskatt. I tillegg er det et bunnfradrag på kr 400 000,- for alle bolig- og fritidseiendommer i kommunen. Av skattegrunnlaget skal det betales 3 % i eiendomsskatt for bolig- og fritidseiendommer.

Eksempel:

Eiendomsskattetakst: kr 5 000 000,-

70 % av boligverdien:  $0,7 * 5\,000\,000,- = \text{kr } 3\,500\,000,-$

Bunnfradrag:  $3\,500\,000,- - 400\,000,- = \text{kr } 3\,100\,000,-$

3 % i eiendomsskatt:  $3\,100\,000 * 0,003 = \text{kr } 9\,300,-$

Det vil si at eiendomsskatten for 2024 eksempelvis blir kr 9 300,- dersom du bygger en enebolig på tomten.

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon om eiendomsskatt i Bamble kommune: <https://www.bamble.kommune.no/tekniske-tjenester/eiendomsskatt/>.

### **Info formuesverdi**

Meglerforetaket har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig



eller sekundærbolig. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 % av markedsverdi for primærbolig og 95 % for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 % for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», vil det, hvis det bygges for eksempel en enebolig, påløpe kostnader til for eksempel strøm, fyring og brensel, innvendig og utvendig vedlikehold, forsikring og abonnement til TV og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 25, bruksnummer 696 i Bamble kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter på eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen kan tilknyttes det kommunale ledningsnett via private stikkledninger. Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse frem til kommunalt nett. Kommunen opplyser at engangsgebyret for tilknytning til offentlig vann og avløp er totalt kr 250,- for 2024.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til sentrumsformål nåværende.

Selger søkte om fradelingen av denne tomten med tanke på oppføring av ny bolig. Det ble den 22.11.2023 gitt tillatelse til oppretting av ny grunneiendom som omsøkt. Eiendommen er befart sammen med en representant fra planavdelingen i kommunen, og vurderes som egnet for ny bolig. Kommunen skriver i behandlingen at området i kommuneplanens arealdel er vist til sentrumsformål over eksisterende boligområde. For utvikling i sentrumsformål skal det blant annet legges til rette for høy

arealutnyttelse. Det gis videre unntak for plankrav i bestemmelsenes pkt. 2.2.1 ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20 bokstav a og m, noe som betyr at det ikke er krav til reguleringsplan for tomten/eiendommen. For eneboligtomter er det krav om to parkeringsplasser. Uteoppholdsplass skal være sammenhengende 125 kvm. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningsloven § 11-6 annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Kommunen har imidlertid understreket at godkjenningen kun gjelder oppretting av ny grunneiendom. Hva slags bolig som eventuelt kan oppføres, er noe som må vurderes konkret i en eventuell senere byggesak. Innsendte skisser tas til orientering og viser at det er mulig å bebygge eiendommen uten dispensasjoner. Tillatelse til fradeling gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller eventuelle privatrettslige forhold.

Vi anbefaler å rådføre seg med en arkitekt eller fagperson med tanke på hvordan bolig som kan bebygges på eiendommen.

Tillatelsen til oppretting av ny grunneiendom og utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper er selv ansvarlig for å skaffe alle nødvendige tillatelser fra kommunen for å bebygge eiendommen, og må selv avklare med kommunen hva som eventuelt vil bli godkjent på eiendommen.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense), og at det er derfor er boplikt på eiendommen når den er ferdig bebygget.

## Kontraktsgrunnlag

### **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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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 kl.

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**

Prisantydning: kr 1 300 000,-

#### Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 100,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest: kr 240,-

Tinglysing pantedokument: kr 500,-

Tinglysing skjøte: kr 500,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 1 300 000,-): kr 32 500,-

Omkostninger totalt: kr 51 640,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 1 351 640,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 51 640,-

#### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av eiendoms- og boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

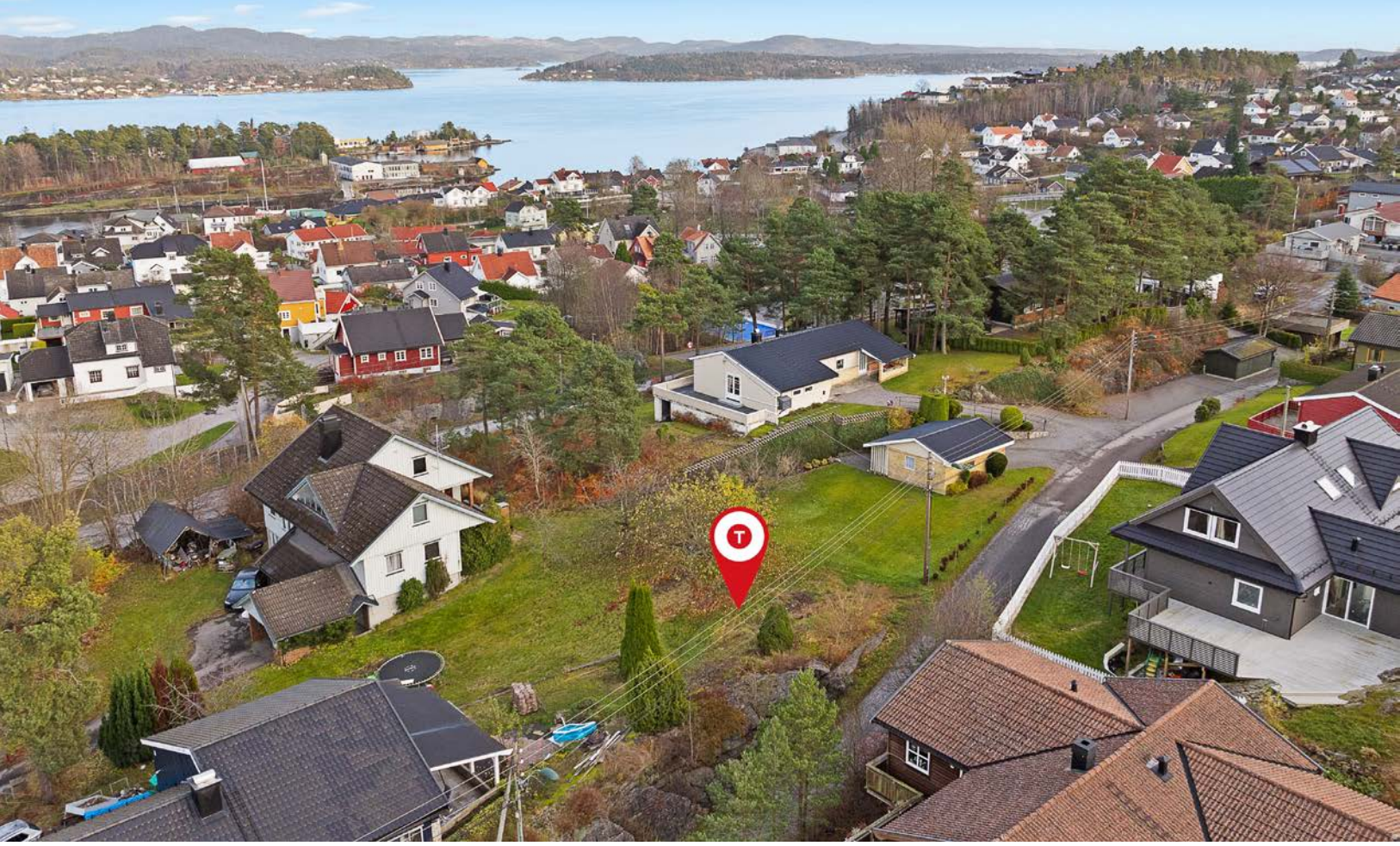
Thomas Johan Nilsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
thomas.johan.nilsen@aktiv.no  
Tlf: 454 19 945

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5  
3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

04.12.2024















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317240115	
<b>Selger 1 navn</b>	
Rusul Asaad Taboor Al-Rubaye	
<b>Gateadresse</b>	
Hekkensmyrveien 10	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STATHELLE	3960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317240115

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rusul Alrubaye	fb08f1eaaefe025ac6b5e9e 1c279b86daf0c5f3	07.11.2024 10:06:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240115

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Vår ref. 22/11062 - 13  
Saksbehandler Kari Anne Rogn  
Dato 27.09.2023

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
07/23	Hovedutvalg for Samfunn	22.11.2023

### **Gbnr. 25/217 - Hekkensmyrveien 10 - Fradeling av ny boligtomt**

#### **Innstilling:**

Det gis tillatelse til oppretting av ny grunneiendom som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

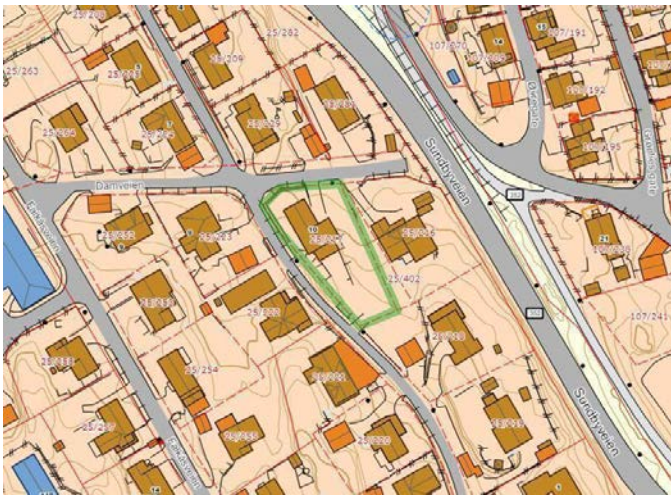
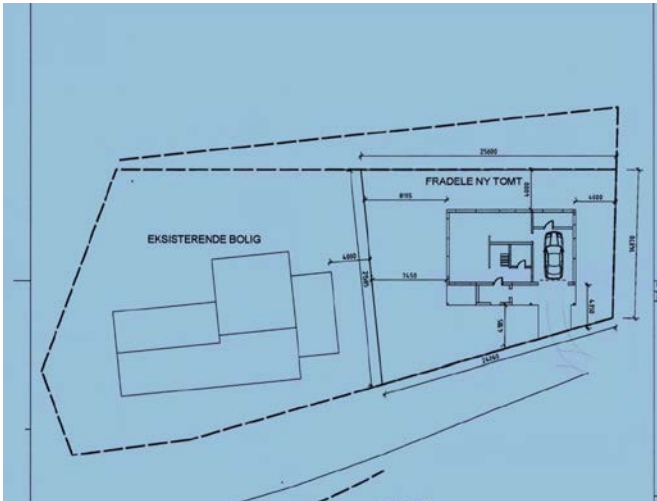
Behandlingsgebyr må betales i h.h.t kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Det gjøres oppmerksom på at vedtaket kan påklages innen 3 -tre- uker etter at vedtak er mottatt.

Klagen skal sendes skriftlig til Bamble kommune, Areal-og Miljø.

#### **Bakgrunn for saken:**

Søknad om fradeling av ny boligtomt fra Gbnr. 25/217 - Hekkensmyrveien 10



## Hovedutvalg for Samfunn 22.11.2023

### Behandling

Ved avstemming ble innstillingen enstemmig vedtatt.

### SAM - 07/23 vedtak

Det gis tillatelse til oppretting av ny grunneiendom som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Behandlingsgebyr må betales i h.h.t kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Det gjøres oppmerksom på at vedtaket kan påklages innen 3 -tre- uker etter at vedtak er mottatt.

Klagen skal sendes skriftlig til Bamble kommune, Areal-og Miljø.

Hjemmelshaver Rusul Al-Rubaye har søkt om fradeling av tomt med tanke på oppføring av ny bolig .

Søknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader i saken.

Eksisterende avkjørsel vil bli brukt.

Eksisterende boligtomt har et areal på ca. 1150 m2. Omsøkte tomt vil få et areal på ca. 460 m2.

### **Planstatus**

Området er i Kommuneplanens arealdel vist til Sentrumsformål over eksisterende boligområde. For utvikling i sentrumsformål skal det bl.a legges til rette for høy arealutnyttelse.

Det gis videre unntak for plankrav i bestemmelsen pkt. 2.2.1 ved tiltak etter §20 bokstav a og m.

For eneboligtomter er det krav om 2 parkeringsplasser. Uteoppholdsplass skal være sammenhengende 125 m2

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel pbl § 11-6. Ifølge annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

### **Vurdering av tiltaket**

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav m

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav d.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er befart sammen med representant fra planavdelingen. Tomten er flat og vurderes som egnet for ny bolig.

Fradeling er videre vurdert å være i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslovgivningen.

Kommunen ønsker å understreke at denne søknaden kun gjelder oppretting av ny grunneiendom. Hva slags bolig som eventuelt kan oppføres, er noe som må vurderes konkret i en eventuell senere byggesak. Innsendte skisser tas til orientering og viser at det er mulig å bebygge eiendommen uten dispensasjoner. Tillatelse til fradeling gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller eventuelle privatrettslige forhold.

Vedtaket framgår av sakens første side.

### Generelle opplysninger/forutsetninger •

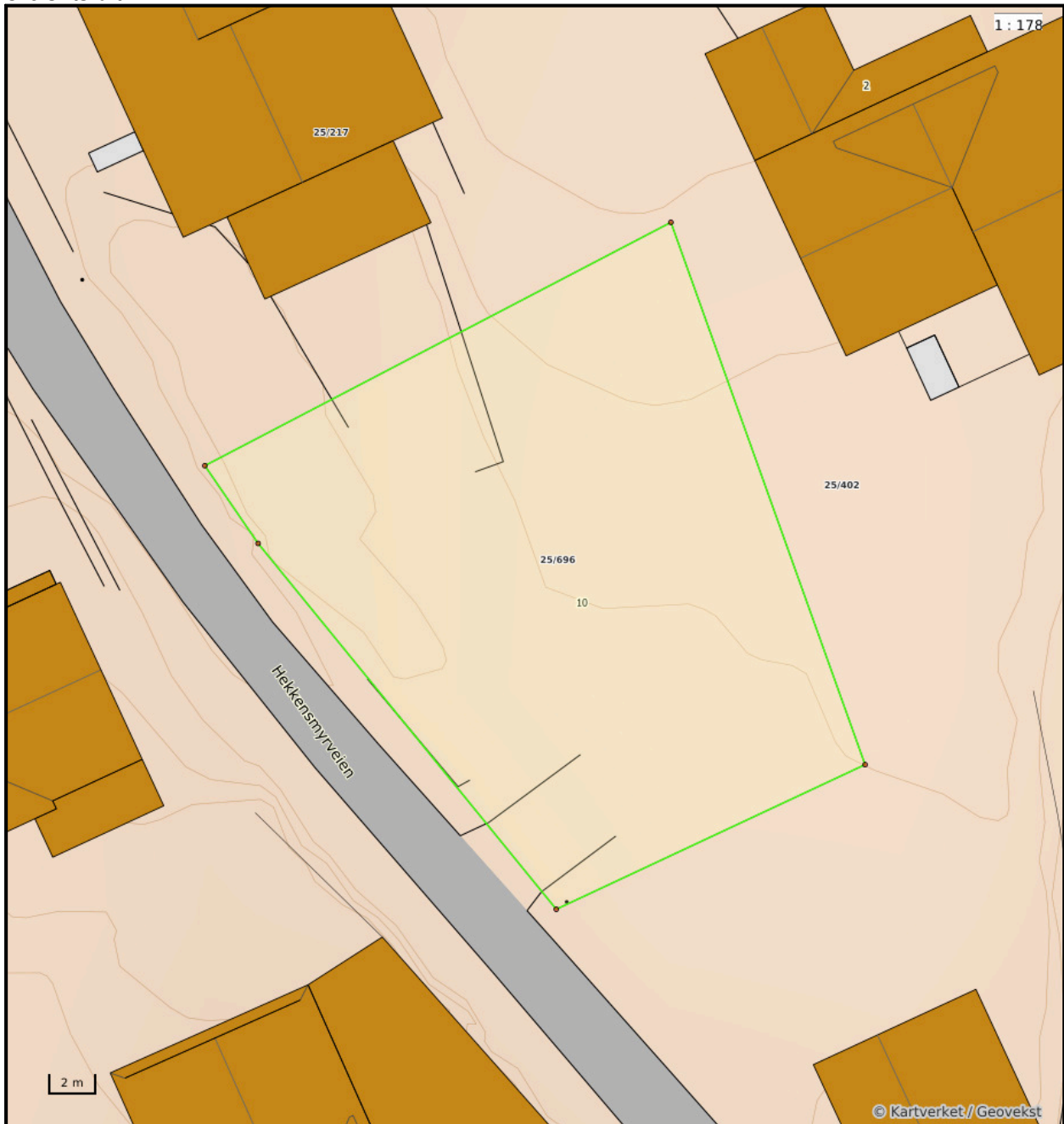
Dersom fradelingen ikke er gjennomført senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.



Matrikkelkart

Kommune Bamble 4012 - GNR 25 / BNR 696 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

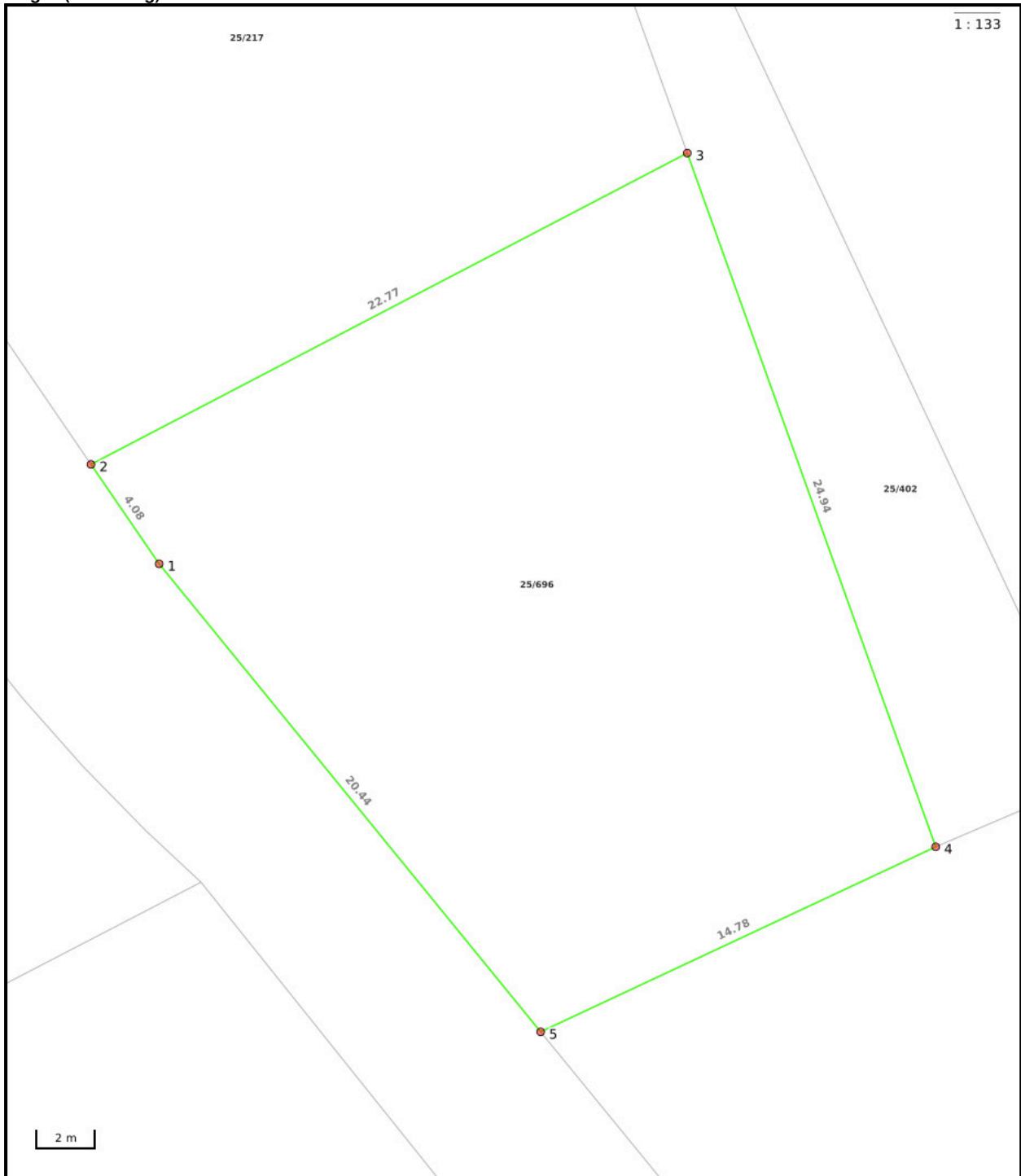
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 460,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 545 009,49	539 889,06	4,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 545 012,64	539 886,46	22,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 545 024,95	539 905,61	24,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 545 002,32	539 916,10	14,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 544 994,87	539 903,34	20,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Bamble kommune

# Eiendomskart












Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 696	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hekkensmyrveien 10 3960 STATHELLE			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Anleggseiendom		Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt
	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Gang- og sykkelveg		Veg		Eiendomsteig
	Husnummer		Matrikelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.





Bamble kommune

# Grunnkart

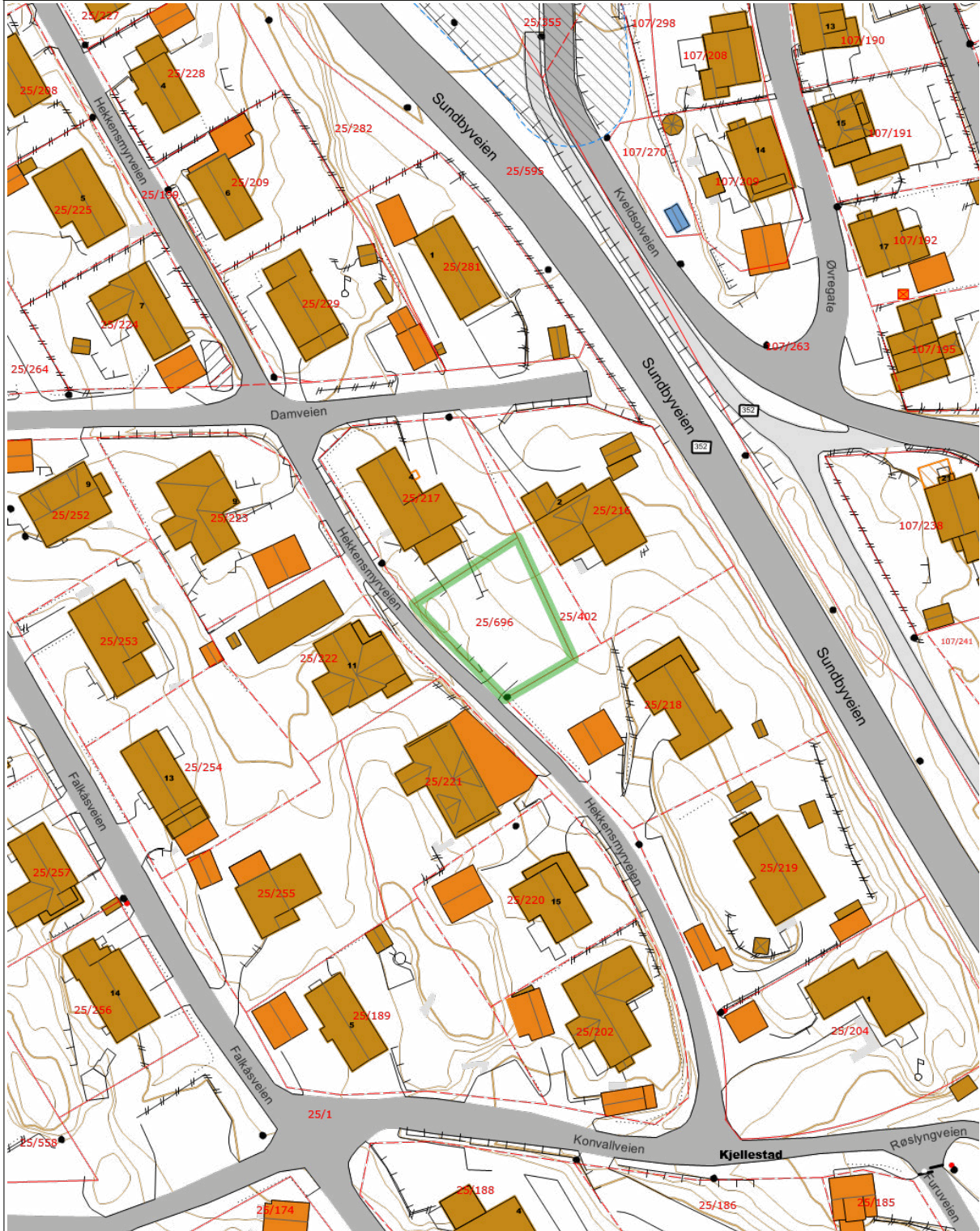
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 696 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hekkensmyrveien 10  
3960 STATHELLE

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Kommunegrense		Anleggseiendom		Vegbom
	Vegsperring		Stein		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Riving		Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Annet gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Trapp		Gang- og sykkelveg		Veg
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Eiendomsteig
	Husnummer		Matrikelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	Gård				





Bamble kommune

## Reguleringsplaner

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 696 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hekkensmyrveien 10  
3960 STATHELLE














































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt		Regulert støyskjerm
	RpFormålGrense		RpGrense		RbFormålOmråde
	Boliger		Offentlig bebyggelse		Kjørevei
	Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei		Gangvei
	Parkeringsplass		Skipsled		Offentlig friområde
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Energianlegg
	Kjøreveg		Torg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert kant kjørebane		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Annet spesialområde
	Eiendomsteig				



# Kommuneplanens arealdel Rullering 2020-2025

## Bestemmelser og retningslinjer



Dampskipskaia, Langesund

**16.04.24**

Revidert 16.04.24 iht. kommunestyrets vedtak 21.03.24 med tillegg av revideringer iht. kommunestyrets vedtak, 08.02.24, 14.12.23. 21 og 15.06.23

Revidert 27.01.23 iht. kommunestyrets vedtak 15.12.22



## VEILEDNING

Kommuneplanens arealdel består etter plan- og bygningsloven av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

Dokumentene skal til sammen angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

### Bestemmelser

Av praktiske grunner er innholdet i bestemmelsene strukturert etter inndeling i PBL. Lovhjemmel er oppgitt i hvert punkt og refererer til plan- og bygningsloven 2008 (PBL) der annet ikke er oppgitt:

2. Generelle og tematiske bestemmelser §§ 11-9  
(Gir definisjoner, rammer, informasjon og kvalitetskrav av generell og overordnet karakter, jf. PBL § 11-9)
3. Bestemmelser knyttet til arealformål §§ 11-7  
(Gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)
4. Bestemmelser knyttet til hensynssoner §§ 11-8

### Retningslinjer

Der det er behov for å konkretisere ulike fagtemaer ved å gi overordnede føringer er retningslinjer benyttet. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at kommunestyret politikk og forventninger til utviklingen i planperioden utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner. *Retningslinjene er vist med blå skrift i kursiv.*

### Vedlegg til bestemmelser og retningslinjer

I vedlegg til bestemmelser og retningslinjer finner du følgende:

- |           |   |
|-----------|---|
| Vedlegg 1 | Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan (jf. PBL 1-5)  |
| Vedlegg 2 | Retningslinjer for utvikling av bebyggelse og anlegg, Samferdsel og infrastruktur, Grønnstruktur, Landbruks-, natur- og friluftsområder, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, samt Hensynssoner |
| Vedlegg 3 | Bestemmelser om skilt – og reklameinnretninger  |

### Behandling i kommunestyret 15.12.22

Kommunestyret vedtok i møte 15.12.22 å opprettholde flere områder som Statsforvalteren har innsigelse til, jfr. vedtak 15.12.24. [1605709.PDF \(360online.com\)](#) Det framgår av vedtak hvilke områder dette gjelder. Områdene er inntil det foreligger en nærmere avklaring unntatt fra rettsvirkning. Det er i tillegg gjort tre endringer i plankartet som må ut på ny begrenset høring.

Det framgår av vedtaket at kommunestyret er kjent med at det må foretas en naturkartlegging med tilhørende konsekvensutredning før områdene og tilhørende innsigelser kan avklares.

*Forsidefoto: Torbjørn Huru*



**Behandling i kommunestyret 15.06.23**

Kommunestyret vedtok i møte 15.06.23, sak 57/23 mindre endring av fritidsformål på Høvik (93/1) og byggegrense mot sjø i Krabberødstrand (21/223, 21/15 og 21/222)

**Behandling i kommunestyret 14.12.23**

Kommunestyret vedtok i møte 14.12.23, sak 61/23 justering av byggegrense i sjø utfor framtidig industri/havneområde i Sildeberger-Surtebogen og utfor gjeldende plan id 222 Asdalstrand industriområde.

**Behandling i kommunestyret 08.02.24**

Kommunestyret vedtok i møte 08.02.24, sak 02/24 mindre endring av formål ferdsel i sjø på gnr 27 bnr 101 til boligformål i tråd med byggegrense i sjø.

**Behandling i kommunestyret 21.03.24 ([1722849\\_50\\_A\\_2270192\(2\).pdf](#))**

Kommunestyret vedtok i møte 21.03.24 følgende endringer:

**Områder hvor KST-vedtak per 15.12.2022 opprettholdes. Området innarbeides i KPA med krav til reguleringsplan jf. PBL kapittel 12:**

- 1) Gbnr. 93/1 (Høvik)

**Områder med innsigelser, hvor KST-vedtak per 15.12.2022 opprettholdes, med den følge at de går til mekling iht. PBL § 5-6:**

- 2) Gbnr. 24-25/21 (Langrønningen). Det må likevel tas hensyn til innspill fra SFVT datert 25.11.2020 og NVEs innspill om åpne overvannsløsninger.
- 3) Gbnr. 108/21 (Synken) offentlig areal VA-anlegg: Området er nødvendig for offentlig infrastruktur.
- 4) Gbnr. 79/21 Feset – bolig. Det tiltenkte boligkonseptet med store tomter er sjeldent i kommunen og ses i sammenheng med den politisk ønskede styrking av vestre del av kommunen.

**Område som planlegges innlemmet i KPA, med krav til reguleringsplan jf. PBL kapittel 12, men som må ut på høring før endelig vedtak kan fattes:**

- 5) Næringsarealet på Tangvall

**Område som tas ut av KPA:**

- 6) Gbnr. 65/21 Bamble Helsehus: Det bes se på muligheten for utbygging nordover og i høyden innenfor offentlig område allerede regulert til Offentlig bebyggelse.

**Følgende områder innarbeides ikke i KPA nå, men tas med som områder som skal vurderes i forslag til ny KPA ved neste revisjon:**

- 7) Gbnr. 37/21 Riis gård næring.
- 8) Gbnr. 37/21 Riis gård bolig.  
*Områdene nr. 7 og 8 sin utforming justeres i dialog med tiltakshaver, for å håndtere (unngå) funn i naturkartlegging.*
- 9) Gbnr. 57/21 Dørdal bolig.
- 10) Gbnr. 71/21 Bakkevannet massetak, massedeponi.
- 11) Gbnr. 71/21 Bakkevannet boligutvikling, fritid, næring, turistformål, gjentetting hytter.

*Områdene nr. 9, 10 og 11 sin utforming og tiltenkte bruk bør ses i sammenheng med endelig reguleringsplan for ny E18 og de identifiserte naturverdier.*

**Endringer bestemmelser og retningslinjer for videre oppfølging**

**Endringer i bestemmelser og retningslinjer med vedlegg som omhandler områder Statsforvalter har innsigelse til eller som omhandler endringer som må ut på ny høring, er vist med rødt, siden disse er unntatt rettsvirkning.**

<b>1</b>	<b>INNHold</b>	
<b>2</b>	<b>GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9</b>	<b>5</b>
2.1	Forholdet til gjeldende planer (jf. PBL § 1-5)	5
2.2	Plankrav	5
2.2.1	Krav til reguleringsplan	5
2.3	Utbyggingsavtaler	6
2.4	Vannforsyning, avløp, veg og annen transport og energi	6
2.4.1	Vannforsyning, avløp, overvann	6
2.4.2	Navigasjonsinnretninger i sjøområdene	6
2.4.3	Energibruk	7
2.5	Rekkefølgekrav	7
2.5.1	Utbyggingsrekkefølge	7
2.5.2	Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur	7
2.5.3	Krav til naturmangfoldkartlegging	Feil! Bokmerke er ikke definert.
2.6	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	7
2.6.1	Byggegrenser	7
2.6.2	Utbyggingsvolum og krav til tetthet	9
2.6.3	Universell utforming	10
2.6.4	Uteareal og lekeplasser	10
2.6.5	Skilt og reklame	11
2.6.6	Parkering	11
2.6.7	Husholdningsavfall	12
2.7	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	13
2.7.1	Støy	13
2.7.2	Luftkvalitet	14
2.7.3	Forurenset grunn	14
2.7.4	Verna vassdrag	14
2.7.5	Vannkvalitet	14
2.7.6	Estetikk, miljø, landskap og grønnstruktur	15
2.7.7	Naturmangfold	15
2.8	Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	16
2.8.1	Automatisk fredete kulturminner	16
2.8.2	Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø	16
2.8.3	Bevaringsverdig kulturlandskap og kulturminner	16
2.9	Forhold som skal belyses i videre planarbeid	16
2.9.1	Område med brann- og eksplosjonsfare	16
2.9.2	Landskapsplan	17
<b>3</b>	<b>BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-7</b>	<b>17</b>
3.1	Bebyggelse og anlegg	17
3.1.1	Boligbebyggelse	17
3.1.2	Fritidsbebyggelse	17
3.1.3	Sentrumsformål og senterstruktur	18
3.1.4	Forretninger	19
3.1.5	Offentlig og privat tjenesteyting	19
3.1.6	Fritids- og turistformål	19
3.1.7	Råstoffutvinning	19
3.1.8	Næringsvirksomhet	20

3.1.9	Idrettsanlegg	20
3.1.10	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	20
3.1.11	Uteoppholdsareal	21
3.1.12	Grav- og urnelund	21
3.1.13	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	21
<b>3.2</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>21</b>
3.2.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg	21
3.2.2	Havn	21
3.2.3	Parkering	21
<b>3.3</b>	<b>Grønnstruktur</b>	<b>22</b>
<b>3.4</b>	<b>Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>	<b>22</b>
3.4.1	Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	22
3.4.2	Omdisponering av jordbruksareal	22
3.4.3	Eksisterende boligbebyggelse i LNF	22
3.4.4	Eksisterende fritidsbolig i LNF	22
3.4.5	Areal for spredt boligbebyggelse, SB	22
3.4.6	Areal for spredt næringsbebyggelse, SN	23
3.4.7	Areal for hestesport, LL	23
<b>3.5</b>	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>	<b>23</b>
3.5.1	Farleder	23
3.5.2	Ankringsområde	23
3.5.3	Sjøledninger, varmpumpeanlegg, energianlegg og andre tekniske anlegg.	24
3.5.4	Fiske	24
3.5.5	Akvakultur	24
3.5.6	Allmenn ferdsel på sjø	24
3.5.7	Havneområde i sjø og småbåthavn	24
<b>4</b>	<b>BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER § 11-8</b>	<b>24</b>
<b>4.1</b>	<b>Sikrings-, støy- og faresoner</b>	<b>24</b>
4.1.1	Sikringssone nedslagsfelt drikkevann, H110	24
4.1.2	Sikringssone byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H130	24
4.1.3	Sikringssone vanntunell, H190	25
4.1.4	Støysone, H210 og H220	25
4.1.5	Faresone ras- og skred, H310	25
4.1.6	Faresone flom, H320	25
4.1.7	Faresone brann og eksplosjon H350	25
4.1.8	Faresone høyspenningsanlegg, H370	25
<b>4.2</b>	<b>Sone med særlig hensyn</b>	<b>26</b>
4.2.1	Hensyn landbruk, H510	26
4.2.2	Hensyn friluftsliv, H530	26
4.2.3	Hensyn landskap, H550	26
4.2.4	Bevaring naturmiljø, H560	26
4.2.5	Bevaring kulturmiljø, H570	26
<b>4.3</b>	<b>Båndleggingsområder</b>	<b>27</b>
4.3.1	Båndlegging for regulering etter PBL, H710	27
4.3.2	Båndlegging etter Naturmangfoldloven, H720	27
4.3.3	Båndlegging etter lov om kulturminner, H730	27
4.3.4	Båndlegging etter andre lover, H740 (Energiloven)	27
<b>4.4</b>	<b>Gjennomføringssone, krav om felles planlegging, H810</b>	<b>28</b>

## 2 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9

### 2.1 Forholdet til gjeldende planer (jf. PBL § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanen:

Kommunedelplan for Stoa Nato, PlanID 240

Kommunedelplan for E18 Dørdal - Grimstad, PlanID 322

Kommunedelplan for E18 Porsgrunn – Rugtvedt, PlanID 255

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanen er vist på temakart og i vedlegg 1. Disse reguleringsplanene gjelder også foran kommunedelplaner nevnt ovenfor.

For reguleringsplaner som ligger i 100-metersbelte fra sjøen, og som ikke har regulert byggegrense, gjelder byggegrense i kommuneplanen som tillegg til reguleringsplanen.

For reguleringsplaner som ikke er omfattet av vedlegg 1, og som er vedtatt før kommuneplanen, gjelder kommuneplanen foran reguleringsplan om det er motstrid mellom disse. Reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser når forholdet ikke er behandlet i reguleringsplanen.

### 2.2 Plankrav

(jf. PBL § 11-9 nr. 1 og §12-1)

#### 2.2.1 Krav til reguleringsplan

For områder avsatt til nåværende og fremtidig hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr 1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr 2) skal tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Ved reguleringsplan for fortettingsprosjekter for bolig og fritidsbolig kan kommunen stille krav om at planområdet skal omfatte et større areal enn tiltaket omfatter, for å ivareta en helhetlig utvikling i nærområdet.

#### Unntak fra plankrav

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at de er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- Tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre bygninger som boder etc. på områder avsatt til boligbebyggelse
- Tiltak etter § 20-1 bokstav a og m for inntil 2 boenheter totalt på eiendommen.
- Navigasjonsinnretninger i sjøområdene

Trafikksikker skoleveg skal dokumenteres ivaretatt for boligprosjekter som ikke har plankrav.

*Plankravet skal sikre kommunens mulighet til å regulere arealdisponeringen for å oppnå en bærekraftig samfunnsutvikling. Gjennom plankrav sikres helhetlig vurderinger og medvirkning fra berørte parter før beslutning om arealendringer vedtas.*

## 2.3 Utbyggingsavtaler

(jr. PBL § 11-9 nr. 2 og § 17)

Det skal i forbindelse med forhåndskonferansen avklares om det er behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen før utbygging av et område avsatt i arealdelen kan igangsettes.

*Utbyggingsavtalen kan blant annet omhandle følgende forhold:*

- *Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten*
- *Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming herunder*
  - *Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstepørrelse*
  - *Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre), krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv.)*
  - *Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre)*
- *Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak herunder*
  - *Infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen som for eksempel tyngre eksterne veganlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting mv*
  - *Miljø og kulturtiltak for eksempel støyskjerming, håndtering av forurensning i grunn, kvalitetstiltak i byrom og parkområder mv*
  - *Organisatoriske tiltak for eksempel organisering i forhold til drift og vedlikehold av fellesområder mv*

## 2.4 Vannforsyning, avløp, veg og annen transport og energi

(jf. PBL § 11-9 nr. 3 og § 18-1)

### 2.4.1 Vannforsyning, avløp, overvann

Det skal utarbeides overordnet teknisk plan for veg, vann og overvann ved regulering av nye utbyggingsområder.

*Overvann skal håndteres ihht Miljødirektoratets veileder «Hvordan håndtere overvann».*

*Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking bør unngås. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk/økonomisk gjennomførbart.*

*Til enhver tid gjeldene hovedplan for vann og avløp skal være retningsgivende for planlegging, utbygging og drift av vann og avløpsanlegg samt spredt utslipp i kommunen.*

*Ved vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse og anlegg vil det kunne settes krav til påkopling til offentlig VA-nett og ev. oppgradering av utslippsanlegg i tråd med intensjonen i Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften).*

### 2.4.2 Navigasjonsinnretninger i sjøområdene

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt. Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for navigasjonsinstallasjoner. Viser for øvrig til bestemmelse i pkt 4.2.5 Hensynsoner for Tonerleia.

*Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse i tråd med havne- og farvannsloven § 14.*

### 2.4.3 Energibruk

Lading for el-bil skal vurderes i alle nye reguleringsplaner for utbyggingsområder.

*Det oppfordres til bruk av alternative, miljøvennlige, energikilder til oppvarming av næringsbygg, eksempelvis biobrensel, jordvarme eller bruk av strøm fra solcellepanel. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder, jf. til en hver tid gjeldende tekniske forskrift og kravene i kommunens energi- og klimaplan.*

## 2.5 Rekkefølgekrav

**(jf. PBL § 11-9 nr.4)**

### 2.5.1 Utbyggingsrekkefølge

Ved utbygging av nye boligområder skal gang- og sykkelveger bygges ut samtidig med øvrig infrastruktur i området. Det skal legges til rette for kollektivtrafikk.

Det tillates ikke tilkobling av nye fritidsboliger vest for Bamble kirke til Rakkestad renseanlegg før kapasitetsutvidelse er gjennomført iht til kommunens hovedplan for vann og avløp. Rekkefølgekrav gjelder ikke tilkobling av eksisterende hytter eller fremtidige fritidsboliger i reguleringsplaner vedtatt før 31.12.21.

Opparbeidelse av ny tilkomstvei Årstaddalen–Ivarsand må være etablert før eller samtidig med gjentetting av hytter langs Elvikveien.

G/s-veg fra Nylende til Langrønningen skal være etablert før det gis brukstillatelse til nye virksomheter i område 24-25\_21. G/s-trase avklares i reguleringsplan.

### 2.5.2 Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur

Nye utbyggingsområder kan ikke tas i bruk til utbygging før teknisk infrastruktur og grønnstruktur herunder veg-, vann- og avløpsnett, overvannshåndtering, friområder og lekeplasser mv er etablert.

Nødvendige tiltak og rekkefølgekrav skal vurderes i alle nye reguleringsplaner.

## 2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

**(jf. PBL § 11-9 nr.5)**

### 2.6.1 Byggegrenser

Byggegrense langs landbruksområder og verneområder

Byggegrense mot dyrka mark skal være på minimum 50 m i nye byggeområder. Byggegrense mot verneområder og områder med naturverdier skal være på 30 m i nye byggeområder.

Unntak:

- Der markert terrengformasjoner skjærer byggeområdet fysisk og visuelt fra dyrka mark kan byggegrense mot dyrka mark reduseres til 30 m
- Der regulert eller etablert veg ligger mellom dyrka mark og byggeområde kan byggegrensen mot dyrka mark reduseres til 30 m

### Byggegrense mot automatisk fredete kulturminner

Det skal etableres en sikringszone på minimum 5 m beregnet fra kulturminnets synlige ytterkant.

### Byggegrenser langs sjø og vassdrag

Pbl § 1-8 er gjeldende for tiltak jf. PBL §1-6 langs sjø og vassdrag med følgende unntak:

- Fasadeendring tiltak på eksisterende bebyggelse.
- Der byggegrense mot sjø er fastsatt i reguleringsplan angitt i vedlegg 1.  
I de tilfeller tillates tiltak i 100-metersbeltet i området bak fastsatt byggegrense i tråd med de formål og bestemmelser som er fastsatt i reguleringsplan.
- Der byggegrense mot sjø er fastsatt i plankartet til kommuneplanens arealdel.  
I de tilfeller tillates tiltak i 100-meters beltet i området bak fastsatt byggegrense dersom de er i tråd med lov, forskrift, formål og bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplan, og følgende ivaretas:
  - tiltak på eksisterende bygning (f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg), og etablering av nye garasjer og boder, skal skje i retning bort fra sjøen og bak eksisterende bebyggelse
  - ny bebyggelse skal plasseres lengst mulig unna sjøen
  - løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen
  - ikke silhuettvirkninger verken sett fra sjø eller land
  - hensynet til natur og miljø
  - hensynet til estetikk og kulturmiljø
 Det tillates ikke tiltak som:
  - medfører gjentetting av ubebygde områder ned mot sjøen (ivareta sjøgløtt)
  - er til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel
- I områder avsatt til havne- og næringsformål på strekningen Herre-Skjerkøya settes ingen begrensninger i forhold til tiltak innenfor 100-metersbeltet. Det tillates utfylling i sjøen og etablering av havn/kaianlegg. Formålsgrense mot sjø er byggegrense.
- I bebyggelse- og anleggsområder ved Bakkevannet og på Feset/ Nylende/ Langrønningen tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 30 m, men unntak av badebrygge. I øvrige bebyggelse- og anleggsområder tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 m.
- I bebyggelse og anleggsområder tillates ikke tiltak nærmere enn 20 m fra bekker med årssikker vannføring.
- Nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for yrkesfiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Større tiltak må forelegges berørte myndigheter.

*«Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» skal være retningsgivende for forvaltning av strandsonen. Retningslinjene i SPR-O pkt. 5.2 skal legges til grunn for ev. utbygging i 100-metersbeltet, strandsonen.*

*Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes langs sjøen. Det tillates videreføring og opprusting av eksisterende kyststi.*

*Byggegrense og 100-metersbeltet er også angitt i eget temaart. Byggegrensen er en juridisk linje i kommuneplanen, mens linje for 100 -metersbeltet/grensen er kun en illustrasjon. 100-metersbeltet skal ved søknader vurderes slik som definert i PBL §1-8 «100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann».*



*Det tillates ikke midlertidige og/eller flyttbare konstruksjoner og anlegg i sjø eller på land som forringer allmennhetens tilgang til sjøområder, strandsonen, friområder eller friluftsområder. Hensynet til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal ivaretas.*

*Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner og motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv. Veileder Kantvegetasjon langs vassdrag (NVE 2/2019) skal legges til grunn.*

#### Byggegrense langs elektromagnetisk felt

I områder der magnetfelt fra høyspentledning overstiger 0,4 µT, tillates ikke etablering av lekeplasser eller rom for varig opphold i boliger, skoler og barnehager.

#### Byggegrense mot jernbane, riks- og fylkesveg

Byggegrense i henhold til veglova:

Vegstandard	Byggegrense fra midtlinje veg
Riksveg	50 m
Departementet kan for særskilt fastsette riksvegstreknings sette større eller mindre avstand enn den som er nevnt i andre ledd, likevel ikke større enn 100 meter.	
Fylkesveg	50 m
For fylkesveg kan fylkeskommunen for særskilt fastsett strekning sette byggegrensa til en mindre avstand enn den som er nevnt i andre ledd, likevel ikke mindre enn 15 meter.	
Kommunal veg	15 m
Gang- og sykkelveg	15 m

*Byggegrensene i byer og tettsteder kan avvike fra fastsatt byggegrense gjennom godkjent reguleringsplan.*

## 2.6.2 Utbyggingsvolum og krav til tetthet

### Fordeling av boligbyggingen

Minimum 70 prosent av kommunes utbygging av boliger pr 4. år skal skje innenfor bybåndet<sup>1</sup> så lenge dette ligger som et overordnet krav i ATP Grenland. Reguleringsplaner vedtatt før 17.6.2014<sup>2</sup> inngår ikke i arealregnskapet.

*Det skal legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse tilpasset den demografiske utviklingen. Det skal legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige. Til enhver tid gjeldende boligplan skal legges til grunn for vurdering av behovet for bygningstyper og boligstørrelse tilpasset ulike brukergrupper.*

<sup>1</sup> 800 meter fra metrolinjene i kollektivsystemet

<sup>2</sup> Dato for vedtak av Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP-Grenland)

### Krav til tetthet<sup>3</sup> pr daa

Type formål/bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet
Innenfor bybåndet	2 boenheter pr daa
Utenfor bybåndet	1 bolig pr daa

<sup>3</sup> Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre fellesfunksjoner ligger utenfor, jf. ATP-Grenland

#### 2.6.3 Universell utforming

*Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsninger i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. Jf. tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming og håndbok V129 Universell utforming av veier og gater.*

#### 2.6.4 Uteareal og lekeplasser

Det skal sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte utearealer og lekeplasser egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvalitet og variasjon skal søkes bevart.

*Uteareal og lekeplass bør være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.*

#### Krav til uteareal

For utbygging under 300 m<sup>2</sup> (BRA) eller inntil 2 boenheter er det ikke krav om felles uteareal.

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
<b>Kommunesenter/ lokalsenter</b>	20 % av BRA	70 %
<b>Leiligheter (fra 4 boenheter)</b>	30 m <sup>2</sup> pr 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
<b>Småhus (rekke- og atriumhus, to- og firemannsboliger)</b>	50 m <sup>2</sup> pr 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
<b>Enebolig</b>	125 m <sup>2</sup> pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 7x9 m	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå

*Terreng brattere enn 1:3 med unntak av akebakke, typiske kant- og restarealer samt terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 m regnes ikke som uteareal.*

#### Krav til lekeplasser

Type anlegg	Antall boliger	Krav til areal	Anbefalt avstand fra bolig i m
<b>Småbarnslekeplass*</b>	Inntil 25	50-150 m <sup>2</sup>	100 m
<b>Nærlekeplass</b> Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form, og være tilrettelagt til lek for større barn. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.	50	1200 m <sup>2</sup>	200 m
<b>Aktivitetslekeplass</b> Aktivitetslekeplassen skal inngå i den sammenhengende grønnstrukturen og inneholde funksjoner som stimulerer til aktivitet, for eksempel ballbane (min 22 x 42 m), himalayapark, friplass m.m.	250	2500 m <sup>2</sup>	500 m

\*For utbygging over 300 m<sup>2</sup> BRA eller mer enn 2 boenheter er det krav til småbarnslekeplass. Småbarnslekeplassen skal være på minimum 50 m<sup>2</sup> ved 3-5 boenheter. For hver boenhet utover 5 skal det avsettes ytterligere 5 m<sup>2</sup>. Ved bygging av mer enn 25 boliger skal det etableres større eller en ekstra småbarnslekeplass med minimum 50 m<sup>2</sup> for de neste 1-5 boenheter utover 25, deretter 5 m<sup>2</sup> ekstra per enhet.

Alle reguleringsplaner skal vise hvordan de løser lekeareal i planen.

#### 2.6.5 Skilt og reklame

Skilt og reklame behandles etter bestemmelser om skilt og reklameinnretninger, se vedlegg 3.

#### 2.6.6 Parkering

Det skal avsettes nødvendig areal for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel.

Parkeringsnorm bolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	Sykkel
Bolig, individuell parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0*
Bolig, felles parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 0,2	Min 1,0
<i>Parkeringsarealer på mer enn 20 parkeringsplasser bør deles opp med vegetasjonsfelt. På fellesparkering bør minst 5% være HC plasser og 10% være tilrettelagt for lading av el-bil.</i>				

\* Krav til sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger

Parkeringsnorm fritidsbolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	
Fritidsbolig	Pr. fritidsbolig	Fast 1,0	Fast 0,5	
Camping	Pr. campingvogn	Fast 1,0		
Småbåthavn	Pr. båt	Min 0,5		

*For fritidsboliger/småbåthavn skal det dokumenteres parkeringsplasser for bil, og sommer- og vinteropplag av båt. Dette gjelder også for kajakk, kano, vannscooter, båthenger og RIB. Ved utbygging av nye områder bør parkering primært være løst i fellesanlegg/båthangar. Parkeringsplasser, atkomstveger og andre konstruksjoner bør ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Endringer i terrenget bør unngås. Det bør ved utbygging av småbåthavner planlegges for båtplasser for fast bosetting. Det forutsettes samtidighet i utbygging av fritidsbolig og fellesarealer som parkering og båthavn/-hangar.*

*For følgende arealformål må det utøves et konkret faglig skjønn knyttet til den enkelte virksomhet som skal etableres. Tabellen under er retningsgivende.*

Parkeringsnorm forretning	Grunnlag	Bil Ansatte	Bil Kundebesøk	Sykkel
Forretning u/dagligvarer	100 m <sup>2</sup> BRA	0,3	1,0	1,5
Forretning: dagligvarer	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	2,0	1,2
Forretning: plasskrevende varer	100 m <sup>2</sup> BRA	0,4	1,4	0,1
Parkeringsnorm service og tjenesteyting	Grunnlag	Bil Ansatte	Bil Kundebesøk	Sykkel
Industri, verksted, lager	100 m <sup>2</sup> BRA	0,5-1,2	0,02	1,5
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	1	0,05	1,5
Hotell	100 m <sup>2</sup> BRA	1-2	2-5	2
Restaurant	10 seter	1	2-5	2
Gatekjøkken	1 årsverk	0,5	1,0	0,2
Vid. skoler, høyskole	1 årsverk	0,5	1,0	5
Barne- og ungdomsskole	1 årsverk	0,5	0,1	3
Barnehage	15 barn	2	1,0	2
Kino, teater	10 seter	0,5	2-5	2
Idrettsanlegg	10 tilskuerplasser	0,1	3,0	2
Treningscenter	100 m <sup>2</sup> BRA	1	2,0	0,4
Kirke, forsamlingslokale	10 seter	0,1	2-5	1
Sykehjem	10 senger	1	2-5	2
Bensinstasjon, service	10 årsverk	2	2-10	2
Bilverksted	10 årsverk	2	2-10	2

*Ved kombinert bruk kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene samlet tilsier. Det bør etableres kiss&ride for barnehager og småskolen. Det bør etableres minimum 5% HC plasser på felles parkeringsplasser. Parkeringsplasser bør ha minimum bredde 2,5 m. Parkeringsplasser for funksjonshemmede bør ha minimum bredde 3,8 m.*

#### 2.6.7 Husholdningsavfall

Avfallshåndtering skal redegjøres for i reguleringsplan.

*Til enhver tid gjeldende Kommunalteknisk forskrift om renovasjon, Bamble kommune, skal være retningsgivende for handtering av husholdningsavfall.*

## 2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

(jf. PBL § 11-9 nr. 6 )

### 2.7.1 Støy

I rød støyzone, med unntak av langs Sundbyveien/Bambleveien og langs Langesundsveien/Stathelleveien, tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke i rød støyzone.

*Ved dispensasjonsvurdering skal følgende momenter tillegges vekt til fordel for innvilgelse av dispensasjon fra 1. ledd:*

- *Dersom nyoppføringen skjer som følge av brann eller annen nødvendig riving med uendret antall boenheter som forhenværende bebyggelse i rød eller gul støyzone.*
- *Dersom nyoppføring av pleieinstitusjoner, sykehus og skoler som gjenoppbygges skyldes brann eller nødvendig rivning, og innvendig støynivå NS 8175 klasse C tilfredsstilles dersom I antall rom økes ved gjenoppføringen.*

Det kan vurderes å øke grenseverdiene for støy fra veg til  $L_{den} = 67$  dB langs Sundbyveien/Bambleveien og langs Langesundsveien/Stathelleveien. Forutsetningen er at det kan dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inneklime og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Ved bygging i støyutsatte områder skal det utarbeides en støyfaglig utredning i forbindelse med planforslaget eller senest ved søknad om rammetillatelse. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger og aktuelle avbøtende tiltak for å tilfredsstille kvalitetskriteriene i T-1442/2021. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet stille uteoppholdsareal.

Krav til stille uteoppholdsarealer skal følge anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021) og tilhørende «Veileder om behandling av støy i arealplanlegging».

Gravplasser skal skjermes mot støy i samsvar med anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 3.

*Det anbefales følgende krav til størrelse på stille del av uteoppholdsareal:*

- *30 m<sup>2</sup> pr boenhet i leilighetsbebyggelse*
- *50 m<sup>2</sup> pr for annen bebyggelse*
- *Minimum 6 m<sup>2</sup> av disse bør være privat utendørsoppholdsareal. Minst et vindu i et støyfølsomt rom bør ligge til stille side og bør være åpningsbart.*

*I sentrumsområder og kollektivknutepunkter langs Sundbyveien/Bambleveien og langs Langesundsveien/Stathelleveien anbefales følgende krav til størrelse på stille del av uteoppholdsarealet:*

- *Stille del av uteoppholdsareal bør være minst 15 m<sup>2</sup> pr boenhet, fordelt på felles og ev. privat uteareal. For leiligheter med to rom og mindre kan det alternativt benyttes en prosentsats i forhold til leilighetenes BRA, men ikke lavere enn 6 m<sup>2</sup> per boenhet.*
- *Alle boenheter bør ha et privat uteoppholdsareal på minimum 6m<sup>2</sup> og inngår som en del av "stille del av uteoppholdsareal".*
- *Takterrasser kan inngå i uteoppholdsarealet.*

#### 2.7.2 Luftkvalitet

*Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal være retningsgivende for behandling av luftkvalitet (T-1520/2012).*

#### 2.7.3 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

*Forskrift om begrensning av forurensning skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3.*

#### 2.7.4 Verna vassdrag

Bygninger, konstruksjoner, anlegg eller innhegning skal ikke oppføres nærmere enn 100 m fra vernede vassdrag (Bamble-Solum-Drangedal, Herreelva og Rørholtfjorden), målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

*Nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag, bl.a. i Innst. S. nr. 10 (1980-81).*

*For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å:*

- *Unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø*
- *Sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene*
- *Sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner*
- *Sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi*
- *Sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift m.o*

*Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) bør det opprettholdes og om mulig utvikles et vegetasjonsbelte med stedegen vegetasjon som ivaretar viktige økologiske funksjoner, fremmer friluftslivet og motvirker erosjon og bidrar til flomsikring.*

#### 2.7.5 Vannkvalitet

Alt vann skal forvaltes med sikte på beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer. Det tillates ikke dumping av landmasser i sjø.

Opptak av rene mudringsmasser som er godkjent iht. annet lovverk skal deponeres på land. Sårbare strand- og naturtyper skal sikres, gytebekker skal vernes og badevannskvaliteten skal opprettholdes.

*EUs vanndirektiv/Vannforskriften skal være retningsgivende for å sikre bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer.*

#### 2.7.6 Estetikk, miljø, landskap og grønnstruktur

Bebyggelse og anlegg skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Ved brann eventuelt rivning av eksisterende bebyggelse skal det vurderes en annen og tilbaketrukket plassering. Silhuettvirkning skal unngås.

Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas.

Bebyggelse skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk.

Lysforurensing skal utredes i reguleringsplan.

*For å redusere lysforurensning skal følgende prinsipper for belysning legges til grunn:*

- *Armaturer og master skal tilpasses behovet for belysning*
- *Bruk av lysstyringsanlegg, lyssensorer eller liknende for å redusere lysnivåene når området ikke er i bruk, om natten eller ved høyere reflektans fra bakken.*
- *Sørge for en mest mulig blendfri belysning*
- *Unngå bruk av opplys*
- *Benytt varm fargetemperatur*

*Avfallshåndtering reguleres gjennom forurensningslovgivningen.*

*Minimum 30 % av arealet vist som bebyggelse og anlegg bør reguleres til grønnstruktur. Det skal legges vekt på et velfungerende og sammenhengende turveisystem som binder sammen boligområder, skoler, barnehager og de større skogsområdene.*

#### 2.7.7 Naturmangfold

Det skal ikke iverksette tiltak som kan forringe kvaliteten på verdifull natur.

Naturverdier kartlagt etter DN13: Det skal ikke iverksettes tiltak som kan forringe kvaliteten på naturområder av nasjonal verneverdi (A-områder). Ved gjennomføring av tiltak i naturområder av regional verdi (B-områder) skal det dokumenteres at tiltaket har vesentlig samfunnsnyttig fordeler. I naturområder av lokal verdi (C-områder) skal tiltak som forringer naturverdiene unngås.

Naturverdier kartlagt etter NIN: Det skal ikke iverksettes tiltak som kan forringe kvaliteten på Truede naturtyper (CR, EN, VU og NT) som har minst lav lokalitetskvalitet eller naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet.

Dersom det ikke foreligger naturtypedata av god kvalitet fra området, skal dette kartlegges i forbindelse med reguleringsplanarbeid, og kartlegging skal utføres etter miljødirektoratets NiN-metodikk (Natur i Norge).

*Det skal legges vekt på å opprettholde sammenhengende naturområder av nasjonal, regional og lokal verdi. Før tiltak tillates i områder hvor det er registrert naturverdier med regional og lokal verdi, skal naturverdiene være grundig utredet og vurdert. Det skal gjennomføres ev. avbøtende tiltak for å forebygge skade. Forskrift for utvalgte naturtyper skal være retningsgivende for å sikre ivaretagelse av naturmangfold.*



## **2.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 7)**

### 2.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Alle forslag til planer og tiltak innenfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9.

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

*Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Norge digitalt for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.*

### 2.8.2 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områders særpregede miljø og identitet skal sikres. Kvartalsstruktur, gateløp, bebyggelsesstruktur, stiluttrykk, byggehøyder og volum, takform og materialbruk (taktekking, fasadekledning, vindusutforming) skal vektlegges slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter. Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares.

Det skal ved gjennomføring av tiltak etter § 20-1, 20-2 og 20-3 redegjøres for hvordan kulturmiljø og bevaringsverdige bygningen ivaretas.

### 2.8.3 Bevaringsverdig kulturlandskap og kulturminner

Det tillates ikke tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner herunder:

- Kulturlandskap, naturformasjoner som jettegryter og rullesteinsområder, fjellformasjoner med spesiell karakter, svaberg
- Eldre steingjerder i kulturlandskap og jordbrukslandskap
- Bygg og konstruksjoner av kulturhistorisk interesse, slik som eldre isdammer med tilhørende anlegg, bygg med kystkulturhistorisk interesse som garnvinner o.l.
- Krigsminneområder med tilhørende anlegg så som skyttergraver, bunkere mv.

*Skogsbryn og kantsoner langs vassdrag bør opprettholdes, både i form og artsrikdom. Ved hogst bør det fortrinnsvis drives plukkhogst. Biologiske kulturminner (f.eks. slåtteenger, hagemark, felter av høstingsskog o.a.) bør opprettholdes og skjøttes slik at de bevarer sitt preg.*

## **2.9 Forhold som skal belyses i videre planarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)**

### 2.9.1 Område med brann- og eksplosjonsfare

*Den til enhver til gjeldene kommunale risiko- og sårbarhetsanalyse skal være retningsgivende for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, herunder ved utarbeiding av planer etter lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven).*

## 2.9.2 Landskapsplan

*Ved søknad om tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a og k skal det utarbeides landskapsplan tilpasset tiltaket. For øvrige tiltak kreves målsatt situasjonsplan.*

*Landskapsplan bør vise:*

- *Interne veger med avkjørsler, atkomster, snuplasser, vareleveranse, gangveger*
- *Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering*
- *Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet*
- *Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser, sol/skyggediagram/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse*
- *Stigningsforhold, terrengbehandling og forstøtningsmurer med angitte kotehøyder samt terrengtilpasning mot naboeiendommene*
- *Vegetasjon- og materialbruk*
- *Utforming av lekeplasser, felles uteareal og friområder*
- *Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler, gjerder evt. kunstnerisk utsmykning*
- *Det stilles krav til samordning av overvannshåndtering, terreng- og overflateutforming, grønstruktur og vegetasjon*
- *Eventuell midlertidig opparbeidelse av områder i en transformasjonsperiode*

## 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-7

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

**(jf. PBL § 11-7 nr. 1)**

#### 3.1.1 Boligbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til formål «boligbebyggelse» i plankartet. Se retningslinjer enkeltområder i vedlegg 2. For bolig i LNF gjelder andre bestemmelser, se pkt 3.4.3. Se også plankrav jfr bestemmelse i pkt 2.2.

Garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde. Hvis annet ikke fremgår av reguleringsplan, kan garasje/uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> (samlet BRA) med maksimal mønehøyde på 5 m plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Garasje med utkjøring direkte ut til kommunalvei skal plasseres minimum 5 m fra veiskulder.

#### 3.1.2 Fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til formål «fritidsbebyggelse» i plankartet. Se retningslinjer for de enkeltområder i vedlegg 2. For fritidsbolig i LNF gjelder andre bestemmelser, se pkt 3.4.4. Se også plankrav jfr bestemmelse i pkt 2.2.

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke være dominerende eller vesentlig bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Det skal tilstrebes minst mulig sprengning av tomt, men bidrar dette til lavere og mer hensiktsmessig plassering av tiltaket skal dette vurderes som positivt. Del av tomten som ikke bebygges skal opprettholdes som naturtomt.

Trapper og gjerder tillates ikke uten at det foreligger særlige forhold på tomta. Gjerder, mindre trappeanordninger, terrengendringer i form av plen, svømmebasseng/stamp ol. skal framgå av en landskapsplan ved søknad om tiltak.

Allmennhetens tilgang skal opprettholdes. Stier i området skal ivaretas.

#### Utnyttelse og utforming

Tomtestørrelsen skal være maksimalt 700 m<sup>2</sup>.

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på eiendommen er 100 m<sup>2</sup>. Det tillates oppført ett bygg pr. tomt. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) på eiendommen er 130 m<sup>2</sup>.

*Teknisk forskrift (TEK17) sammen med veileder H-2300 Grad av utnytting av 23.1.2014 angir gjeldene omfang og metodikk for beregning av bygningsvolum.*

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Inntil 20 m<sup>2</sup> av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Pilarer for terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Svømmebasseng/stamp skal være direkte tilknyttet hytta og må ikke medføre forurensningsfare. Det må foreligge godkjent avløp/ tømmeordning.

*Som direkte tilknyttet hytta menes at svømmebasseng/stamp må ligge direkte tilknyttet hytten eller terrassen som er direkte tilknyttet hytten. Svømmebasseng må sikres i tråd med gjeldende regelverk.*

Møneretning skal følge fritidsboligens lengderetning. Maksimal byggehøyde er 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 4 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Takterrasse tillates ikke.

Bebyggelsen skal gis en dempet og naturvennlig material- og fargebruk, og skal formmessig tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye ønskede kvaliteter. Reflekterende takmateriale og vindusflater tillates ikke, med unntak av solcellepaneler.

*Vurderingen av hvorvidt avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse tilfører nye ønskede kvaliteter ligger til kommunen.*

Andre bestemmelser kan være gjeldende i områder med vedtatt reguleringsplan, jfr. bestemmelse pkt 2.1.

### 3.1.3 Sentrumsformål og senterstruktur

I senterområder/tettsteder skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv. som gir intimitet og trygghet. Bygningene skal ha fasader, innganger som bevisst henvender seg til uteområdene. Vareleveranse skal fortrinnsvis legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og minst konflikt med myke trafikanter.

#### Kommunesenter (Langesund, Stathelle)

Kommunesentrene er avgrenset av sentrumsformål S1 (Stathelle) og S4 (Langesund) på plankartet.

Tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. skal etableres i kommunesentrene.

Innenfor kommunesentrene legges ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer og utvidelse av handelsvirksomhet (all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere), der det er regulert og ikke i konflikt med hensynsone kulturmiljø.

#### Lokalsenter (Grasmyr, Herre, Rugtvedt, Nylende/Feset/Rønholt, Valle)

Lokalsentrene er avgrenset med en brun linje i plankartet.

I lokalsenter tillates virksomheter som vil bidra til å fremme lokalsentrenes rolle herunder funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, banktjenester, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger.

I lokalsenter tillates etablert handelsvirksomhet på inntil 3000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal (BRA). På Rugtvedt tillates etablert detaljhandel på inntil 8400 m<sup>2</sup> samlet bruksareal (BRA). Som detaljhandel regnes salgsareal og areal til kjøp og frys som er tilgjengelig for handlende kunder. På Rugtvedt tillates i tillegg etablert handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler og motorkjøretøy, båter og campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler innenfor handelsområdet. Det er ingen minstekrav for bruksareal for plasskrevende varer.

Innenfor Grasmyr, Rugtvedt og Feset skal handelsvirksomhet etableres innenfor område avsatt til sentrumsformål (S), forretning eller kombinert formål der forretningsformål inngår. Ved etablering av handel utover tillatte m<sup>2</sup> BRA skal det gjennomføres en handelsanalyse ved bruk av modellen «ATP-handel». Avgrensning av areal skal baseres på en dokumentasjon av eksisterende handelsvirksomhet, utvikling i markedet, vurderinger av mål for handelsvirksomheten og potensial for fortetting.

#### Tettsted (Brevikstrand og Trosby)

Tettstedene er avgrenset med en brun linje i plankartet.

I tettsted tillates handelsvirksomhet på inntil 1500 m<sup>2</sup> samlet bruksareal (BRA).

#### 3.1.4 Forretninger

Områdene skal nyttes til forretningsvirksomhet.  
Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

#### 3.1.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Områdene kan nyttes til offentlig eller privat tjenesteyting.  
Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

#### 3.1.6 Fritids-og turistformål

Områdene skal benyttes til aktiviteter som retter seg mot aktivitet, friluftsliv og turisme.  
Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

#### 3.1.7 Råstoffutvinning

Område ved Askelova skal nyttes til råstoffutvinning.

### 3.1.8 Næringsvirksomhet

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende administrasjonslokaler, hotell og bevertning. Formålet omfatter ikke forretning, rene kontorfunksjoner og tjenesteyting.

#### Frier Vest/ Skjerkøya/ Frier Tråk

På Frier vest, Skjerkøya og Frier Tråk tillates etablert følgende virksomheter:

- Næringsvirksomhet herunder tyngre industri, prosessindustri, energikrevende virksomheter og lagervirksomhet
- Havnevirksomhet

I områder med betydelig pukkrressurser forutsettes uttak av stein, før områdene kan tas i bruk til næringsformål. Pukkverksdriften må tilpasses eksisterende virksomheter og eksisterende boligbebyggelse i området.

#### Langrønningen

På eksisterende næringsområde på Langrønningen tillates etablert følgende virksomheter i tråd med gjeldende reguleringsplan:

- Næringsvirksomhet herunder lager- og logistikkvirksomheter.
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.

Forretninger for handelsvirksomhet må ha salgsflate på minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager.

Det forutsettes uttak av stein; pukkverksdrift før området kan tas i bruk til næringsvirksomhet. Pukkverksdriften må tilpasses eksisterende virksomheter og eksisterende boligbebyggelse i området.

**På nytt næringsområde på Langrønningen (området 24-25\_21) tillates etablert følgende virksomheter:**

- **Næringsvirksomhet herunder lager- og logistikkvirksomheter.**
- **Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler med salgsflate på minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager.**

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

### 3.1.9 Idrettsanlegg

Områdene skal benyttes til idrettsformål.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

### 3.1.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter ulike anlegg, blant annet energianlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg og telekommunikasjon.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

### 3.1.11 Uteoppholdsareal

Områdene skal nyttes til uteopphold og lek og tillates ikke bebygget.

### 3.1.12 Grav- og urnelund

Områdene omfatter nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelunder.

*Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.*

### 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene omfatter ulike kombinasjoner av bebyggelse og anlegg. Formålet som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

**(jf. PBL § 11-7 nr. 2)**

### 3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg

Områdene omfatter veg og veganlegg med tilhørende tekniske anlegg.

### 3.2.2 Havn

Formålet omfatter havner/småbåthavner/hangarer.

Langesund havn er en statlig fiskerihavn. Tiltak som kan få betydning for havneanlegget krever tillatelse.

Havneområdet ytterst på Kjønnøya skal være et offentlig havneareal tilrettelagt for kystnæring og beredskap.

Nye brygger tillates ikke med mindre hjemmel følger av kommune- eller reguleringsplan.

*Ved dispensasjonsvurdering for erstatningsbrygger vil følgende momenter vektlegges positivt:*

- *At erstatningsbryggen oppføres med tilsvarende eller forbedret utforming og materialbruk i lys av gjeldende hensyn i 100-metersbeltet*
- *At erstatningsbryggen har tilsvarende eller forminsket størrelse som uansett ikke overstiger maksimalt 12 m<sup>2</sup>, med maksimal lengde på 6 meter*
- *Antall brygger reduseres og saneres*

*Ved anleggelse av nye havner/småbåthavner/hangarer skal det tas særlig hensyn til naturgitte forhold og landskapsmessige kvaliteter i området.*

*Vanngjennomstrømning, vannutskifting, sandflukt, muddermasser og avstand til elveutløp skal vurderes. Plassutnyttelsen skal optimaliseres slik at strandlinjen kan tilbakeføres til allmenn bruk.*

### 3.2.3 Parkering

Områdene skal benyttes til parkering. Det tillates infrastruktur for lading av el-bil.

### 3.3 Grønnstruktur

**(jf. PBL §11-7 nr. 3)**

Områder omfatter grøntstruktur med underformålene blå/grønnstruktur, naturområde, turdrag, friområde, park og kombinert grønnstruktur.

Vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

### 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

**(jf. PBL 11-7 nr. 5)**

#### 3.4.1 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Gårdstilknyttet virksomhet.

*Veileder H-2401 «Garden som ressurs» skal være retningsgivende for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.*

#### 3.4.2 Omdisponering av jordbruksareal

Omdisponering av matjord på dyrka mark og dyrkbar mark skal unngås. I de tilfeller hvor reguleringsplan medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan. Matjordplanen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

#### 3.4.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNF

Fradeling ved innløsning av bebyggelse festet etter tomtefestelova tillates.

*Ved søknad om dispensasjon til tiltak som tilbygg, påbygg, oppføring av garasje, uthus eller bod på inntil 50 m<sup>2</sup> tilhørende eksisterende boligbebyggelse skal følgende forhold ivaretas:*

- plassering i tråd med bestemmelse i pkt 2.5.1 Byggegrense
- uteareal i tråd med bestemmelse i pkt 2.5.4 Uteareal og lekeplass
- ikke være flom- og rasutsatt
- ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke komme i konflikt med:
  - landbruksarealer med høy bonitet eller dyrka mark
  - kulturminner og kulturmiljø
  - verdifulle naturområder
  - viktige friluftsområder

#### 3.4.4 Eksisterende fritidsbolig i LNF

Fradeling ved innløsning av bebyggelse festet etter tomtefestelova tillates.

Dersom vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet er oppfylt, skal bestemmelsene i pkt. 3.1.2 Fritidsbebyggelse være retningsgivende som øvre grense for hva man vil kunne innvilge dispensasjon for.

#### 3.4.5 Areal for spredt boligbebyggelse, SB

I LNF-områder hvor det etter planen er tillatt med spredt boligbebyggelse er forutsetningen for fradeling at følgende forhold er ivaretatt:



- krav om tilkopling av vann og avløp innenfor tettsted/ kan få tilfredsstillende vanntilførsel og avløpsledning i områder utenfor tettsted og uten mulighet for VA-tilknytning.
- godkjent adkomst/avkjørsel
- uteareal i tråd med bestemmelse i pkt 2.6.4 Uteareal og lekeplass
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke er utsatt for vesentlig støy- el. annen forurensing
- ikke kommer i konflikt med:
  - landbruksarealer med høy bonitet eller dyrka mark
  - kulturminner og kulturmiljø
  - verdifulle naturområder
  - viktige friluftsområder

Innenfor hvert delområde tillates spredt boligbygging i hht. fordelingen som fremgår av følgende tabell:

Område	Antall boligenheter
Område i tilknytning til tettstedet Brevikstrand, SB3	5
Område i tilknytning til tettstedet Trosby, SB4 og SB5	5
Område i tilknytning til tettstedet Valle, SB9, SB10 og SB11	7
Område på Fjellstad, SB1	2

Ved fradeling av flere enn 2 boligtomter stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Frittliggende tomter i spredt bebyggelse skal være maksimalt 3 daa per tomt.

#### 3.4.6 Areal for spredt næringsbebyggelse, SN

I områdene er det tillatt spredt næringsbebyggelse i henhold til vedlegg 2.

#### 3.4.7 Areal for hestesport, LL

I områdene er det tillatt med hestesport.

### 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

#### (jf. PBL § 11-7 nr. 6)

Områder omfatter formål i sjø med underformål ferdsel, farleder, havneområder, småbåthavn, fiske, akvakultur, drikkevann, naturområde, friluftsområde og kombinerte formål.

#### 3.5.1 Farleder

Farledene er vist som juridiske linjer på plankart.

Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i farledene tillates ikke.

#### 3.5.2 Ankringsområde

Innenfor ankringsområdet tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

### 3.5.3 Sjøledninger, varmepumpeanlegg, energianlegg og andre tekniske anlegg.

Det tillates ikke tekniske energianlegg på sjøen som solcelleanlegg eller liknende.

Det tillates etablert septiktømmeanlegg. Disse skal lokaliseres lett tilgjengelig for småbåtene, men ikke til sjenanse for fastboende eller fritidsboliger.

*Sjøledningsnett skal anlegges konsentrert og i områder som ikke vil forringe den generelle bruk av sjøområder. Kjerneboring skal vurderes i hvert tilfelle.*

*Varmepumper i sjø tillates ikke der dette vil forringe rekreasjonsverdier, yrkesfiskeområder eller den alminnelige ferdsel.*

### 3.5.4 Fiske

Fiske må ikke komme i konflikt med skipstrafikk i farleden og eventuelle tiltak i farleden.

Det må ikke igangsettes tiltak i områder avsatt til tråltrekk, garnsettingsområder, områder for kastevåg, låssettingsplasser, område for faststående fiskeredskaper som bunn garn og laksenot som vil påvirke eller forringe naturkvaliteten og muligheten for utøvelse av yrkesfiske.

Det må ikke foretas inngrep eller gjennomføres tiltak som vil forringe registrerte gytebekker og dens elveleier eller gyte- og oppvekstområder.

*Nærmere informasjon om fiske er angitt fiskerinæringskart.*

### 3.5.5 Akvakultur

Akvakulturvirksomhet skal være landbasert, med unntak av skjellproduksjon.

### 3.5.6 Allmenn ferdsel på sjø

Det tillates ikke anlagt anlegg og konstruksjoner herunder varige oppankringer i form av bøyer og lignende da dette vil være til hinder for naturlig og allmenn sjøferdsel og rekreasjonsmulighet.

### 3.5.7 Havneområde i sjø og småbåthavn

Områdene kan brukes til havneområder. Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

## 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER § 11-8

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

**(jr. PBL § 11-8 a)**

#### 4.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann, H110

I Flåte nedslagsfeltet tillates ikke tiltak etter PBL §§20-1, 20-2 og 20-3.

*Klausuleringsbestemmelser vedtatt av Bamble kommunestyre 25. mai 1978, jf. vedlegg 3 skal være retningsgivende for forvaltning av Flåte vannkilde med nedbørsfelt.*

#### 4.1.2 Sikringssone byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H130

Byggeforbud for fremtidig Grenlandsbane. I sonen for Grenlandsbanen tillates ikke tiltak etter §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

#### 4.1.3 Sikringszone vanntunell, H190

Området er sikringszone for vannledning til industriområdet på Frier Vest. Det tillates ikke tiltak som kan skade ledningen. Tiltak i sonen skal avklares med ledningseier og kommunen.

#### 4.1.4 Støysone, H210 og H220

Områdene omfatter støysoner rundt Stillinga skytebane. Støyfølsomme tiltak tillates ikke etablert innenfor støysonene.

#### 4.1.5 Faresone ras- og skred, H310

I områder under marin grense, jf. kvartærgeologisk kart, må det foretas en fullstendig utredning av aktsomhetsområder og faresoner. Endelig avgrensning, faregradsevaluering og gjennomføring av stabilitetsanalyser skal foretas av geotekniker.

*NVEs retningslinje nr.1/2019: «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3.*

#### 4.1.6 Faresone flom, H320

I flomutsatte områder langs vassdrag skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kotekøyde + 3,0 over normalvannstand. Naturlige flomveger skal ivaretas.

Sentral infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

*NVEs retningslinje nr. 2/2011, revidert 2014: «Flaum- og skredfare i arealplanar» skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3.*

#### 4.1.7 Faresone brann og eksplosjon H350

Området er faresone rundt storulykkesbedrifter. Faresonen angir midtre sone.

I midtre hensynssone<sup>4</sup> skal det ikke etableres nye boliger. Det tillates ikke nye tiltak for bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker og mindre overnattingssteder. Turveger kan tillates.

*Faresonene kan bli endret som følge av driftsmessige forhold ved den enkelte bedrift og ved etablering av nye/andre bedrifter og regelendringer. Ved tiltak i og nær faresone skal det tas hensyn til bedriftenes sist gjeldende risikovurderinger.*

#### 4.1.8 Faresone høyspenningsanlegg, H370

Innenfor faresonen tillates ikke etablering av lekeplasser, boliger eller rom for varig opphold der magnetfelt overstiger 0,4 µT. Øvrig byggegrense og sikkerhetsavstand til ledningen skal avklares med ledningseier.

---

<sup>4</sup> Midtre sone. Risikokontur 10<sup>6</sup> jfr DSB veileder

## 4.2 Sone med særlig hensyn

(jf. PBL § 11-8 c)

Hensynsoner vist på plankart og eget temakart, samt beskrevet i vedlegg 2

### 4.2.1 Hensyn landbruk, H510

Hensynsonene angir områder for vilttrekk. Det skal ikke etableres tiltak som forringer funksjonen for vilttrekk.

### 4.2.2 Hensyn friluftsliv, H530

Områdene omfatter statlige sikra friluftsområder og Skjærgårdsparken og andre viktige områder for friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige, attraktive og naturpregede. Det tillates ikke tiltak som forringer friluftssinteressene i området.

### 4.2.3 Hensyn landskap, H550

Verdifulle kulturlandskapsområder. Innenfor områdene skal det ta særlig hensyn til landskap, naturmiljø, vannmiljø, kulturlandskap og friluftslivsinteresser.

Hensynsone fra Bamble Kirke til Hvalvika er svært viktig, og av nasjonal interesse. På Storøy tillates tiltak knyttet til friluftaktiviteter for ulike foreninger og organisasjoner, tilsvarende dagens bruk av området. Det tillates ikke tiltak som forringer kulturlandskapet.

### 4.2.4 Bevaring naturmiljø, H560

Verdifulle naturområder. Fredede våtmarksområder, myrområder og naturområder av nasjonal (A-), regional (B-) og lokal (C) verneverdi samt sjøfuglreservater skal ivaretas.

### 4.2.5 Bevaring kulturmiljø, H570

Verdifulle kulturmiljø. Innenfor områdene skal det særlig tas hensyn til eksisterende kulturmiljø. Det tillates ikke tiltak som forringe kulturverdiene i området. Innenfor hensynsone kulturmiljø på Langøya tillates næringsvirksomheter som er relatert til kystkultur ihht vedlegg 2.

Innenfor hensynsone «Kruttkjellerområde» i Sekkekilen tillates historisk spill.

#### Listeførte kirker

Bamble kirke og Herre kirke er listeførte av Riksantikvaren. Ved vedlikehold og utbedringer skal faseuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal bevares i sin opprinnelige tilstand. Avhending, riving eller tiltak som går ut over vanlig vedlikehold (ombygging eller utvidelse) er søknadspliktige. Tiltak som berører fast inventar som inngår i en kulturhistorisk sammenheng med kirkebygget, som altertavle, prekestol, døpefont, kirkebenker, orgel, kirkeklokker, kunstnerisk utsmykning mv. er også søknadspliktige.

*Søknader skal forholde seg til saksbehandlingsreglene i kirkebyggforskriften § 4. Eventuelle tiltak på tilliggende gravplass skal behandles etter gravplassloven § 4.*

#### Kirker og gravlunder

I hensynssoner rundt kirker og gravlunder skal det ved tiltak legges spesielt vekt på ivaretagelse av kirkenes virkning i landskapsrommet og øvrige kulturhistoriske interesser.



### Langesund og Stathelle

NBI-område med kulturmiljø av nasjonal interesse omfatter kommunesentrene Langesund og Stathelle. Enkeltobjektene innenfor et NBI-område kan ha ulik vernestatus og ulike kulturmiljøinteresser. Det må vises spesielt hensyn ved tillatelse til tiltak innenfor de kulturhistoriske bymiljøene Langesund og Stathelle som er av nasjonal interesse. Se bestemmelse 2.7 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

*Byggeskikkveileder for nybygging og restaurering av bebyggelsen i Langesund (2012) skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 i Langesund innenfor NBI-området og områder regulert med hensynsoner kulturmiljø.*

### Krigsminner

Innenfor områdene Langesundstangen, Trolldalen og Svartorkjer-Stokke er det krigsminner som skal ivaretas.

### Marint kulturmiljø

Tonerleia med tilliggende holmer, installasjoner og sjømerker er en historisk farled som skal ivaretas. Det tillates etablert nye sjømerker for å ivaretas nødvendig sikkerhet for sjøfarende.

## **4.3 Båndleggingsområder**

### **(jr. PBL §11-8 d)**

Båndleggingsområder er vist på plankart og eget temakart, samt beskrevet i vedlegg 2

#### 4.3.1 Båndlegging for regulering etter PBL, H710

Områder er båndlagt i vente på reguleringsplan for E18 Dørdal – Grimstad.

#### 4.3.2 Båndlegging etter Naturmangfoldloven, H720

Områdene er naturvernområder. Det tillates ikke tiltak i områdene som er i strid med vernebestemmelsene.

#### 4.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Omfatter automatisk fredede kulturminner og vedtaks- og/ eller forskriftsfredede kulturminner.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Forskriftsfredete anlegg/anlegg i verneklasse 1 i statlige verneplaner skal forvaltes i henhold til forskrift.

#### 4.3.4 Båndlegging etter andre lover, H740 (Energiloven)

Omfatter høyspent og elanlegg knytte til sentral- og regionalnett (H740\_1).

Innenfor båndleggingssonen er det byggeforbud. Ingen tiltak tillates uten godkjenning fra ledningseier.

#### **4.4 Gjennomføringssone, krav om felles planlegging, H810**

**(jf. PBL § 11-8 e)**

Følgende områder skal avklares gjennom en felles reguleringsplan og vil kreve samhandling mellom ulike grunneiere og aktører i området:

- Området avsatt til BKB kombinert formål på Livtangen, Herre (100\_21)
- Område avsatt til kombinert formål rundt gamle Langesund ungdomsskole/ Slåttnes (106\_21)
- Område avsatt til sentrumsformål ved Brugaten på Stathelle (114-21)

**Vedlegg 1**

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran arealdelen (jf. PBL §1-5)

planid	plannavn	Plantype	vedtaksdato
59	Eik-Asvall øst	Reguleringsplan	09.04.1986
69	Revåsen	Reguleringsplan	31.03.1987
73	Rognsåsen m Mollkleiv	Reguleringsplan	31.03.1987
86	Isnes	Reguleringsplan	29.08.1989
90	Slippen Langesund	Reguleringsplan	30.11.1990
95	Grundsund	Reguleringsplan	30.04.1991
97	Vardeheia	Reguleringsplan	15.10.1991
98	Trolldalen	Reguleringsplan	04.02.1992
101	Rakkestadstranda	Reguleringsplan	20.10.1992
105	Myra	Reguleringsplan	20.10.1992
110	Kjønnøya Indre	Reguleringsplan	12.10.1993
67a	Kverndalen Småbåthavn	Reguleringsplan	16.11.1995
112	Langesund trafikk og fiskerihavn	Reguleringsplan	22.02.1996
115	Ishusvn-Omborgsnes	Bebyggelsesplan	15.08.1996
116	Vissestad	Reguleringsplan	25.01.1996
123	Eik Asvall øst omregulering	Reguleringsplan	28.08.1997
127	Omreg Cocheplassen småbåthavn	Reguleringsplan	17.12.1998
139	Bredsand	Reguleringsplan	26.10.2000
144	Omregulering Rugtvedt Øst	Reguleringsplan	22.08.2001
146	Ivarsand	Reguleringsplan	25.10.2001
143	Skjerkøya	Reguleringsplan	20.06.2002
158	Rakkestad Østre - bolig	Reguleringsplan	17.06.2004
162	Trosby-Kjøya	Reguleringsplan	09.09.2004
167	del av Findalsområdet	Reguleringsplan	25.08.2005
172	del av Feset	Reguleringsplan	10.11.2005
169	Kjønnøya Indre omregulering	Reguleringsplan	04.01.2006
170	Farled Brevikstrømmen	Reguleringsplan	01.04.2006
173	Melbystranda-Myråsen	Reguleringsplan	14.12.2006
175	Rakkestadstranda	Reguleringsplan	10.05.2007
174	Tveten Øde - Sildebukta	Reguleringsplan	19.05.2007
178	Stathelle Brohodet	Reguleringsplan	29.11.2007
181	E18 Rønholt	Reguleringsplan	13.12.2007
183	Stranda	Reguleringsplan	09.10.2008
185	Kjørstad Østre	Reguleringsplan	09.10.2008
188	Tangvall - Langbakke	Bebyggelsesplan	12.02.2009
189	Reguleringsplan for Fagerheim	Reguleringsplan	07.05.2009
191	Rugtvedt næringsområde	Reguleringsplan	18.06.2009
192	Findal-Hafreager	Reguleringsplan	18.06.2009
199	Stathellevn. 201 Natotomta	Detaljregulering	10.02.2011
202	Findal Gård	Reguleringsplan	12.05.2011
203	Reguleringsplan for Aastad Nord	Detaljregulering	01.09.2011
205	Rugtvedt industriområde	Reguleringsplan	03.11.2011
206	Ørvikveien 34 mfl.	Detaljregulering	03.11.2011
208	Omregulering del av Ivarsand-Daumansbukta-Iris	Områderegulering	10.05.2012
211	Tuftesvingen-Findal B20-B21	Detaljregulering	21.06.2012
227	Eikvika - Valle	Detaljregulering	21.06.2012
207	Hydrostranda	Detaljregulering	13.09.2012
219	Findal B11-B15	Detaljregulering	08.11.2012
217	Reguleringsplan for del av Åstadheia, Brevikstrandkilen	Områderegulering	04.04.2013

218	Langesund sentrum	Detaljregulering	04.04.2013
220	Nustad øst	Detaljregulering	04.04.2013
240	Stoa-Nato	Kommunedelplan	04.04.2013
222	Detalj- og områdeplan for Asdalstrand industriområde	Detaljregulering	12.09.2013
221	Områderegulering Rugtvedt - Roverud	Områderegulering	19.12.2013
216	Detaljreguleringsplan for Finmarkstrand	Detaljregulering	27.03.2014
236	Prestvika og Vallestrand	Detaljregulering	19.06.2014
225	del av gbnr 87/2 Langholmen v/Østre Bukta	Detaljregulering	12.02.2015
230	Områdeplan for del av Tveten, gbnr 79/2	Områderegulering	12.02.2015
256	Eikvika	Detaljregulering	12.02.2015
248	Lenes Ås	Detaljregulering	18.06.2015
224	Meikjær v/E18	Detaljregulering	10.09.2015
244	del av gnr.4 bnr.224 og 91 Rafneskåsa på Herre	Detaljregulering	10.09.2015
255	E18 Porsgrunn - Rugtvedt	Kommunedelplan	10.09.2015
264	Reguleringsendring av gjeldende plan - Eik Asvall Øst	Detaljregulering	10.09.2015
267	Veianlegg Isnes og Nedre Vallekjær	Detaljregulering	10.09.2015
269	Tubukta-Hafsund	Detaljregulering	05.11.2015
270	Utvidelse av reservedøgnhvileplass Langrønningen i Bamble kommune	Detaljregulering	10.12.2015
263	Innseiling Grenland, Gamle Langesund	Detaljregulering	11.02.2016
265	Omregulering for en del av eksisterende plan for Hafsund gnr. 85, bnr 3 m.fl.	Detaljregulering	11.02.2016
209	Gnr32 bnr21,13 og 23 Fagerheim	Detaljregulering	31.03.2016
280	Omregulering av del av Eik-Korsalen	Detaljregulering	12.05.2016
274	del av eiendommen gbnr. 38/1	Detaljregulering	16.06.2016
241	Sekkekilen Boliger	Detaljregulering	15.09.2016
243	Sandvikalandet	Detaljregulering	15.09.2016
266	Omregulering del av Rakkestadstranda/Smørviktangen Gnr 90 Bnr 40	Detaljregulering	15.09.2016
282	Kullevikskotta gbnr 83/55 Breisand	Detaljregulering	15.09.2016
281	Lilletorget	Detaljregulering	08.12.2016
276	Omregulering del av Kverndalen Croftholmsundet	Detaljregulering	09.02.2017
237	Prestvika, gnr.80 bnr.7	Detaljregulering	23.03.2017
271	del av Linnaasgate	Detaljregulering	23.03.2017
294	E18 Kjørholt-Rugtvedt	Detaljregulering	23.03.2017
289	Detaljregulering for Dampskipskaia i Langesund	Detaljregulering	15.06.2017
290	Reguleringsplan for Smietangen	Detaljregulering	21.09.2017
302	Stokkevannsveien 19	Detaljregulering	21.09.2017
311	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R02 Hegna Bru	Detaljregulering	21.09.2017
312	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R03 Hydal bru	Detaljregulering	21.09.2017
313	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R04 Vinterdal	Detaljregulering	21.09.2017
314	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R05 Mørkekjerr bru - Stemmen	Detaljregulering	21.09.2017
315	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R06 Svartholdt bru	Detaljregulering	21.09.2017
316	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt-Dørdal - R07 Rønholdt	Detaljregulering	21.09.2017
317	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt-Dørdal - R08 Vardås	Detaljregulering	21.09.2017
318	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt-Dørdal - R09 Langrønningen	Detaljregulering	21.09.2017
291	del av Trosby-Kjøya	Detaljregulering	08.02.2018
293	Strandsletta	Detaljregulering	08.02.2018
310	Reguleringsplan for E18 Rugtvedt - Dørdal, R01 Rugtvedt	Detaljregulering	15.03.2018
285	del av bgnr 27/2 på Eik/Sundby	Detaljregulering	03.05.2018
303	Reguleringsendring for del av gnr. 32, bnr.1 og 12 på Fagerheim	Detaljregulering	03.05.2018



323	Gbnr. 4/83-4/216 m.fl. (Coop Herre)	Detaljregulering	03.05.2018
292	Nesjarveien 3	Detaljregulering	13.09.2018
324	Bjerkenetunet	Detaljregulering	13.09.2018
253	Dammuren	Detaljregulering	01.11.2018
278	Brotorvet Øst	Detaljregulering	01.11.2018
275	Grasmyr	Områderegulering	13.12.2018
299	Reguleringsplan for del av Finmark Østre - Kasteheia	Detaljregulering	13.12.2018
308	Langrønningen Næringsområde	Områderegulering	13.12.2018
320	E18 Langangen_Rugtvedt, Ny Grenlandsbru	Detaljregulering	13.12.2018
277	Kjørstad	Detaljregulering	07.02.2019
330	Brotorvet vest	Detaljregulering	07.02.2019
338	Endring av reguleringsplan for Finmarkstrand	Detaljregulering	02.05.2019
322	E18 Dørdal - Grimstad	Kommunedelplan	23.09.2019
304	Bunestoppen	Detaljregulering	11.06.2020
349	Endring av reguleringsplan for Trosby-Kjøya	Detaljregulering	26.08.2020
332	Langesund sør	Detaljregulering	15.10.2020
325	Fløyås Vest - Sekkekilen-hytte felt gnr. 85, bnr.127	Detaljregulering	12.11.2020
336	Fv 353 Rugtvedt-Surtebogen	Detaljregulering	12.11.2020
350	Hydal	Detaljregulering	12.11.2020
355	Tuppefjellet gnr./bnr. 25/683, del av 25/5	Detaljregulering	12.11.2020
375	Lyngbakken barnehage	Detaljregulering	17.12.2020
331	Rødlandet	Detaljregulering	17.12.2020
361	Nybrotveien 8	Detaljregulering	17.12.2020
342	Endring reguleringsplan for Finmarkstrand - område FF5	Detaljregulering	17.12.2020
335	Frier Vest	Områderegulering	11.02.2021
345	Stathelle Marina	Detaljregulering	11.02.2021
340	Del av Hydrostranda, Varden Øst og Odden	Detaljregulering	18.03.2021
352	Sandvika Vest	Detaljregulering	18.03.2021
334	Kåsa ved Sekkekilen del av 85/5 og 84/2	Detaljregulering	17.06.2021
371	Salen, del av g/bnr 29/6 og 29/175 m.fl	Detaljregulering	16.09.2021
378	Krabberødveien 18	Detaljregulering	17.03.2022
382	Frier Tråk	Detaljregulering	16.06.2022
309	Rådhusplassen, Stathelle	Detaljregulering	16.06.2022
391	Grasmyr nord	Detaljregulering	16.06.2022

**Vedlegg 2**

Retningslinjer for utvikling av bebyggelse og anlegg, Samferdsel og infrastruktur, Grønnstruktur, Landbruks-, natur- og friluftsområder, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, samt Hensynssoner.

i KP = Kommuneplan ii RP = Reguleringsplan

Senterstruktur	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Langesund</b>	Egne bestemmelser Høy arealutnyttelse, gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlig tilgjengelige sitteplasser samt et tettmasket gatenett med snarveier som gjør det enkelt å være fotgjenger. Tilpasning til kulturminner og kulturmiljø.	KP <sup>i</sup> - Sentrumsformål Kommunesenter Vedtatte RP <sup>ii</sup> id 290, 281, 218, 247, 112
<b>Stathelle</b>	Egne bestemmelser Legge til rette for høy arealutnyttelse, gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlig tilgjengelige sitteplasser samt et tettmasket gatenett med snarveier som gjør det enkelt å være fotgjenger. Tilpasning til kulturminner og kulturmiljø.	KP – Sentrumsformål Kommunesenter Vedtatte RP id 330, 278, 242, 226, 194, 178, 119, 77 Planarbeid pågår 309
<b>Herre</b>	Egne bestemmelser Legge til rette for et bærekraftig lokalsenter basert på Herres industrihistorie. Tilpasning til kulturminner og kulturmiljø.	KP – Sentrumsformål Lokalsenter Vedtatt RP 323
<b>Nylende/Feset</b>	Egne bestemmelser Legge til rette for et bærekraftig lokalsenter.	KP – Sentrumsformål Lokalsenter Vedtatt RP id 224, 172, 37
<b>Rugtvedt</b>	Egne bestemmelser Videreutvikle Rugtvedt til et sentralt nærings- og forretningsområde og avlastningssenter for Stathelle.	KP - Sentrumsformål Lokalsenter og handelssenter Vedtatt RP id 324, 221, 205
<b>Grasmyr</b>	Egne bestemmelser Vektlegging av: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Godt tilgjengelig for gående, syklende og kollektivreisende fra området senteret skal betjene</li> <li>• Etablering av videregående skole, idrettsanlegg og kulturtilbud</li> <li>• Ivareta områdets naturkvaliteter og grønne forbindelseslinjer nord-syd og øst-vest</li> </ul>	KP - Sentrumsformål Lokalsenter Vedtatt områdeplan id 275. Planarbeid pågår id 391

<b>Valle</b>	Egne bestemmelser Videreutvikle Valle som et service- og handelssenter med fokus på å opprettholde et godt tilbud til lokalbefolkning.	KP – Sentrumsformål Tettsted Vedtatt reg.plan 256, 227 Planarbeid pågår 337
<b>Trosby</b>	Egne bestemmelser Styrke næring og boligutvikling innenfor tettstedet og forsterke eksisterende kvaliteter.	KP – Sentrumsformål Tettsted Vedtatt reg.plan 291,162
<b>Brevikstrand</b>	Egne bestemmelser Videreutvikle og støtte oppunder lokal næring og boligutvikling.	KP – Sentrumsformål Tettsted Vedtatt reg.plan 293

Boligbebyggelse	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>B1-B24 med unntak av B2, B3, B4, B5, B7, B8, B16, B17 og B21</b>	Boligområder som er videreført i fra gjeldende arealdel.	KP - Boligbebyggelse
<b>Ekstrand – Bunes Område 19</b>	Eksisterende boligområde, noe redusert omfang	KP - Boligbebyggelse
<b>Hydal Område 38</b>	Områder for lek og forbindelse til naturområdet må ivaretas.	KP - Boligbebyggelse
<b>Slåttnes Område 62</b>		KP - Boligbebyggelse
<b>Grasmyr</b>	Boligbebyggelse. 2 område Grasmyr sør, 1 område Grasmyr nord.	KP – Boligbebyggelse Vedtatt områdeplan id 275 Vedtatt reg.plan id 3813
<b>Findal Område 90</b>	Den markante ryggen ut mot fv. 206 Høenveien må ivaretas. Utbyggingen må tilpasses terrenget.	KP - Boligbebyggelse
<b>Findal gård 41_21 og 75_21</b>	Kulturmiljø, adkomst, støy og grunnforhold må ivaretas.	KP- Boligbebyggelse
<b>Rugtvedt 42_21</b>	Vannmiljø og natur må ivaretas. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP- boligbebyggelse
<b>Nylende/Rønholt 47_21</b>	Terrengtilpasning og aktsomhetsområde for flom ivaretas. Kml § 9-registreringer påkrevd.	KP- boligbebyggelse
<b>Ekstrand 64_21</b>	Eksisterende bolig.	KP- boligbebyggelse
<b>Feset 79_21</b>	<b>Vannmiljø og landskap må ivaretas.</b>	<b>KP- boligbebyggelse</b>
<b>Stathelle, Thostrupsvei 5 90_21</b>	Allmenn tilgang strandsonen, tilpasning til stedets karakter og adkomst må ivaretas og sikres gjennomført.	KP- boligbebyggelse
<b>Feset 104_21</b>	Kml § 9-registreringer påkrevd.	KP- boligbebyggelse
<b>Nylende 105_21</b>	Transformasjon av dagens næringsformål.	KP- boligbebyggelse

<b>Løkkadalen, Herre 115_21</b>	Turstiforbindelse må ivaretas. Avkjørsel fra Hellestvedtvegen må ivaretas.	KP- boligbebyggelse
<b>Sjeseveien skole 116_21</b>	Konsentrert småhusbebyggelse. Tilliggende naturvernområde må ivaretas.	KP- boligbebyggelse

<b>Fritidsbebyggelse</b>	<b>Retningslinjer for utvikling</b>	<b>Planstatus</b>
<b>Åstadheia Område 49</b>	Det forutsettes at kyststi gjennom området opprettholdes.	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Myra Brevikstrand</b>	Hyttfelt Vedtak om at 12 tomter kan omgjøres til hytteformål	KP- Boligbebyggelse
<b>Trolldalåsen</b>	Tradisjonelt hyttfelt	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Sekkekilen Område 89</b>	Eksisterende hyttetomt	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Bredsand - Kullvika</b>	1 hytte	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Bredsand, Valle Område 18</b>	Området i nord kan fortettes. Området må avgrenses mer detaljert ved Trolldalen	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Fossing 65/14 Område 98-1</b>	Fortetting av eksisterende hyttfelt	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Trossvika Område 98-2</b>	Det tillates fortetting i et belte i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse. Behov for utbedring av eksisterende havn.	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Rørholtstranda Nord</b>	Tradisjonelt hyttfelt	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Kjørstad 12_21</b>	Landskapsvirkning, virkning på eldre bebyggelse automatisk fredete kulturminner og infrastruktur må ivaretas. Vurdering av eldre gruvedrift og infrastruktur. Kml § 9-registreringer påkrevd. Innenfor området tillates maksimalt 20 nye fritidsenheter. Beltet mellom 100m og byggegrense veg holdes åpent med sikt ut dalen ut.	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Ytre Høgås 13_21</b>	Hyttetomt. Sees i sammenheng med 12_21. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Vågøy 70_21</b>	Eksisterende hyttetomter	KP - Fritidsbebyggelse
<b>Høvik 76_21</b>	To tomter vest for eksisterende hyttfelt. Kml § 9-registreringer påkrevd. Krav til reguleringsplan.	KP – Fritidsbebyggelse



Offentlig eller privat tjenesteyting	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Eik kirkegård Område 95</b>	Livssynsøytralt seremonirom	KP - Offentlig og privat tjenesteyting
<b>Stathelle barnehage</b>	Barnehage og mulighet for utvidelse av skoletomt Stathelle barneskole	KP - Offentlig og privat tjenesteyting
<b>Stathelle v/ Nordbyveien</b>	Areal for brannstasjon	KP - Offentlig og privat tjenesteyting.
<b>Grasmyr</b>	Offentlig tjenesteyting. Skole og idrettsanlegg. Overvann/ flomveg må ivaretas.	KP – Offentlig og privat tjenesteyting Vedtatt områdeplan id 275.
<b>Rosland, Synken, Asdalsseter, Åstadheia 107_21, 108_21, 109_21, 111_21</b>	VA anlegg. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP -Offentlig

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Grasmyr</b>	Område for skole og idrettsanlegg.	KP-Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål) Vedtatt områdeplan id 275.
<b>Barfod 59_21</b>	Bolig/ kultur- friluft og turistformål. Allmenn tilgang sjøen skal ivaretas. Huleeiker utvalgt naturtype og vern av Barfod gård må ivaretas.	KP-Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål)
<b>Snippen-Livtangen, Herre 38_21 100_21</b>	Bolig/næring. Gjennomføringssone, krav til felles plan. Kaifront og allmenhetens tilgang til elv/sjøkanten skal ivaretas. Herre kirke og kulturmiljø Herre må ivaretas. Grunnforhold, forurensing og flom må ivaretas. Kml § 9-registreringer ved regulering av sjøarealer.	KP-Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål)
<b>Langesund ungdomsskole, Slåttnes 106_21</b>	Bolig/sentrum. Gjennomføringssone, krav til felles plan. Hensyn til kulturmiljø i NB! område Langesund må ivaretas. Kml § 9-registreringer må vurderes ifbm regulering.	KP – Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål)

Næringsvirksomhet	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Frier -Tråk 39_21, N2</b>	Industriområde. Egne bestemmelser	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt detaljregulering id 382
<b>Frier -Vest</b>	Industriområde. Egne bestemmelser Ny havn. Nye industriområder.	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt områdeplan id 335
<b>Skjerkøya</b>	Gjenstående havnekapasitet	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt RP id 143

<b>Langrønningen 10</b> <b>24-25_21</b>	Næringsområde. Eksisterende og <b>ny utvidelse</b> . Egne bestemmelser for de to områdene. Vurdering av eldre gruvedrift. G/s-veg mot Feste må medtas i regulering	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt områderegulering id 308 (område 10)
<b>Korskjerra-Tveten</b>	Planlegges for lett industri/håndverk/hangarer	KP - Næringsvirksomhet
<b>Rørholt brygge</b>	Fritids- og turistformål	KP - næringsformål
<b>Sagvikbukta</b>	Sjørelatert næring og havn	KP - næringsformål
<b>Surtebogen</b>	Videreføring av etablert industri- og næringsvirksomhet	KP - næringsformål
<b>Bamble Cellulose, Herre</b>	Næring/industri. Allmenn tilgang elvekanten skal ivaretas. Grunnforhold, forurensing og flom må ivaretas.	KP – næringsformål/industri
<b>Tangvall</b>	<b>Næringsområde.</b> <b>Krav til reguleringsplan</b>	Område som plan

Forretning	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Korskjerra – Solli</b>	Planlegges for håndverk, industri	KP - Forretning
<b>Eikvika</b>	Behov for å vurdere aktivitet tilknyttet sjø, infrastruktur og økt parkering	KP- forretning

Fritids- og turistformål (FT)	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Vallekjær</b>	Aktivitetsområde, service Vurdering areal for hangar	KP – Fritids- og turistformål

Grav- og urnelund	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Bamble kirkegård Område 97</b>	En tilrettelegging for nytt gravsted skal skje i forståelse landskaps- og kulturverdiene i området.	KP - Grav – og urnelund
<b>Eik kirkegård</b>	Justering av grense i samsvar med hensynssone bevaring naturmiljø	KP - Grav – og urnelund, eksisterende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Eik-Korsalen (Gladhaug) Område 65-3</b>	Forutsetter opprettholdelse av lekeplass, snarveg fra Harald Hårfagres veg- bussholdeplass og arkeologisk kulturminne. Avklart ikke behov for offentlig tjenesteyting på eiendommen	KP - Kombinert boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting. Planarbeid for bolig pågår
<b>Grasmyrdalen 65-6</b>	Vurdere å knytte gangsti fra Grasmyr til Kjellestad vest. Beskytte vanndrag og skogsbelte rundt dette.	KP- Kombinert boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting.

Samferdsel og teknisk infrastruktur	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>E18 Dørdal - Tvedestrand</b>	Ny fire-felt.	KP - fremtidig veg Båndlegging påvente av plan. Vedtatt kommunedelplan Planarbeid pågår.
<b>Fylkesvei 353 – omlegging ny gassvegplan er vedtatt</b>		KP - samferdselsanlegg Vedtatt reg.plan id 336
<b>Fv. 3360 Valle-Feset</b>	Tilknytning til E18; omlegging/utbedring. Traseer er vurdert i forbindelse med nye E18. Krysningspunkt gm E18 må vurderes.	KP - fremtidig veg (2 alt.)
<b>Fv. 3352 Tangvaldveien</b>	<b>Mindre omlegging</b>	<b>KP- fremtidig veg og g/s-veg</b>
<b>Ny tunnel Langesund</b>	Ny forbindelse	KP - framtidig veg
<b>Finnmarksheia-Hagen-Våg</b>	Ny veg og langtidsparkering	
<b>Gamle E 18 Bamble kirke-Vissestad</b>	Gang- og sykkelvei	KP- fremtidig g/s-veg 2 planarbeid pågår
<b>Fv. 3360 Vallevieien Brevikstrand-Rakkestad</b>	Fortau	KP- fremtidig g/s-veg
<b>Rogn - Åby</b>	Tur- og sykkelvei Ved Åby etableres informasjon i forbindelse med ny g/s-veg	KP – turveg
<b>Brinken-Gokstadveien Grasmyrdalen</b>	Tur- og sykkelvei	KP - framtidig g/s-veg
<b>Vallevieien – Elvikveien</b>	Ny atkomstveg. Rekkefølgekrav tilknyttet	KP – fremtidig veg
<b>Fv. 363 Steinsjordet, Esse</b>	Eksisterende hvileplass omgjøres til parkering for turgåere og til renovasjon.	

Grønnstruktur Friområder	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Herre stadion</b>	Idrettsanlegg, lek	KP - Friområde/park
<b>Kongens dam (Herre)</b>	Badeplass, padling, skøyter Parkering. Gammel ferdselsåre med forbindelse til Drangedal	KP – Friområde Planarbeid pågår
<b>Surtebogen dam</b>	Planlagt friområde	Plankrav ved utbygging
<b>Omborsnesdammen</b>	Friområde	KP - Friområde/park
<b>Rugtvedt v/skolen</b>	Friområde	RP - Friluftsmål
<b>Bunes</b>	Idrettsanlegg	KP - Friområde/park
<b>Doktorodden (Ekstrand)</b>	Rekreasjonsområde, badeplass	RP - Friområde
<b>Bedehusstranda (Ekstrand)</b>	Rekreasjonsområde, badeplass	KP - Friområde
<b>Salendammen Nord</b>	Naturtype strandeng og strandsump	KDP Stoa-Nato

<b>Eiksfjellet med Synkene</b>	Naturtype Barskogvernområde. Nåværende aktivitet tillates	KP - Friområde
<b>Langøya</b>	Friluftsområde Langøya hovedgård, Langøytangen fyr	KP - Båndlegging etter lov om naturvern og etter annet lovverk (LV)
<b>Slåttnes stadion</b>	Idrettsanlegg	KP - Friområde/park
<b>Kongshavnåsen</b>	Utsiktspunkt	KP - Friområde/park
<b>Krogshavn</b>	Friområde, badeplass	KP - Friområde/park
<b>Langesundtangen friområde</b>	Fredet turområde Langesundtangen fort	KP - Båndlegging etter annet lovverk (LV)
<b>Riis-banen</b>	Idrettsanlegg	KP - Friområde/park
<b>Ospebukta-Sauøya</b>	Friområde	KP - Friområde/park
<b>Elvikstranda Ytre</b>	Friområde	KP - Friområde/park
<b>Haukedalsvannet</b>	Badeplass	KP - Friområde/park
<b>Serris (Rønholt)</b>	Skilek-anlegg	KP - Friområde/park
<b>Kjørstadstranda</b>	Badeplass	KP - Friområde/park
<b>Vallevika</b>	Friområde	KP - Friområde/park
<b>Rønningstranda (Valle)</b>	Friområde	RP - Friområde
<b>Odden og Holmen (Valle)</b>	Friområde	RP - Friområde
<b>Bakerovnstranda</b>	Friområde	KP - Friområde/park
<b>Rørholtfjorden-bukt</b>	Friområde	KP - Friområde/park
<b>Bamblevannet badeplass</b>	Friområde	KP - Friområde/park
<b>Bellevue (Åbyelva)</b>	Friområde, badeplass	RP - Friluftsområde



LNF	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Hestesport, LL</b>		
<b>Grasmyr, LL1</b>	Hestesport	KP- Landbruks-, natur- og friluftsområde
<b>Rakkestad, LL2</b>	Hestesport	KP- Landbruks-, natur- og friluftsområde

Spredt boligbebyggelse (SB)		
<b>SB1, SB3-5, SB9-11</b>	Egne bestemmelser	KP- Spredt boligbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse		
<b>Rakkestad-Melbye, SN1</b>	Utleiehytter	KP - Spredt næringsbebyggelse
<b>Rørholt – Dalene, SN2</b>	Utleiehytter	KP - Spredt næringsbebyggelse
<b>Valle gård, SN3</b>	Kultursenter	KP - Spredt næringsbebyggelse
<b>Ambervann, SN4</b>	Aktivitetsområde	KP - Spredt næringsbebyggelse
<b>Rognstranda, SN5</b>	Camping	KP- Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Viktige havner</b>		
<b>Livtangen-Herre</b>	Kaifront opprettholdes	KP – Havn
<b>Frier Vest</b>	Industrihavn	KP – Havn Vedtatt områdeplan id 335
<b>Skjerkøya</b>	Industrihavn Utvidelse hangar	KP - Havn
<b>Langesund</b>	Statlig fiskerihavn Mulighet for utvidelse (dobling)	KP - Fiske Vedtatt KDP 240 Stoa Nato
<b>Langesund fergekai</b>	Offentlig fergekai	KP - Havn
<b>Kjønnøya ytre 110_21, N5</b>	Offentlig havn, fiskerihavn Behov for utvidelse/utfylling/ utvikling av dypvannskai. Kml § 9- registreringer må vurderes.	KP - Havn framtidig, næringsvirksomhet
<b>Eikvika - Valle</b>	Slipp, taxikai, dypvannsbrygge	KP – småbåthavn, haveareal i sjø Vedtatt RP id 227
<b>Frier Vest</b>	Dypvannskai	KP – Havn Vedtatt RP id 335
<b>Salen nord</b>	Liggekai for nyttefartøyer	KP – Småbåthavn Vedtatt KDP 240 Stoa Nato

Småbåthavner/marinaer		
<b>Sildeberget (Surtebogen)</b>	Planlegges for småbåthavn og marina/hangar	KP - Småbåthavn, næringsvirksomhet
<b>Bunes (Ekstrand)</b>	Havnepotensiale (Diplomis-området) Vurdering areal for hangar	KP - Næringsvirksomhet
<b>Ekstrand</b>	Båtpleie, havn, marina Vurdering areal for hangar	KP - Næringsvirksomhet
<b>Stoa</b>	Vurdering areal for hangar	
<b>Langøya</b>	Offentlig gjestehavn	KP - LNF
<b>Langesund</b>	Offentlig gjestehavn	KP - Havn
<b>Vinjestrand</b>	3 fellehavner er etablert. Landbasert båtopptrekk. Vurdere areal for hangar bak 100ms beltet	
<b>Smørvikbukta</b>	Planlegges for marina med båtservice/hangar	KP - Småbåthavn
<b>Valle</b>	Vurdering areal for hangar	
<b>Trossvika i Fossingfjorden</b>	Planlegges for marina og felles havn for eldre og nye hytter.	KP - Småbåthavn
<b>Sagvikbukta i Fossingfjorden</b>	Planlegges for sjørelatert næring og havn.	KP - Småbåthavn, næringsvirksomhet
<b>Rørholt brygge</b>	Planlegges for næring tilknyttet turisme i Tokevann. Behov for utvidelse og etablering av fergekai for Tokedølen.	KP- næringsvirksomhet
<b>Havner i Langesund, Valle og Kjønnøya indre og ytre</b>	Tilrettelegging for el-båtlading	
<b>8_21 Småbåthavn Rørholtfjorden</b>	Gårdshavn og båtplasser. Verna vassdrag, landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og Kulturmiljø må ivaretas. Ras og skred, tilløpselver må ivaretas. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP- småbåthavn

Gytebekker	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
<b>Herreelva</b>	Viktig laks	Uregulert
<b>Elvestrekninger Surtebogen til Bergsvann</b>	Viktig	Uregulert
<b>Skjerkeelva</b>	Meget viktig	Regulert
<b>Findalbekken</b>	Meget viktig	Uregulert
<b>Sandvikabekken</b>	Viktig	Uregulert
<b>Røgsbekken</b>		Uregulert
<b>Vinjebekken</b>	Viktig	Uregulert
<b>Åbyelva</b>	Viktig laks	Uregulert
<b>Trosbybekken</b>		Regulert
<b>Finnmarksstrandbekken</b>		Regulert
<b>Grimsrudbekken</b>		Uregulert
<b>Myrabekken</b>		Uregulert

Båndleggingssoner (se eget temakart)	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Båndlegging etter naturmangfoldsloven		Båndleggingszone KP H720
<b>Grøssås naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Hellestveit naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Gårdemma naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Omborsnesholmane naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Gjermundsholmen naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Røsskleiva naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Nustad naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Langesundstangen naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Steinvika naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Krogshavn naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Rognsflauane naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Tangvald naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Vinjekilen naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Åbyelva naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Lille Såstein naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Kråka naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Kjær naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Kiletjernene naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Lindholmane naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Selskjæra naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Hørsfjellmyra naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Bambleåsen naturreservat</b>	Egen verneplan	Naturreservat (N)
<b>Langøya landskapsvernområde med dyre- og plantelivsfredning</b>	Egen verneplan	Landskapsvernområde (LV)
<b>Vollsfjorden midtre fuglefredningsområde</b>		Annet vern (AV)
<b>Ringsholmane fuglefredningsområde</b>		Annet vern (AV)
<b>Baneåsen plantefredningsområde</b>	Egen verneplan	Annet vern (AV)
<b>Krogshavn plantefredningsområde</b>		Annet vern (AV)
<b>Stokkeåsen naturminne</b>		Annet vern (AV)
<b>Brennevinsholmen østre biotopvernområde</b>		Annet vern (AV)

Båndlegging etter lov om kulturminner		Båndleggingsone KP H730
Bygdeborger Vågøy, Kjærås, Elvik, Storås		Automatisk freda kulturminne (FK)
Lokaliteter i sjø Krabberødbåen, Skjerkøya, Elvik, Kvernhusen, Lille Brattholmene, Vågøy vestre		Automatisk freda kulturminne (FK)
Fredningsområder Figgjekjær tåkeklokke, Breviksbruene, Bamble kirkeruin, Olavskirken og kirkeruin		
Div. automatisk fredede kulturminner	Boplasser, gravfelt/minner, enkeltfunn etc	Automatisk freda kulturminne

Båndlegging etter energiloven		Båndleggingsone KP H740
Anlegg for høyspenningsanlegg	Båndlagt for energianlegg eller i påvente av slike anlegg	

Hensynssoner og andre viktige hensynsområder (se eget temakart for regulerte hensynssoner)	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Hensyn friluftsliv		Hensynssone KP H530
Skjærgårdspark (SP)		
Langesundstangen, Steinvika, Krogshavn, Jyleviktangen, Rognstranda, Skokleøya, Brattholmen, Aastadlandet, Engelskmann, Kattholmen, Saltholmen, Såstein, Mejulen, Iris, Daumannsbukta, Ivarsand, Knipetangen – Svensvika, Haraldsøy, Kråka, Rakkestadstranda, Eggeløs, Stutane, Lille Fugleløs, Rauane, Bjønnøya, Skarveset, Toner, Østre Holme, Vestre Holme, Danholmen, Langeskjær, Hvitodden, Buvollen, Kjønnøya, Rødlandet, Bukkholmen, Stangholmen, Kjeholmen østre, Vittenskjul, Leifsholmen, Klokkertangen, Østre Vågøy, Vestre Vågøy, Rønningsstranda, Håklippene, Veitholmen, Lille Furuholmen, Blomsterholmene.	Skjærgårdsparken omfatter over 40 områder og 3000 daa friluftsområde. Skjærgårdsparken bidrar til å sikre allmennheten en attraktiv skjærgård i framtida.	Statlig sikra friluftsområder (SFF) inngår i skjærgårdsparken.




Statlig sikra friluftslivsområder (SSF)		
<b>Langøytaugen fyr, Tangen fort, Krogshavn, Jypleviktangen, Sandvika, Rognstranda, Brattholmen, Skokleøya, Saltholmen, Ivarsand, Iris, Daumannsbukta, Rakkestadstranda, Havneholmen, Østre Skarveset, Håklippene.</b>	Områder sikret for allmennhetenes friluftsliv. Egne retningslinjer for forvaltningen av området foreligger.	

Hensyn landskap (KLV)		Hensynssone KP H550
Nasjonalt viktig (N) kulturlandskapsområde		
<b>Bamble kirke - Esa - Hvalvika</b>		
Lokalt viktig (L) kulturlandskapsområde		
<b>Høgenhei – Rogn - Grasmyr</b>	Utvidelse 2021	
<b>Høen-Bamble vann – Hørsfjell</b>	Utvidelse 2021	
<b>Stormyr</b>		
<b>Åby</b>		
<b>Trosby-Melby</b>		
<b>Rønholt - Vissestad</b>		
<b>Nedre Feset</b>		
<b>Bjønnåsen med Ødegårdens verk, Feset</b>	Utvidelse i 2021	
<b>Rørholt - Storøy</b>	Utvidelse i 2021	
<b>Store Flygeren</b>		
<b>Surtebogen</b>		
<b>Elvik/ Stangsodden</b>		
<b>Nordheim/Tangvall</b>		
<b>Rugtvedtgrenda</b>		
<b>Halsundsåsen, Herre</b>		
<b>Gjømle – Sundby – Eik</b>	Ny 2021	

Hensyn landbruk Vilttrekksoner		Hensynssone KP H510
<b>Vilttrekksoner E18</b>	Det tillates ikke konstruksjoner og anlegg.	

Bevaring naturmiljø		Hensynssone KP H560
<b>Registrert naturtypeloaliteter</b>	Nasjonal regional og lokale verdier	

Bevaring kulturmiljø		Hensynssone KP H570
Kulturmiljøer av nasjonal interesse NB! områder		
<b>Stathelle</b>	NB!-område	
<b>Langesund</b>	NB!-område	
Marine kulturminner		
<b>Tonerleia</b>	Historisk skipslei	
Andre kulturminner		
<b>Tråk gruver</b> 	<i>Gruveinngang. Foto: Fred O. Svartdal</i> Bly og sinkgruve, som i tidligere tider ble drevet på sølv. Driften ble nedlagt siste gang i 1908. Amundskås gruver ligger også under Tråk. Gruva på Kvernhusåsen var trolig den største og eldste av gruvene.	
<b>Stokke- Svartorkjær</b>	Krigsminner	
<b>Askeklova</b>	Historisk veganlegg	
<b>Langøya</b>	Bebyggelse med kulturhistorisk verdi. Tillates næring som er relatert til kystkultur. Naturmangfold, landskap, kulturmiljø, tilgang for allmennheten må ivaretas. Utvikling utover dagens etablerte bebyggelse/ næringsvirksomhet utløser krav om reg.plan. Behov for kml § 9 registreringer må påregnes.	
<b>Kirker og gravlunder Langesund, Herre, Bamble, Rørholt og Stathelle</b>	Hensynsoner rundt kirker og gravplasser. Rørholt kirke og Bamble kirke ligger også innenfor hensynssone kulturlandskap (H550).	
<b>Synken</b>	Kalkgruver	

Andre viktige kulturhistoriske bygninger og områder	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Særskilte bygningsmiljø		
<b>Rafnes gård (Herre)</b>		RP- Særskilt bygningsmiljø
<b>Fogdegården (Stathelle)</b>		RP - Særskilt bygningsmiljø
<b>Croftolmen</b>	Fredningssak avsluttet	RP - Særskilt bygningsmiljø
<b>Eik gård</b>		Særskilt bygningsmiljø
<b>Victoria</b>		RP - Særskilt bygningsmiljø
<b>Wrightegaarden</b>		RP - Særskilt bygningsmiljø
<b>Skougaardshus</b>	Aktiviteshus, selskapslokaler	RP - Særskilt bygningsmiljø
<b>Gamle rådhuset</b>		RP - Særskilt bygningsmiljø
<b>St. Helena og Tollerhuset</b>	Tollsted Fredningssak avsluttet	RP - Særskilt bygningsmiljø

<b>Langøya</b>	Langesund Fyr Langøya hovedgård	Særskilt bygningsmiljø
<b>Hydrostranda-Skokleøya</b>	Garnvinne	
<b>Utgarden, Åby</b>	Fredningssak avsluttet	Særskilt bygningsmiljø
<b>Trosby gård</b>		Særskilt bygningsmiljø
<b>Kjønnøyahuset</b>		Særskilt bygningsmiljø
<b>Tonerbebyggelsen</b>	Fredningssak avsluttet	Særskilt bygningsmiljø
<b>Hafsund gård</b>		Særskilt bygningsmiljø
<b>Valle gård</b>		RP - Særskilt bygningsmiljø
<b>Hasselvika</b>	Lite gårdsbruk	Særskilt bygningsmiljø
<b>Thomasbu</b>		Særskilt bygningsmiljø
<b>Grimsrød/Froste</b>		Særskilt bygningsmiljø
<b>Mo gård (Rørholt)</b>	Fredningssak avsluttet	Særskilt bygningsmiljø
<b>Havnholmen</b>	Kystbebyggelse	Særskilt bygningsmiljø
<b>Hydrostranda</b>	Vernet utleiehytte	Særskilt bygningsmiljø
<b>Andre verdifulle kulturmiljø</b>		
<b>Bamble prestegård</b>	Bebyggelse-infrastruktur	Hage i landskapsstil
<b>Bellevue</b>	Tømmerfløtningshytte	Kulturhistorisk
<b>Skokleøya (Åbyfjorden)</b>	Garnvinne	Kulturhistorisk
<b>Åstadheia</b>	Isdammer <sup>1</sup>	Kulturhistorisk
<b>Gamle postvegen</b>		Kulturhistorisk
<b>Gamle kirkevegen fra Vinje-Findal</b>		Kulturhistorisk
<b>Gamle Kragerøvei</b>	Veganlegg	Kultuhistorisk
<b>Krigsminner</b>		
<b>Langesundstangen</b>	Tangen fort	
<b>Trolldalen</b>	Militæranlegg langs kysten	RP - kulturhistorisk
<b>Sundby</b>	Skytterstillinger	
<b>Gongeleiren</b>		
<b>Storås/Grøtekastet</b>		
<b>Geopark</b>		
<b>Steinvika</b>	Geolokaliteter, Gea	Norvegica Geopark
<b>Rognsstranda</b>	Geolokaliteter, Gea	Norvegica Geopark
<b>Rugvedtmyra</b>	Geolokaliteter, Gea	Norvegica Geopark

### Vedlegg 3

#### Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

1. Reklameinnretninger-områdehensyn
- 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4. I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- 1.5. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.6. På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.7. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger, og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Det bør utarbeides en mer spesifikk skilt og reklameplan for sentrum som er tilpasset arkitekturen og gatemiljøet, jf. Sentrumsplanen for Langesund.



Bilder hentet fra ulike byer og miljøer med det felles at de er tilpasset arkitekturen og stedet

2. Formingskriterier
  - 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. PBL § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. PBL § 30-3 første ledd.
  - 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
  - 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
  - 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, tak utstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
  - 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m<sup>2</sup>. Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
  - 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett vegg skilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.
  - 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m<sup>2</sup>. Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
  - 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
  - 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m<sup>2</sup>. På fredete eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. Størrelse skal være 0,5 m<sup>2</sup>.
  - 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
  - 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinlipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.
3. Fjerning av skilt, reklameinnretninger m.v.
  - 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i PBL § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med PBL § 29-2.
  - 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

---

<sup>i</sup> Isdammer finnes langs hele Bamblekysten



# Nabolagsprofil

Hekkensmyrveien 10 - Nabolaget Krabberød - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Stathelle	4 min	🚶
Linje M1, M1N, P8, 84, 459	0.3 km	
Porsgrunn stasjon	19 min	🚆
Linje RE11, RX11, R55	15.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	43 min	🚁

## Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.)	15 min	🚶
386 elever, 19 klasser	1.1 km	
Rugtvedt skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
232 elever, 15 klasser	1.7 km	
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min	🚶
479 elever, 33 klasser	2 km	
Bamble vgs - avd Croftholmen	19 min	🚶
310 elever	1.4 km	
Bamble videregående skole	4 min	🚶
350 elever, 15 klasser	2.8 km	

## Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	7 min	🚶
Recharge Strømtangvegen	24 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

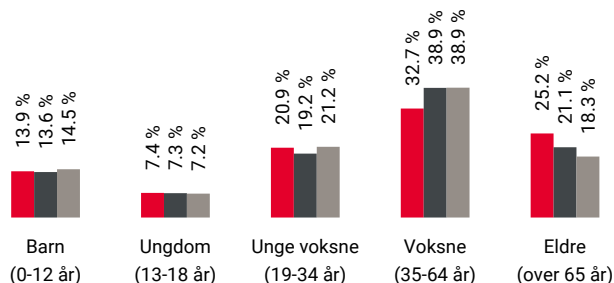
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krabberød	1 316	646
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...)	3 min	🚶
35 barn	0.2 km	
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-...)	7 min	🚶
17 barn	0.5 km	
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)	24 min	🚶
77 barn	1.9 km	

## Dagligvare

Kiwi Stathelle	3 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Coop Extra Stathelle	5 min	🚶
Post i butikk	0.4 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Gateparkering

Lett 90/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 89/100

## Sport

Tantes Benk, balløkke Fotball	7 min 0.5 km
Bunes Stadion Fotball	15 min 1.1 km
MOVA Stathelle	3 min
Oasen Fritid	8 min

## Boligmasse

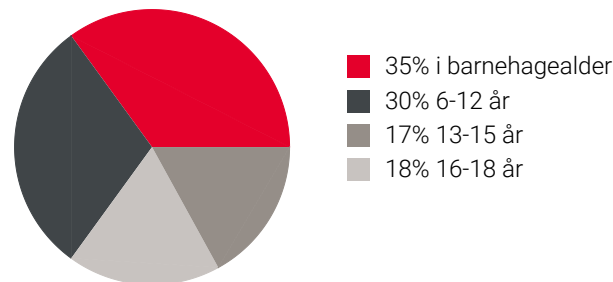


- 64% enebolig
- 10% rekkehus
- 4% blokk
- 22% annet

## Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	6 min
Vitusapotek Stathelle	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



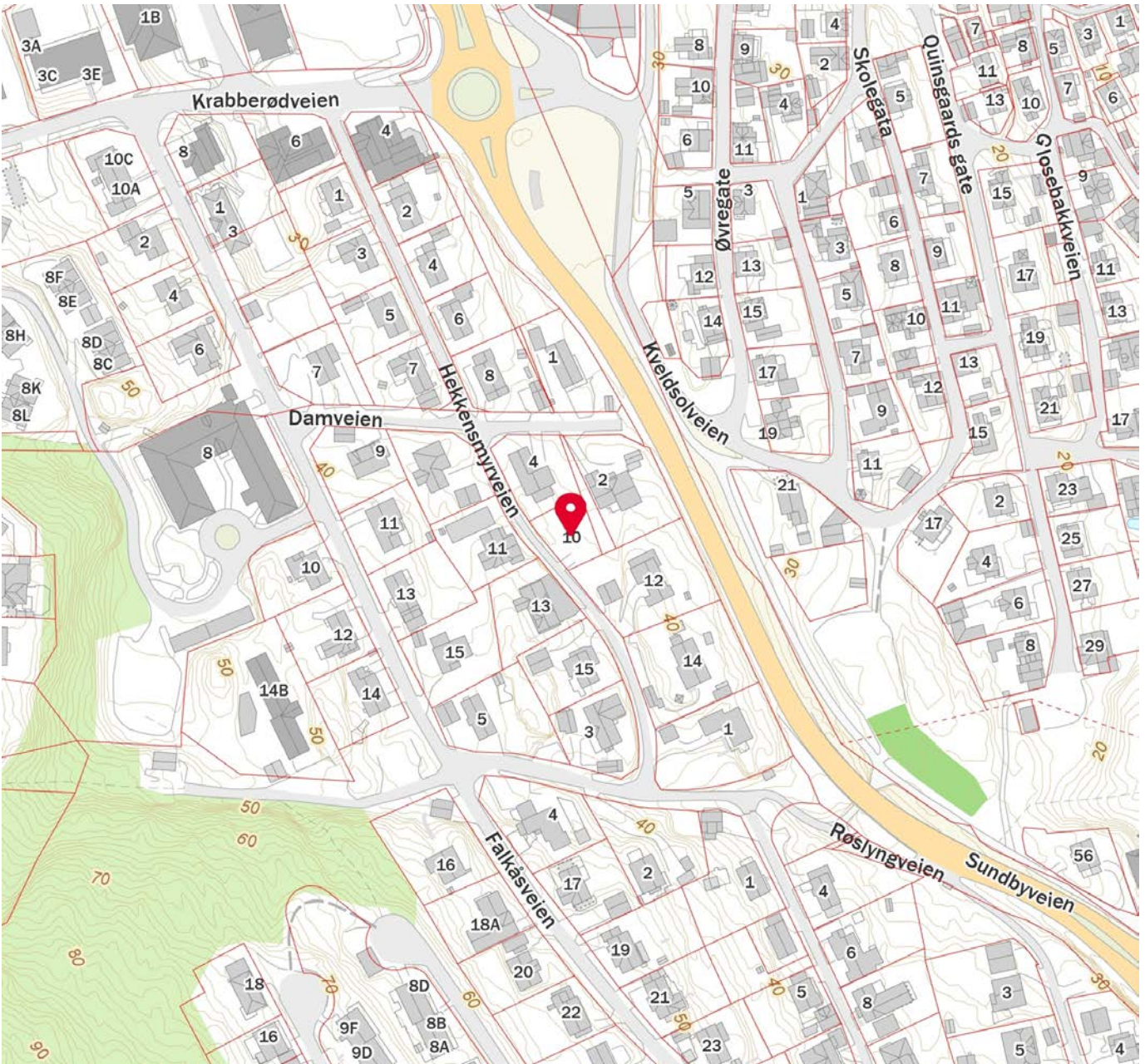
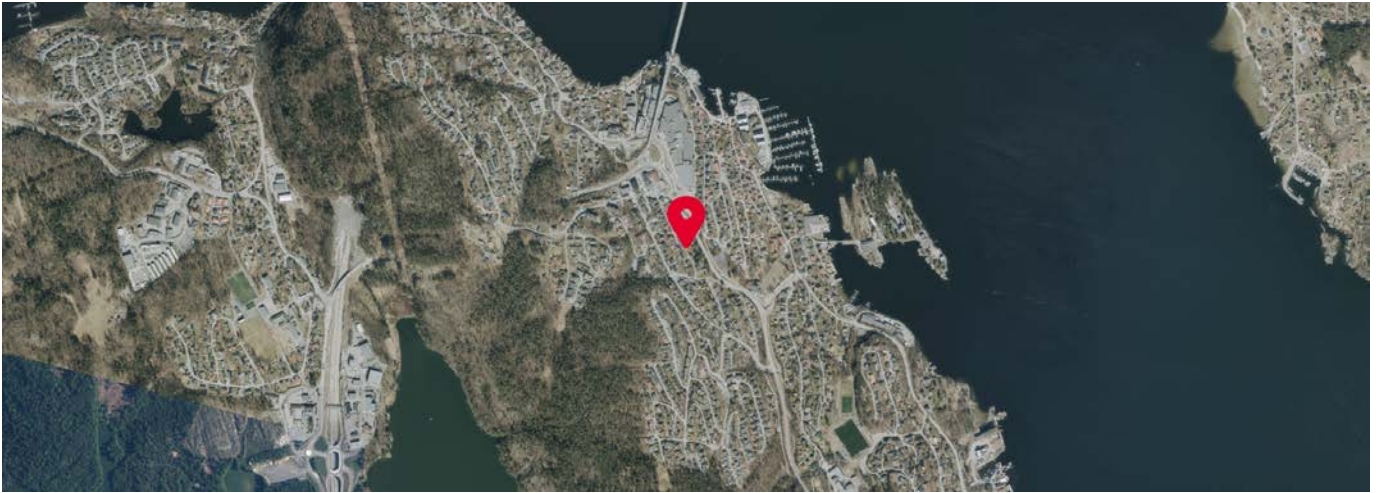
0% 43%

- Krabberød
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse 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/avgrenskingskabel 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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## 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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# 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 renoveret 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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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**



# 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.  
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.  
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 gis.
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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
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.  
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.  
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.  
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 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).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
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:** Hekkensmyrveien 10  
3960 STATHELLE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Johan Nilsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 454 19 945  
**E-post:** thomas.johan.nilsen@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

**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

**aktiv.**  
Tar deg videre