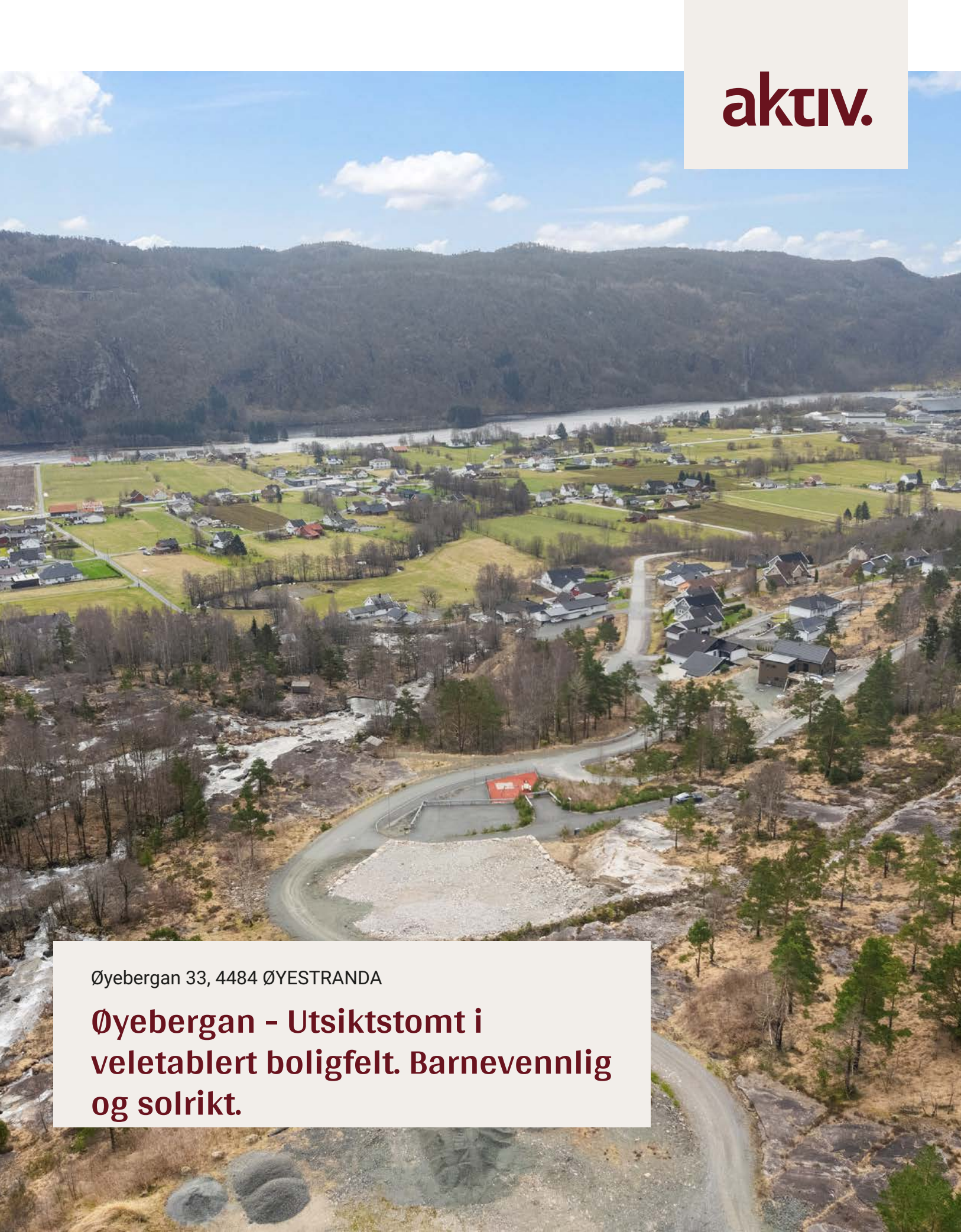


An aerial photograph of a village in Øyestrand, Norway. The village is situated in a valley, with a river flowing through it. The surrounding landscape is hilly and forested, with some rocky areas in the foreground. The sky is blue with scattered white clouds. The word "aktiv." is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Øyebergan 33, 4484 ØYESTRANDA

**Øyebergan - Utsiktstomt i
veletablert boligfelt. Barnevennlig
og solrikt.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 950 000,-
Omkostn.: Kr 25 140,-
Total ink omk.: Kr 975 140,-
Selger: Natalie Sindland Nilsen
Anders Eftestøl

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 950.4 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 153
Oppdragsnr.: 1408260008

Øyebergan - Utsiktstomt i veletablert boligfelt. Barnevennlig og solrikt.

Vi har for salg en tomt på Øyebergan i Kvinesdal. Denne er på 950,4 kvm. Planert og alt av rør og strøm ligger klart. Det er også satt opp fin mur i naturstein. Tomten betegnes som byggeklar.

Ligger helt øverst i det nye boligfeltet så her er det fin utsikt samt gode solforhold.

Ligger i et veletablert boligfelt på Øye med flott natur like utenfor døren i tillegg til badeplass og flere turmuligheter. Ca 5 km fra Liknes sentrum som har alt av fasiliteter.

Tomten kan bebygges med enebolig. Saltak med vinkel 25-35 grader. Det kan føres opp bolig på 2 etasjer med maksimalt 150 kvm. Bya. Dvs. ca. 300 kvm. er mulig å bygge på tomten.

Foreligger godkjente tegninger med dispensasjoner som er utgått på dato! Dvs. de må uansett søkes på nytt!
Tomten kan fritt besiktiges!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	70

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

950.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Er på i underkant av 1 mål og ligger øverst i den nye delen av Øyebergan som er et veletablert boligfelt. Tomten er en hjørnetomt med flott utsikt. Den er planert og det er satt opp flott mur i naturstein. Alt av rør og strøm ligger klart. Betegnes som byggeklar. Her er det flott utsikt på toppen!

Beliggenhet

Barnevennlig beliggenhet på utsiktstomt, ca 5 km fra Liknes sentrum. Badeplass og turterreng i umiddelbar nærhet. Nyere boligfelt som er under utbygging. Øverste delen av er det regulert inn totalt 17 tomter. Fin badeplass 50 meter unna som må oppleves!

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Knerten barnehage Kvinesdal: 5,8 km.

Sentrum barnehage: 5,9 km.

Feda barnehage: 8,2 km.

Skolekrets

Liknes skole: 5,8 km.

Feda skole: 8,3 km.

Kvinesdal ungdomsskole: 5,6 km.

Kvinesdal videregående skole: 5,9 km.

Flekkefjord videregående skole: 19,7 km.

Offentlig kommunikasjon

Øye bussholdeplass: 1 km.

Storekvina togstasjon: 14,4 km.

Kristiansand Kjevik flyplass: 1 time og 44 min. med bil.

Diverse

Vi har for salg en tomt på Øyebergan i Kvinesdal. Denne er på 950,4 kvm. Planert og alt av rør og strøm ligger klart. Det er også satt opp fin mur i naturstein. Tomten betegnes som byggeklar.

Ligger øverst i det nye boligfeltet så her er det fin utsikt samt gode solforhold.

Ligger i et veletablert boligfelt på Øye med flott natur like utenfor døren i tillegg til badebasseng og flere turmuligheter. Ca 5 km fra Liknes sentrum som har alt av fasiliteter.

Tomten kan bebygges med enebolig. Saltak med vinkel 25-35 grader.

Det kan ihht. til reguleringen føres opp bolig på 2 etasjer med maksimalt 150 kvm. Bya. Dvs. ca. 300 kvm. er mulig å bygge på tomten.

Se ellers kart og reguleringsbestemmelser for carport/garasje, forma og materialbruk m.m. i salgsoppgaven.

Det foreligger tidligere godkjent dispensasjonssøknad på tomten. Denne søknaden er godkjent med økt BYA på 186,3 kvm. på boligen og 65,83 kvm. på garasjen. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven. Tidligere godkjennelser må det søkes på nytt om. Men tomten er uansett godkjent til å bebygges.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 950 000

Omkostninger kjøper

950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

25 140 (Omkostninger totalt)

42 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

975 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

992 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

994 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Tilbud om 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 114, bruksnummer 153 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Se her deler av grunnboken. Konf. megler hvis du vil se hele grunnboken.

4227/114/153:

10.10.1857 - Dokumentnr: 900094 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 379189 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kvinesdal Kommune

Org.nr: 964 964 076

Rett til å anlegge fortau langs eksisterende vei

16.03.2021 - Dokumentnr: 318200 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:114 Bnr:129

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:114 Bnr:152

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 megler.

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 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på tomte.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no
Tlf: 917 11 377

Oppdragstaker

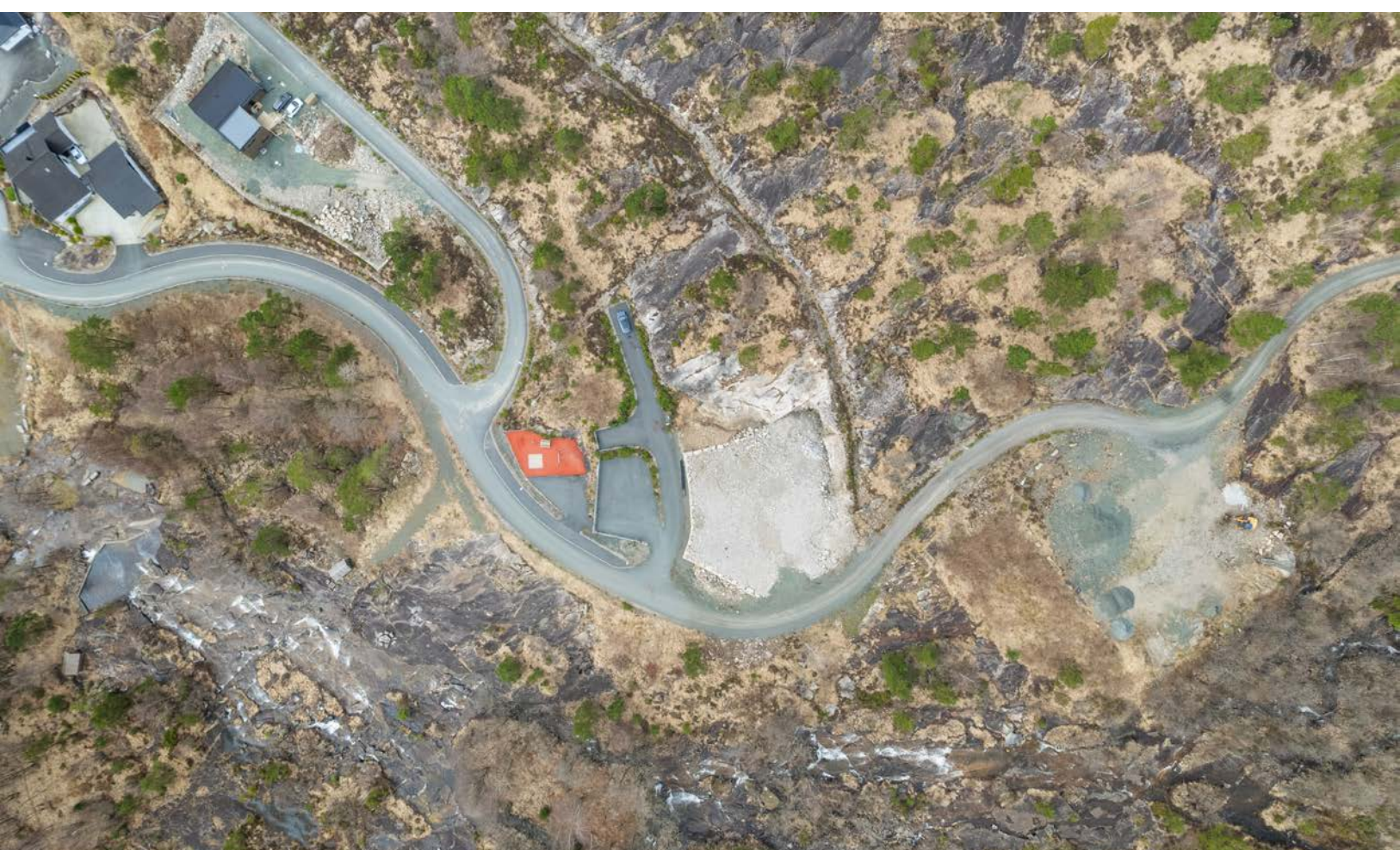
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

27.01.2026



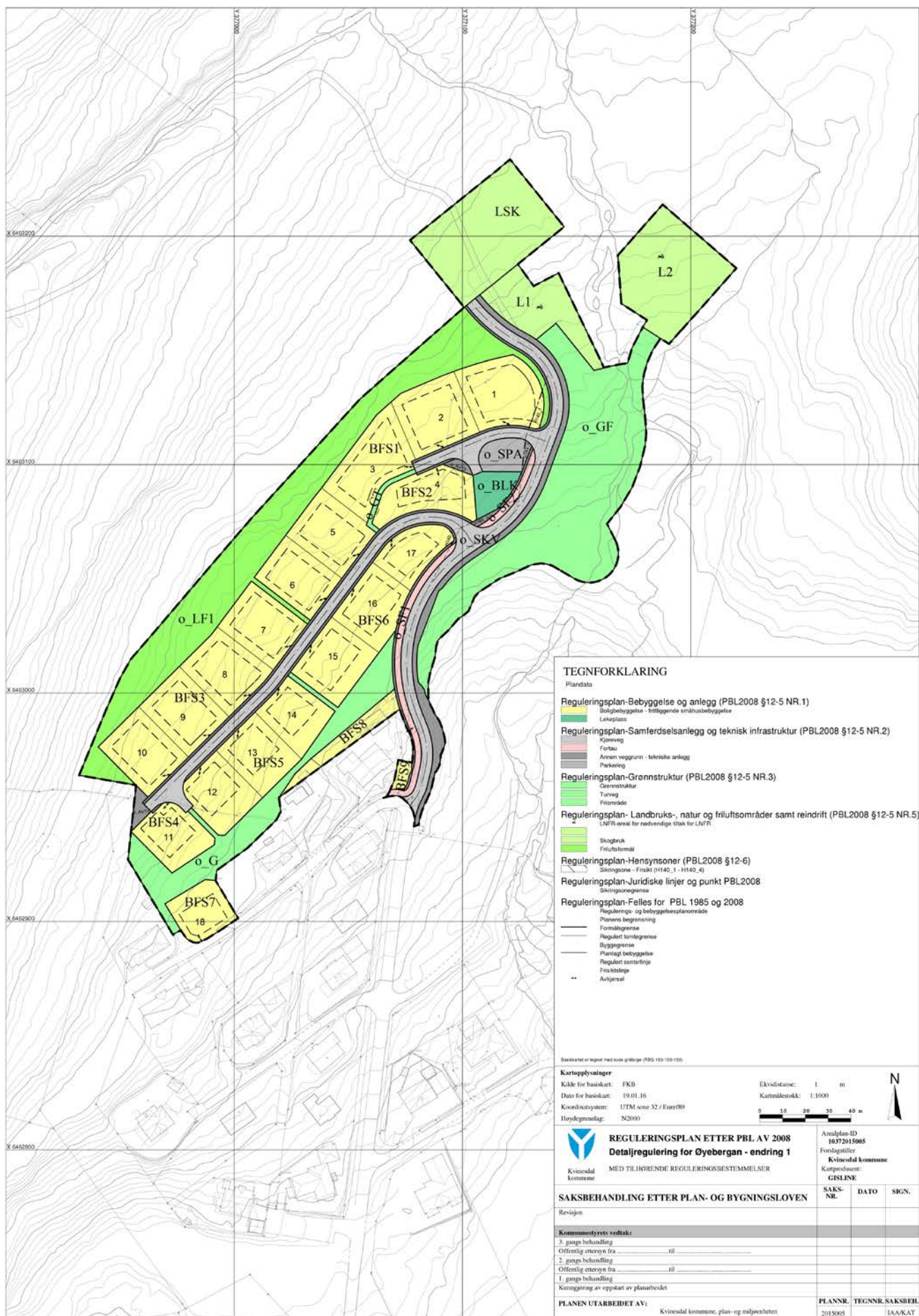








Vedlegg

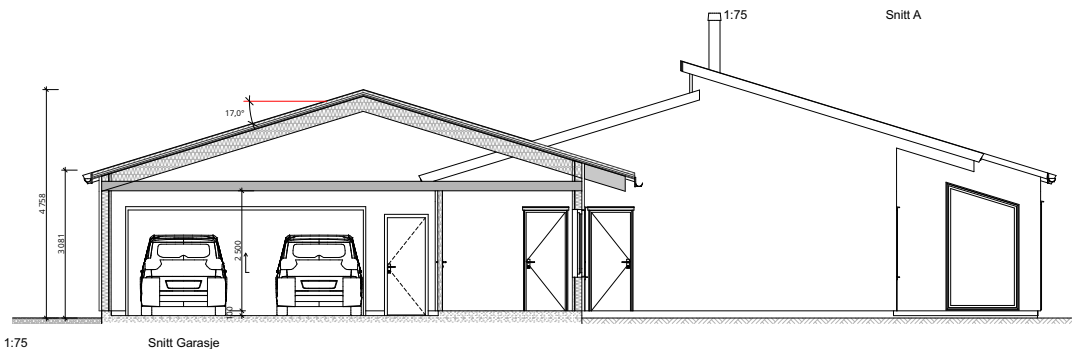
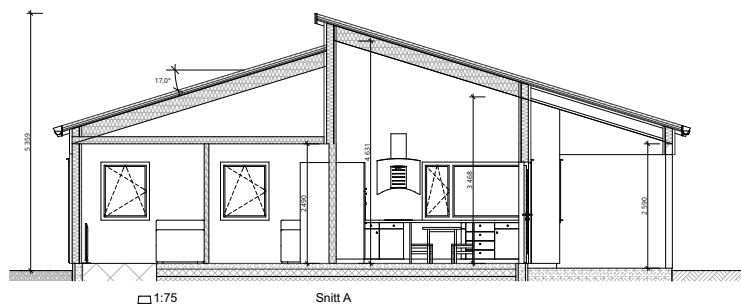
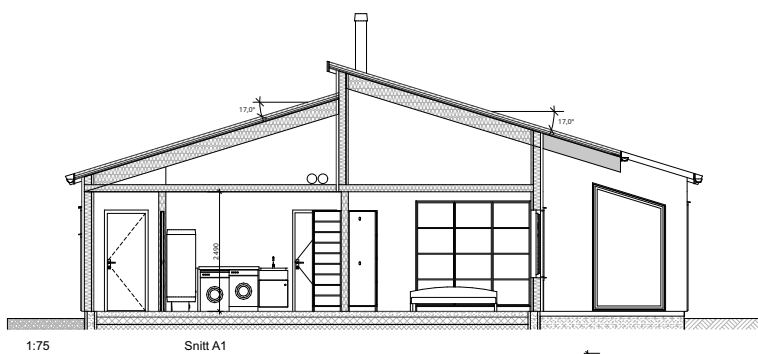






Expanding	Titelnavn: Ingeborg og Nils Sindtand				 Langtved 2, 2885 Egebo	
	Bopælsnavn: Øyebørgen, Tomt 1 4484 ØYESTRANDA					
	Kommune: Kviteseid	Gnr: 114	Bnr: 129	Fav: 0		Stor: 0
	Type					
	Bolig					
	Dato: 02.09.2020 Rev: 01 Rev dato: 17.09.2020	Tegn. utv.: 3D bilder i 3D Teg: TE Prosjektid: 20_083 Ark st: A3	1516			





Byggesetting	Tittelnavn: Ingeborg og Nils Sindland									
	Prosjektnavn: Øyebørgen, Tomt 1 4484 ØYESTRANDA									
	Kommune: Kvinesdal		Knr: 114		Bnr: 129		Fm: 0		Snr: 0	
	Dato: 02.05.2020		Tegn. versj: 008						Type	
	Rev: 01 Dgn: TE		Tegn nr.: A20-07		Prosjekt nr.: 20-063					
	Rev. dato: 17.09.2020		Ark. at: A3		Måst: 1:75				Bilg	


Legemiddel, 2008



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4227 - KVINESDAL

Gårdsnummer:

114

Bruksnummer:

153

Utskriftsdato/klokkeslett:

24.03.2021 kl. 10:19

Produsert av:

Melinda Frislie - Kvinesdal kommune

Attestert av:

Kvinesdal kommune

Jens Helge Træland
KVINESDAL KOMMUNE
Plan- og Miljøenheten

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	
	Øyebergan	1103	33		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6463130	377122	
				Grunnkrets: 0104 ØYE ØVRE	
				Stemmekrets: 2 ØYE	
				Kirkesokn: 05150601 Kvinesdal	
				Postnr.område: 4484 ØYESTRANDA	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	300 855 131	Bebygd areal:	184,5	Ant. boliger:	1	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	169,8	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			04.03.2021
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6463128 Øst: 377120	Bruksareal totalt:	169,8	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:			
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01 1		169,8	0	169,8	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1103 Øyebergan 33	H0101	Bolig	184,5	4	Kjøkken	1	2	114/153	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Kontaktperson	915504361	HEILE AS		Langebakk 2					
				4596 EIKEN					
Tiltakshaver	291055	SINDLAND NILS		ØYESLETTA 42					
				4484 ØYESTRANDA					

Bygningsnr: 300 855 133

Løpenr:

Repr.punkt: EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsendingskode: Nord: 6463134 Øst: 377109

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Igangsettestillatelse

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal: 65,8

Bruksareal bolig: 0

Bruksareal annet: 58,7

Bruksareal totalt: 58,7

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0

Ant. etasjer: 1

Vannforsyning: 58,7

Avløp: 58,7

Har heis: Nei

Datoer

Rammestillatelse: 04.03.2021

Igangsettestillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H01 0 0 58,7 58,7 58,7 0 0 0 0 0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

0 0 0 0 0 0 114/153

Kontaktpersoner

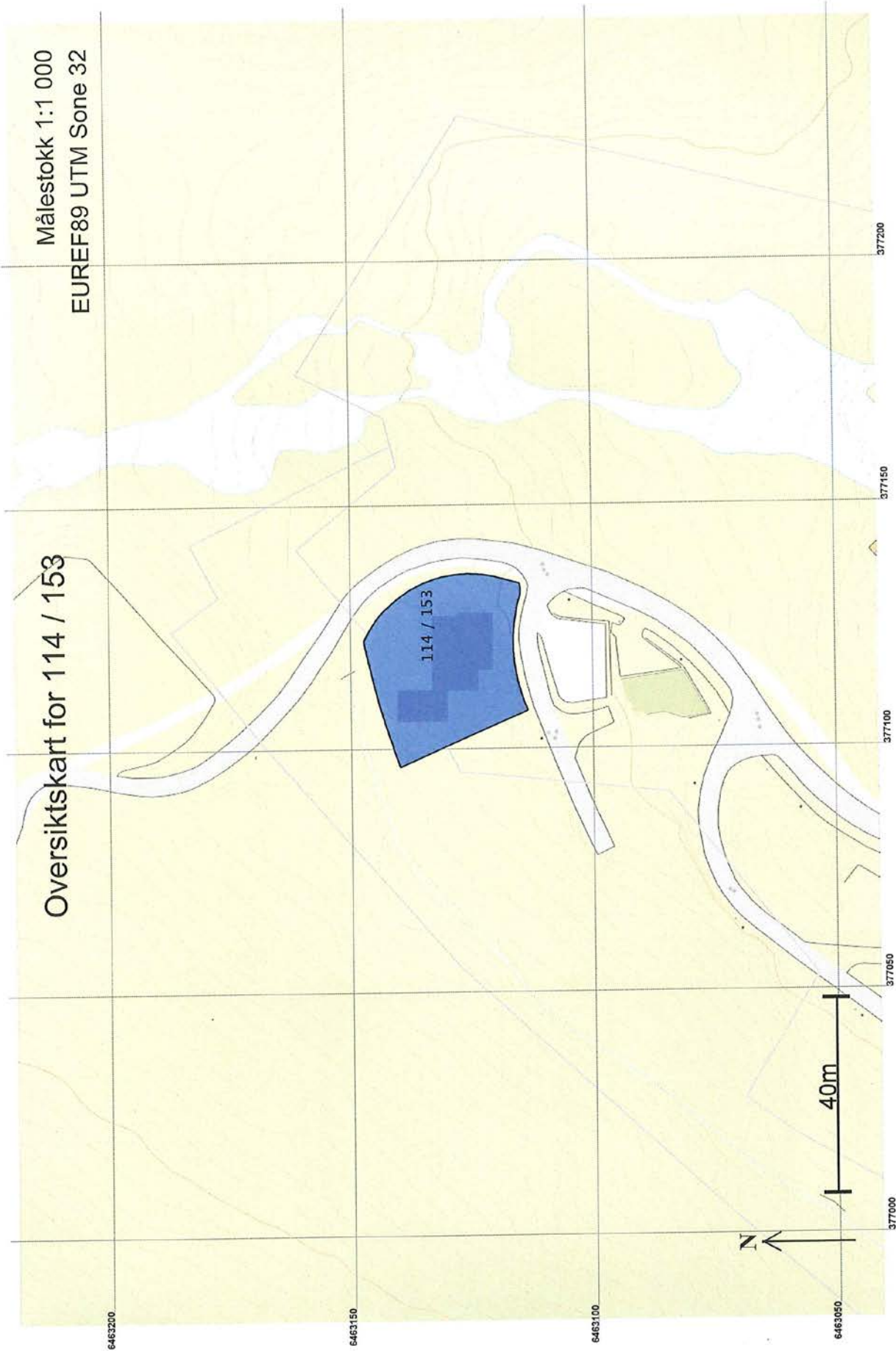
Føds.dato/org.nr Navn Adresse

Kontaktperson 915504361 HEILE AS Langebakk 2 4596 EIKEN ØYESLETTA 42 4484 ØYESTRANDA

Tiltakshaver 291055 SINDLAND NILS

Oversiktskart for 114 / 153

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



24.03.2021 10.19

Matrikkelbrev for 4227 - 114 / 153

Side 5 av 7

Areal og koordinater

Arealmerknad:

Areal: 950,4

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6463135 Øst: 377116

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6463114,20	377107,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6463131,06	377100,42	18,34	Umerket	69 Beregnet	10	
3	6463140,80	377096,25	10,59	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	187,00
4	6463144,96	377109,12	13,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	192,00
5	6463148,13	377122,11	13,37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	24,00
6	6463147,36	377123,58	1,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	24,00
7	6463120,21	377134,88	31,66	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	
8	6463115,83	377133,68	4,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	5,00
9	6463115,78	377131,07	2,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	-33,00
			24,02				



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 10.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 114 Bruksnr.: 153

Adresse: Øyebergan 33, 4484 ØYESTRANDA

Referanse: 1408240049

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Detaljregulering for Øyebergan
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
Vedlegg	
3 vedlegg	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 10.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 114 Bruksnr.: 153

Adresse: Øyebergan 33, 4484 ØYESTRANDA

Referanse: 1408240049

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.

Vedlegg

1 vedlegg

Kommentar

Tomta er ubebygget, men tilknytningsavgift for vann og avløp er betalt i forbindelse med tillatelse til tiltak - Oppføring av bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 10.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 114 **Bruksnr.:** 153

Adresse: Øyeborgan 33, 4484 ØYESTRANDA

Referanse: 1408240049

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

BESTEMMELSER

Disse bestemmelsene utgjør sammen med plankart og planbeskrivelse sist revidert 19.01.16 «Detaljregulering for Øyebergan - endring 1».

Formål med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for et attraktivt boligfelt med god vegløsning som utvidelse av eksisterende boligområde i Øyebergan.

Planens innhold

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000 og innholder følgende formål jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering

Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Skogbruk
- Friluftsmål

§ 1 Generelle bestemmelser

Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for el, vann og avløp.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

- 2.1** Veier med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis ferdigattest for boliger i planområdet.
- 2.2** Lekeplassen o_BLK skal være etablert i samsvar med § 3.2 før det gis ferdigattest for boliger i planområdet.
- 2.3** Det skal etableres parkeringsplasser i samsvar med § 4.2 før det gis ferdigattest for boliger i planområdet.
- 2.4** Tinglyst opplagsplass LSK skal opparbeides før det gis ferdigattest for boliger i planområdet.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- 3.1.1** I områdene BFS1-BFS7 kan det oppføres én enebolig på hver tomt.
- 3.1.2** For BFS8-BFS9 gjelder bestemmelser for tilstøtende boligtomter i reguleringsplan, 10371984005 Reguleringsplan for Hundehola (Øyebergan).
- 3.1.3** Boligene kan føres opp i inntil 2 etasjer. Maksimal BYA er 150 m².
- 3.1.4** Form, materialbruk og farge på nye bygg skal tilpasses omkringliggende, eksisterende bygninger for å sikre boligfeltet et helhetlig uttrykk.
- 3.1.5** Boliger skal bygges med saltak og ha en takvinkel på 25 – 35 grader. Maksimal mønehøyde:

Tomtenr.	Kotehøyde
1	60
2-3	61,5
4	56,5
5-6	58,5
7	58,5
8	59
9	61
10	62,5
11	58
12	57
13	55
14	54
15-16	53,5
17	53
18	49

3.1.6 På tomtene kan carport/ frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA oppføres utenfor byggegrense. Garasje/ carport parallelt med vegen kan oppføres inntil 2 m fra eiendomsgrense mot veg. Garasje/ carport vinkelrett på veg skal oppføres minimum 5 m fra eiendomsgrense mot veg. Tak på garasje/ carport skal være pulttak eller saltak med maksimal tillatt gesims 3,5 m og mønehøyde 4 m over gjennomsnittlig planert terreng. Frittstående garasje skal tilpasses hovedhuset i form, farge og materialvalg.

3.1.7 Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på egen eiendom pr. boenhet.

3.2 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen o_BLK skal etableres med fem apparater som er tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekeplassen er offentlig. Lekeplassen og atkomst til denne skal være universelt utformet.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (SKV)

Vegene i området er offentlige.

4.2 Fortau (SF)

Fortauene o_SF1 og o_SF2 skal opparbeides med en asfaltert bredde på minimum 2,5 m. Fortauene er offentlige.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Områdene skal benyttes til grøfter, fyllinger og skjæringer. Områdene o_AVT1 og o_AVT2 skal kunne benyttes til snølagring. Områdene er offentlige.

4.4 Parkering (SPA)

Parkeringsplassen o_SPA skal benyttes i forbindelse med bruk av nærliggende turveg/skogsbilveg til friluftformål. Parkeringsplassen kan etableres med grus eller asfalt. Området er offentlig.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Grønnstruktur (G)

Området o_G er offentlig. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

5.2 Turveg (GT)

Turvegen o_GT kan etableres med bredder som vist på plankartet. Vegene kan gruslegges. Turvegen er offentlig.

5.3 Friområde (GF)

Området o_GF er offentlig friområde. Eksisterende vegetasjon skal bevares innenfor områdene. Tynning av skog er tillatt. I et belte på inntil 10 meter fra senterlinje på veg kan

det tilføres rene masser som bidrar til en naturlig revegetasjon. Det må ikke tilføres fremmede eller uønskede arter eller masser som inneholder slike.

§ 6 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

6.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)

I områdene L1 og L2 er det ikke tillatt med annen anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke byggetiltak i området.

6.2 Skogbruk (LSK)

Område for skogbruk, LSK, kan benyttes som tømmervelteplass ved uttak av tømmer i skogen nord for planområdet.

6.3 Friluftsmål (LF)

Eksisterende vegetasjon skal bevares innenfor områdene. Tynning av skog er tillatt. O_LF1 er offentlig, mens LF2 og LF3 er private.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Sikringsone – Frisikt (H140)

I områdene H140_1 - H140_4 er det sikringsone for frisikt. Områdene skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.



10372015005 Detaljregulering for Øyebergan - endring 1, 2. gangs behandling etter høring og offentlig ettersyn

Ordningsverdi: 10372015005	Saksmappe: 2015/1037	Løpenr.: 7054/2016	Saksbehandler: Ivar Aarstad
Saksnr: 39/16 34/16	Utvalg: Forvaltningsutvalget Kommunestyret	Dato: 12.05.2016 01.06.2016	

Rådmannens forslag til vedtak:

Forvaltningsutvalget innstiller overfor kommunestyret følgende:

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas 10372015005 Detaljregulering for Øyebergan – endring 1 med følgende vedlagte plandokumenter:

Planbeskrivelse sist revidert 19.01.16

Plankart datert 19.01.16

Reguleringsbestemmelser sist revidert 19.01.16

Følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

Ny veglinje måles inn og plankart justeres slik at det blir best mulig samsvar mellom anlagt vegtrasé (gjelder øvre del mot velteplass).

Nordre del av o_GF justeres for best mulig samsvar mellom plangrense for kommuneplan/eiendomsgrenser.

Plangrense gjennomgås og korrigeres med hensyn til plan som skal oppheves (erstattes).

Rådmannen gjennomgår og korrigerer plandokumentene med hensyn på teknisk framstilling i tråd med gjeldende forskrifter og retningslinjer.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-12 oppheves «10372009019 Detaljregulering for Øyebergan», vedtatt 20.03.13, sak 15/13.

Behandling i Forvaltningsutvalget - 12.05.2016

Odd Kristian Frøitland (Frp) var inhabil i saken og fratrådte. Judith K. Rogstad (Krf) møtte som vara i behandling av saken.

Kvinesdal Høyre og Frp fremmet følgende tilleggsforslag:

- Stigningsforholdet for vei nr. 1 (hovedvei) skal ikke overstige 16%.

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak med Høyre og Frps tilleggssforslag ble enstemmig innstilt.

Forvaltningsutvalgets innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas 10372015005 Detaljregulering for Øyebergan – endring 1 med følgende vedlagte plandokumenter:

Planbeskrivelse sist revidert 19.01.16
Plankart datert 19.01.16
Reguleringsbestemmelser sist revidert 19.01.16

Følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

Stigningsforholdet for vei nr. 1 (hovedvei) skal ikke overstige 16%.

Ny veglinje måles inn og plankart justeres slik at det blir best mulig samsvar mellom anlagt vegtrasé (gjelder øvre del mot velteplass).

Nordre del av o_GF justeres for best mulig samsvar mellom plangrense for kommuneplan/eiendomsgrenser.

Plangrense gjennomgås og korrigeres med hensyn til plan som skal oppheves (erstattes).

Rådmannen gjennomgår og korrigerer plandokumentene med hensyn på teknisk framstilling i tråd med gjeldende forskrifter og retningslinjer.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-12 oppheves «10372009019 Detaljregulering for Øyebergan», vedtatt 20.03.13, sak 15/13.

Behandling i Kommunestyret - 01.06.2016

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

Forvaltningsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas 10372015005 Detaljregulering for Øyebergan – endring 1 med følgende vedlagte plandokumenter:

Planbeskrivelse sist revidert 19.01.16
Plankart datert 19.01.16
Reguleringsbestemmelser sist revidert 19.01.16

Følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

Stigningsforholdet for vei nr. 1 (hovedvei) skal ikke overstige 16%.

Ny veglinje måles inn og plankart justeres slik at det blir best mulig samsvar mellom anlagt vegtrasé (gjelder øvre del mot velteplass).

Nordre del av o_GF justeres for best mulig samsvar mellom plangrense for kommuneplan/eiendomsgrenser.

Plangrense gjennomgås og korrigeres med hensyn til plan som skal oppheves (erstattes).

Rådmannen gjennomgår og korrigerer plandokumentene med hensyn på teknisk framstilling i tråd med gjeldende forskrifter og retningslinjer.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-12 oppheves «10372009019 Detaljregulering for Øyebergan», vedtatt 20.03.13, sak 15/13.

Problemstillinga i få ord:

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn. Høringsuttalelser er vurdert og planforslaget legges nå fram for 2. gangs behandling.

Saksopplysninger:

Etter første gangs behandling i forvaltningsutvalget 04.02.16 har planforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 08.02.16 – 20.03.16.

Det har kommet følgende uttalelser til planforslaget:

Høringssvar (utdrag):	Rådmannens kommentar:
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder Miljøvernavdelingen er positiv til ny plassering av vegtrasé. Videre mener fylkesmannen at kommunen har funnet en god og hensiktsmessig plassering av lekeareal, med gode solforhold og nærhet til friområder. Planforslaget er på god vei til å ivareta de hensyn miljøvernavdelingen har påpekt i innspill til oppstart av 24.09.2015 i forhold til håndtering av overvann. Miljøvernavdelingen er positive til Forvaltningsutvalgets tilleggssforslag om ekstra vurdering av flom, tørke og håndtering av overvann i og nedenfor reguleringsområdet.	Det vises til eget punkt i rådmannens vurdering knyttet til overvannsproblematikk.
Vest-Agder fylkeskommune	Flytting av lekeplassen til tomt 5 vil av

Fylkeskommunen ser det som positivt av veien nå er flyttet lenger unna vassdraget. Den nå foreslåtte plassering av lekeplassen vurderes bedre enn i gjeldende plan, men vi vil i tråd med merknad til gjeldende reguleringsplan, gi faglig råd om at lekeplassen lokaliseres mest mulig sentralt i området. Vi vil konkret be kommunen vurdere om lekeplassen kan plasseres omtrent ved tomt 5. Lekeplassen vil da også få god tilknytning til snarveien fra tomtene 1-4. Fylkeskonservatoren har ingen spesielle merknader til saken.	terrengmessige årsaker gi en bratt adkomst. Det foreslås derfor å beholde lekeplassen der den er inntegnet i planforslaget.
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne Rådet forventer at kravet til universell utforming følges.	Terrenget i planområdet er hellende og gir enkelte utfordringer med hensyn på tilgjengelighet. Det er imidlertid lagt opp til god adkomst til friluftsområdene i øst og boliger må bygges i henhold til teknisk forskrift.
Styret for Øyeheiveien v/formann Veistyret mener at stigningsforholdet ikke må overstige 16 %, og at det må gjøres noen tilpasninger i nordre enden av tømmervelteplassen slik at veitraséen knyttes sammen med Heiveien som en naturlig forlengelse av hovedvei traséen.	Vedrørende stigning vises det til eget punkt under rådmannens vurdering. Oppe ved velteplassen er det allerede gjort noen tilpasninger i terrenget slik at vegen får en noe annen linjeføring. Plankartet bør justeres slik at beste løsning oppnås.
Harald Olsen Harald Olsen skriver blant annet: Egentlig årsak til endring og formålet med den, er å få vegtrassen bort fra rekreasjon- og friområdet med Gudehølen og utsiktplatået, som kommunen nylig har påkostet oppgradering. Planlagt vegtrasse gikk ut på platået, noen meter fra Gudehølen. 2 kommunale planer kolliderer, byggefelt og rekreasjonsområde, som nylig er påkostet 700.000. Surr i kommunens planer er selvsagt noe den ikke ønsker fokus på og forsøker, slik det fremstår, å skyve under en stol. Det er ikke noe som tilsier lekeplass på tomt 6. Tvert om bør det unngås, da det finnes bratte skrenter nær (tomt 6) platå farlig for småbarn. Lekeplass er av vaf likeens foreslått lagt inn i sentrum av	Uttalelsen bærer preg av at det er bevaring av naturmiljøet og rekreasjonsverdiene knyttet til badeområdene i bekken som er det sentrale. Det er nettopp av hensyn til badeplassen at vegen foreslås flyttet. Gjeldende reguleringsplan, som nå er foreslått endret, ble vedtatt 20.03.13. Denne planen legger til rette for utbygging i området. Den foreslåtte endringen dreier seg om justering av vegtrasé og av noen tomtearealer, parkeringsplass og lekeplass som følge av at vegen justeres. Vegen justeres for å få større avstand til vassdraget. Det bemerkes at utvidelse av planområdet i øst gjelder tilbakeføring av flyttet velteplass til LNF. For øvrig er det behov for mindre korrigeringer i tråd med gjeldendene planer. Planarbeidet har ikke til hensikt å foreta

feltet, nær tomt 5. Også uttak av tomt 6, som ligger nærmest platået og rekreasjonsområdet, er tatt ut fordi den ligger for nær og kommer i konflikt med rekreasjonsstedets intensjon og reduserer friområdets verdi. Kommunen angir istedet: «Tomt 6 utgår da arealet reguleres til parkering og lekeplass.» Også de øvrige, østlige tomtene forringer rekreasjonsområdet, idet rekreasjonsområdet blir liggende like under boligenes stuevinduer. Antall boliger er nå redusert fra 26 til 18, med den følge at tomtene blir større, flattere og dyrere. Kun én bebygd tomt i østre del av feltet er nok til å spolere platået og Gudehølen-området. En bolig alene vil trone over det lavereliggende landskapet og frata det anonymitet og den skjermethet som rekreasjonssteder betinger. Kommunen opplyser: «Planområdet er utvidet til å gjelde hele planen for å kunne finne en bedre plassering til lekeplassen og foreta justering av tomter.» Kommunen står følgelig fortsatt fritt, til på ny å kunne overveie vafs utrykkelige fraråding om ikke å bebygge områdene vest for Hesteveien og la området istedet tjene grønt- og friluftsmål. Kommunen har rikelig med ledige boligtomter, utbygging er følgelig ikke nødvendig eller påkrevd. Den er ytterst omstridt og kostbar, forringende sjeldent og vakkert naturområde. Da arealplanen ble laget i 1984 var betydningen av friluftsliv og rekreasjonsmuligheter for folks helse ikke særlig kjent, og byggeplan i sjeldent, vakkert og omstridt område neppe utfordrigt idag. Det henstilles derfor til kommunens ansvarlige instanser å ta inn over seg dette faktum og nå, i tolvte time, innse bjørnetjenesten en utbygging som	en revurdering av boligfeltet som sådan. Det argumenteres med at det er varslet oppstart av et større areal og at det derfor er anledning til å revurdere planen på et bredere grunnlag. Begrunnelsen for å varsle et større område er for å kunne ivareta ulike konsekvenser av hovedintensjonen med den foreslåtte endringen samt tekniske opprettinger. Dagens elektroniske framstilling av planer kan også bidra til valg av områdets avgrensning. Det vil imidlertid være de beskrevne endringer som ligger til grunn for hva som skal endres. Vesentlig avvik, endringer eller tillegg i forhold det er varslet endring av, vil trolig kreve nytt varsel uavhengig av om avgrensningen av området er stort eller lite. En må derfor holde fast ved og vurdere saken i henhold til hovedintensjon i den beskrivelsen som er gitt i oppstartsvarselet. Alternativt må en varsle på nytt. Reguleringsplanen fra 2013 er i ferd med å bli realisert. Arbeidet med opparbeiding av veger og øvrig infrastruktur er allerede igangsatt. Når det gjelder henvisning til fylkeskommunens uttalelse, kan dette dreie seg om innspill av 15.10.15 samt tidligere brev av 17.08.11 i sak om 10372009019 Detaljregulering for Øyebergan, vedtatt 20.03.13.
--	---

foreslått medfører og forhindre den. Alt område øst og nord for Hesteveien og Øyebekken bør bevares urørt. Sår i landskapet etter inngrep bør gjenplantes og så godt det går tilbakeføres. Områdene nord for feltet og øst for bekk og hele Hundehola bør fredes. Område fra platå og Gudehølen og bakenforliggende bekkelandskap samt Hundehola bør bli urørt og tilstås friluftsliv og rekreasjon. Hogst og «flikking» eller tynning innen områdene bør ikke tillates, da det reduserer verdien av naturen og opplevelsen av den.	
Lars Olav Olsen Lars Olav Olsen skriver blant annet: Det er snart 30 år siden Kvinesdal kommune bygget ny adkomstvei til Byggefeltet i Øyeborgan. Trasevalget berørte kryssing av Øyebekken der den gamle Gullsmedbrua måtte vike plassen for nytt veikryss/bru. Bekkeløpet nedenfor brua ble også omlagt. På andre siden, ovenfor brua, ble også bekkeløpet rettet ut av grunneier av gnr.113, bnr.36, etter godkjente planer fra fylkeslandbrukskontoret, av 10.01.85. Erfaringene etter ovenfornevnte inngrep resulterer nå i vår henvendelse til kommunen. Etter utbyggingen, gjennom alle disse årene, har det vist seg at dimensjoneringen på bekkens og kulvertens bredde er underdimensjonerte. Flere ganger i året flommer bekken over sitt løp og dekker store arealer med vann. Bekk og spesielt kulvert tar ikke unna de store vannmasser fra nedslagsfeltet. Ekstremværet Synne resulterte også her i en flomtopp som var den høyeste vi har registrert. Vannstanden dekket hele veien i svingen opp til byggefeltet, rant over veien i krysset Gullsmedvegen/Øyeborgan. Gardsnr. 113, bnr. 36 har nå fått nye eiere som nå ønsker å komme i dialog med kommunen i håp om å finne en konstruktiv løsning på problemene.	Forhold knyttet til tidligere utbyggingsprosjekter må tas opp med kommunen som egen sak. Det pågående planarbeidet dreier som en justering av innregulert vegtrasé samt tomter, parkering og lekeplass. Når det gjelder håndtering av overvann, henvises til eget punkt under rådmannens vurdering.

Det legges til grunn at planforslaget 10372015005 Detaljregulering for Øyebergan – Endring 1 erstatter 10372009019 Detaljreguleringsplan for Øyebergan vedtatt 20.03.13, sak 15/13, og at planen fra 2013 oppheves.

Rådmannens vurdering:

Påbegynt vegtrasé i øvre del mot velteplass synes lagt i en sving noe mer mot vest. Denne bør måles inn og plankartet eventuelt justeres slik at det blir mest mulig samsvar mellom plan og bygget veg. Det er også oppdaget noen avvik mellom plangrense for dette forslaget og plangrense for kommuneplanens arealdel / eiendomsgrenser. Korrigeringer bør her foretas for å få mest mulig samsvar mellom de ulike plangrensene. Mindre korrigeringer vurderes som mulig uten ny høring.

Nedre del av tomt 5 er bratt og en lekeplass på dette arealet vil trolig bli vanskeligere tilgjengelig enn foreslått lekeplass. En velger derfor å beholde denne. Adkomst og tilrettelegging av lekearealet bør vies oppmerksomhet i utbyggingsprosjektet.

Enkelte innspill og høringssvar knyttet til tomtearealer, flom og overvannsproblematikk, synes å rette seg mot vedtatt plan fra 2013 (evt. også eldre planer), mer enn mot de endringer som er tema for denne reguleringsendringen. En reversering av planen og utbyggingsprosjektet med tilbakeføring til LNF, vil på nåværende tidspunkt være krevende og måtte vært vurdert separat.

Ved første gangs behandling av planforslaget ba forvaltningsutvalget om en nærmere vurdering av stigning på veg og avrenning til bekk. Følgende vurdering er gjort:

Ang. stigning på vei:

Bestilling fra forvaltningsutvalg bestod i å redegjøre om stigning på veistykket fra siste avkjørsel i boligfelt og opp til velteplass kan utføres med 16% stigning.

Krav til stigning er 18% for tømmerbil med henger og 20% uten henger. Veien som den er foreslått utført i tråd med reguleringsendringen, får en stigning på 17,1% på det bratteste. Det er praktisk mulig å få denne ned i 16% med jevn stigning. Endringen vil da medføre et avvik på opp mot 30 cm høydeforskjeller fra planlagt trasé. Endringsordre for dette forholdet vil medføre en merkostnad estimert til 50 tusen eks. mva. Entreprenøren har til orientering trukket seg ut av området i påvente av vedtak av reguleringsendringen.

Ang. avrenning til bekk:

Bestilling fra forvaltningsutvalget bestod i å redegjøre om avrenning av overflatevann i området.

Innledningsvis gjøres det oppmerksom på at denne plansaken omhandler justering av vegtrasé, lekeplass, enkelte tomtegrenser og enkelte andre detaljer. Håndtering av overvann for feltet som sådan anses ikke å bli påvirket i nevneverdig grad av disse endringene og er forhold som i utgangspunktet tilhører planen som ble vedtatt i 2013.

Det utvidede boligfeltet på Øyebergan utgjør en svært begrenset del av nedslagsfeltet for Øyebekken. Håndtering av overflatevann bør i tillegg ses sammen med hvordan avrenning ble håndtert før utvidelsen. I det utvidede boligfeltet vil avrenning fra terrenget ovenfor samlet i tverrgående grøft der i overkant av 2/3 av

vannet kanaliseres til lukket overvannssystem. Opprinnelig var dette tenkt ført ut til Øyebekken ovenfor den såkalte «Jentehølen». Entreprenøren har i Endringsordre 2 fått beskjed om å koble nevnte overflatesystem til eksisterende overvannssystem fra første byggetrinn. I praksis vil vi nå få kanalisert tidlig avrenning til et overvannssystem som først møter Øyebekken igjen i nærheten av kryss Livollen. Endringen som allerede er utført vil gi en permanent reduksjon av avrenning til øvre deler av Øyebekken, samtidig som vannføring i nedre del av bekken blir uendret. Tiltaket med utvidelse av Øyebekken boligfelt vil med dette gi en bedre håndtering av overflatevann enn om utvidelsen ikke skulle funnet sted. Vi snakker her uansett om en svært begrenset påvirkning sett i sammenheng med totalt nedslagsfelt for Øyebekken, selv i tidlig fase av nedbør. Kostnader til endringen tas i utgangspunktet av uforutsettpost i prosjektet.

Økonomi

Opparbeidingen av feltet er allerede i gang i henhold til gjeldende plan. Endringer av veg og stigningsforhold må forventes å gi økte kostnader. Også reduksjon av antall tomter/boenheter vil kunne ha negative økonomiske konsekvenser, men mer attraktive tomter vil kunne motvirke dette. Kostnader knyttet til overvann er kommentert ovenfor.

Levekår og likestilling

Boliger oppføres i tråd med teknisk forskrift og det er lagt opp til god adkomst til friområder i østre del av planområdet (planbeskrivelse og bestemmelser) . Planområdet ligger imidlertid i hellende terreng og dette gir enkelte utfordringer i forhold til universell utforming.

Klima/miljø

Flytting av veg foreslås for å ivareta bekk og badeplass.

Barn og unges oppvekstvilkår

Flytting av veg og lekeplass vil være gunstig for barn og unge. Se også vurdering ved første gangs behandling.

Trafikksikkerhet

Det er regulert inn snarveger mellom enkelte av tomtene som vil gi mulighet for intern ferdsel utenom kjøreveger. Langs hovedveg inn i feltet er det regulert fortau og i vegkryss frisktsoner.

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

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse, sist revidert 19.01.16
- 2 Bestemmelser, sist revidert 19.01.16

- 3 Plankart, datert 19.01.16
- 4 Innspill - Detaljregulering for Øyebergan - endring 1
- 5 Høringsmerknader - Detaljregulering for Øyebergan - Endring 1
- 6 Detaljregulering for Øyebergan - endring 1 - Offentlig ettersyn
- 7 Øyebergan - Uttalelse til forslag til detaljregulering
- 8 Flomproblematikk etter etablering av vei til byggefelt
- 9 Høringssvar til 10372015005 Detaljregulering for Øyebergan – endring 1

10372015005 Detaljregulering for Øyebergan – endring 1**PLANBESKRIVELSE**

Sist revidert 19.01.16.

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	2
2.	Planprosessen	2
3.	Gjeldende planstatus	2
3.1	Kommuneplan	2
3.2	Reguleringsplan	3
4.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	3
4.1	Beliggenhet	3
4.2	Landskapsbildet	4
4.3	Nærmiljø og befolkning	4
4.4	Friluftsliv	4
4.5	Naturmiljø	4
4.6	Kulturmiljø	5
4.7	Landbruk	6
4.8	Trafikkforhold	6
4.9	Barn og unges interesser	7
4.10	Grunnforhold	7
5.	Om planforslaget	7
5.1	Hovedgrep	7
5.2	Arealbruk	9
5.3	Eierforhold	9
5.4	Teknisk infrastruktur	9
6.	Konsekvenser av planforslaget	9
6.1	Tilgjengelighet for alle	9
6.2	Barn og unges interesser	9
6.3	Konsekvenser for friluftsliv	10
6.4	Konsekvenser for landskap	10
6.5	Konsekvenser for kulturminner	10
6.6	Konsekvenser for naturmangfold	11
7.	ROS – analyse	11
7.1	Sjekkliste	11
7.2	Skredfare	12
7.3	Flom	12
7.4	Overvann	12
7.5	Radon	13
7.6	Forurensset grunn	13

1. INNLEDNING

Planforslaget innebærer en endring av nordligste del av «10372009019 Detaljregulering for Øyebergan», vedtatt 20.03.13, og «10371984005 Reguleringsplan for Hundehola (Øyebergan)», vedtatt 06.09.84.

Hovedintensjonen med planarbeidet er å flytte vegtraseen gjennom planområdet lengre vest for å begrense inngrep langs vassdraget.

Ved utarbeiding av detaljregulering for Øyebergan ble det lagt vekt på stigningsforholdene for vegen gjennom feltet. For å begrense stigningen ble traseen i nordre del av feltet flyttet lengre øst og nærmere vassdraget enn heievegen. Ved opparbeiding av feltet viste det seg at inngrepene langs vassdraget ville bli større enn antatt i planarbeidet og det foreslås derfor å flytte vegtraseen lengre vest.

Planbeskrivelsen ble utarbeidet av Multiconsult i forbindelse med detaljregulering for Øyebergan. Planbeskrivelsen er bearbeidet av kommunen i forbindelse med endringsforslaget.

Planendringen er utarbeidet i regi av Kvinesdal kommune.

Kommunen har vurdert detaljreguleringen opp mot vedlegg I og II, jf. kap. 2 i forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke planlagt tiltak som vurderes til å utløse krav om konsekvensutredning.

2. PLANPROSESSEN

Oppstart av planarbeidet ble meldt i skriv til berørte 15.09.2015 og annonsert i Agder 16.09.2015. Høringsfrist var satt til 27.10.2015. Uttalelser er oppsummert og kommentert i vedlegg.

3. GJELDENE PLANSTATUS

3.1 KOMMUNEPLAN

10372012001 Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 09.09.2015

Ny vegtrasé mellom boligområdet og tømmervelteplassen ligger i område avsatt til LNF. Resterende del av planområdet inngår i kommunedelplanen for Øye og to reguleringsplaner.

10372006013 Kommunedelplan for Øye, vedtatt 13.12.2006

Planområdet avsatt til eksisterende friområde og bolig. Det er igangsatt revidering av denne planen.

3.2 REGULERINGSPLAN**10371984005 Reguleringsplan for Hundehola (Øyebergan)**, vedtatt 06.09.1984

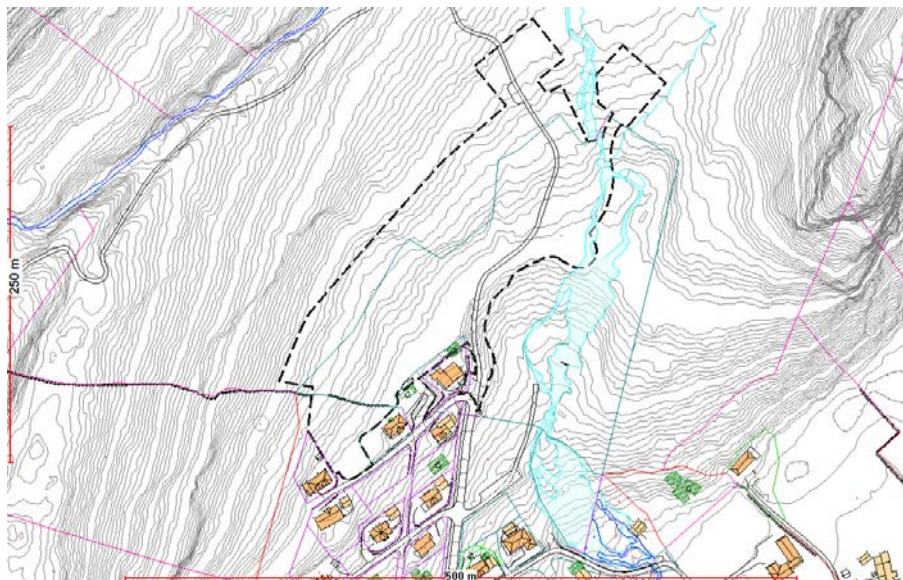
Planen legger til rette for boligtomter med tilhørende areal. Sørlig del av byggefeltet er i hovedsak opparbeidet. Det meste av nordlig del av planen er erstattet av 10372012012 Detaljregulering for Øyebergan. Nordøstlig del av plan vil erstattes av planforslaget.

10372012012 Detaljregulering for Øyebergan, vedtatt 20.03.2013

Planen legger til rette for boligtomter med tilhørende areal. Planforslaget er en endring av og vil erstatte denne.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD**4.1 BELIGGENHET**

Planområdet utgjør 35 dekar og ligger omtrent 5 km sørvest for Liknes sentrum. Planområdet er vist med stiplet linje på kartet under. Området ligger vendt mot sørøst og gir utsikt over Øyebekken og Øyesletta. Planområdet grenser til utbygd boligfelt i sørvest.



4.2 LANDSKAPSBILDET

Området ligger i landskapsregion skog- og heibygdene på Sørlandet. Området ligger i skrått terreng og heller mot sør/øst, sør mot dalen og øst mot elva. I sør er det landbruksarealer på begge sider av FV 465, som ligger nede i dalen. Deler av Øyebekken inngår i planområdet. I Øyebekken ligger Jentehølen, som er et idyllisk sted med badeplass og rennende vann på svaberg. Rett syd for Jentehølen er det tegn etter gammel ferdselsveg, Hestevegen. Planområdet består av skrånende skog med bartrær og buskvegetasjon.



4.3 NÆRMILJØ OG BEFOLKNING

I boligfeltet på Øyebergan er det i dag 18 boliger. Det er noen ledige tomter i ubyggt del av feltet.

Sør for feltet er det ballbane med lekeplass. Det er en større ballplass/kvartalslekeplass ved nedlagte barneskolen, som nå benyttes til barnehage. Skolebarna i området går på barne- og ungdomsskole i Liknes sentrum. Nærmeste butikk ligger omtrent 700 meter rett sør for planområdet.

4.4 FRILUFTSLIV

Gjennom planområdet går det en skogsbilveg som også blir brukt av turgåere. Vegen går langs Øyebekken langt oppover mot fjellet.

Øyebekken går øst for feltet og byr på flotte rekreasjonsomgivelser og bademuligheter ved kulpene Jentehølen og Gudehølen. Det er flere sitteplasser/grillplasser og gapahuker i området. Det er opparbeidet parkeringsplass for badende og turgåere.

4.5 NATURMILJØ

Artskart (<http://artskart.artsdatabanken.no/>)

I planområdet er det følgende registreringer i Artsbanken (2005):

- Kransmyne, LC (Livskraftig)

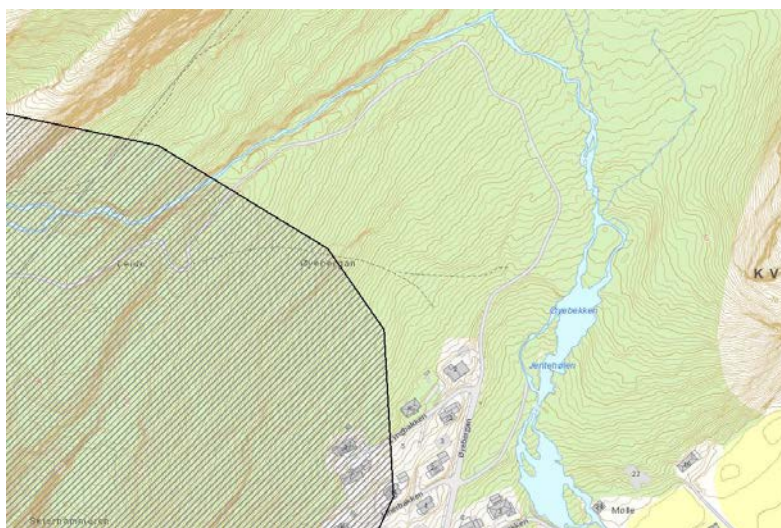


Naturbase (<http://kart.naturbase.no/>)

I planområdet er det registrert(1999):

- Gråspett, NT (Nær truet)
- Hvitryggspett, NT (Nær truet)
- Dvergspett, VU (Sårbar)

Rett ved planområdet er det registrert beiteområde for rådyr.



4.6 KULTURMILJØ

Øst for planområdet renner Øyebekken med mange synlige spor etter tidligere aktivitet som mølledrift, kvernhus, rester etter rørgater og mindre stemmer.

Det er laget en Registreringsrapport fra Vest-Agder Fylkeskommune i 2009 for området. Den konkluderer med at det er konflikt mellom planområdet og gammel veg, Hestevegen, som går gjennom planområdet. Det er del av en ferdselsveg fra dalen og opp på fjellet. Traseen ble i sin tid brutt ved opparbeiding av skogsvegen. Det er få

synlige spor etter traseen inne i planområdet. Under vises et utsnitt fra kulturminnebanken Askeladden.



4.7 LANDBRUK

I arealressurskartet AR5 er boniteten i planområdet vist som *uproduktiv skog* og bebygd område. Det inngår en tinglyst opplagsplass for tømmer nord i planområdet.

4.8 TRAFIKKFORHOLD

Trafikk målinger(fra vegdatabanken):

I dag er det en Års Døgn Trafikk (ÅDT) på 3610 forbi planområdet på FV 465.

Fartsgrense:

Fartsgrensen forbi planområdet på FV 465 (Øyesletta) er i dag 60 km/t. Inne i planområdet er det 30 km/t.

Fortau:

Det er etablert fortau i byggefeltet Øyebergan, fra de første husene i byggefeltet og oppover langs hovedatkomstvegen (Øyebergan). Lengre sør er det ikke fortau/gang-/sykkelveg før en kommer til krysset med Livollen. Fra dette krysset er det fortau ned til FV 465 (Øyesletta). Kommunesenteret ligger i Liknes, for å komme til Liknes er det mulighet for å gå/sykle indre veg på nordsiden av FV 465 for å slippe å kjøre på trafikkert veg.

Busstopp:

Det er busstopp ved butikken som ligger ved FV 465 (Øyesletta). Avstand til barne- og ungdomsskole, som ligger i Liknes, er mer enn 4 km og barna blir kjørt med buss til/fra skolen.

4.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Fortau gjennom planområdet benyttes som atkomst frem til busstopp blant annet i forbindelse med skoleveg.

Rekreasjonsområdet ved Øyebekken blir brukt av alle aldersgrupper blant annet barnefamilier.

Det er balløkke og lekeplass sør i feltet.

4.10 GRUNNFORHOLD

Planområdet består av bart fjell eller er dekket av et tynt morenedekke.

5. OM PLANFORSLAGET

5.1 HOVEDGREP

Vegtrasé:

Ny vegtrasé vil i stor grad følge eksisterende trasé. Vegen (o_SKV) vil på det nærmeste ligge 20 meter fra vassdraget (mot 6 meter i gjeldende plan). Traseen vil ha en stigning på maksimalt 18 %. For å imøtekomme kravet om maksimal stigning, vil atkomsten til tømmervelteplassen bli lengre vest enn i gjeldende plan. Området øst for vegen er foreslått regulert til LNF, som tilstøtende areal i kommuneplanen.

Parkeringsplass:

På grunn av den nye vegtraseen er parkeringsplassen (o_SPA) flyttet til nordre del av tomt 6.

Tomter:

Gjeldende plan legger til rette for 15 tomter for eneboligbebyggelse(1-5,9,15-23), 5 tomter for eneboliger i rekke (10-14), 2 tomter for tomannsbolig (7-8) og 1 tomt for firemannsbolig (6). Totalt legger gjeldende plan til rette for 26 boenheter. Tomt 6 i gjeldende plan utgår som boligformål da offentlig parkeringsplass og lekeplassen vil bli flyttet hit. I endringen er det foreslått at det legges til rette for kun eneboliger i feltet. Istedenfor tomannsbolig på tomt 7 og 8, er tomtene slått sammen og det legges til rette for én enebolig (tomt 4 i endringen). Tomtene 10-14 er endret til eneboligtomter (tomt 15 og 16 i endringen). Totalt legger endringsforslaget til rette for 18 eneboliger.

Lekeplass:

Det viser seg at lekeplass i gjeldende plan vil gi utfordringer i forhold til opparbeiding og bruk. Arealet ligger flere meter høyere enn vegen og atkomst til lekeplassen vil beslaglegge store deler av arealet. Det vil også være behov for sikring mot vegen.

Arealet som er regulert til lekeplass framstår som dårlig egnet til formålet og det foreslås derfor å flytte lekeplassen (o_BLK) til tidligere tomt 6, sør for ny parkeringsplass. Lekeplassen får atkomst via fortauet. Lekeplassen får en solrik og sentral plassering. Den vil ligge noe lavere enn parkeringsplassen i nord og vil således kunne ha le for vinden. Lekeplassen har sentral beliggenhet i forhold til friområdet ved Øyebekken og vil kunne betjene besøkende der i tillegg til beboere i feltet.

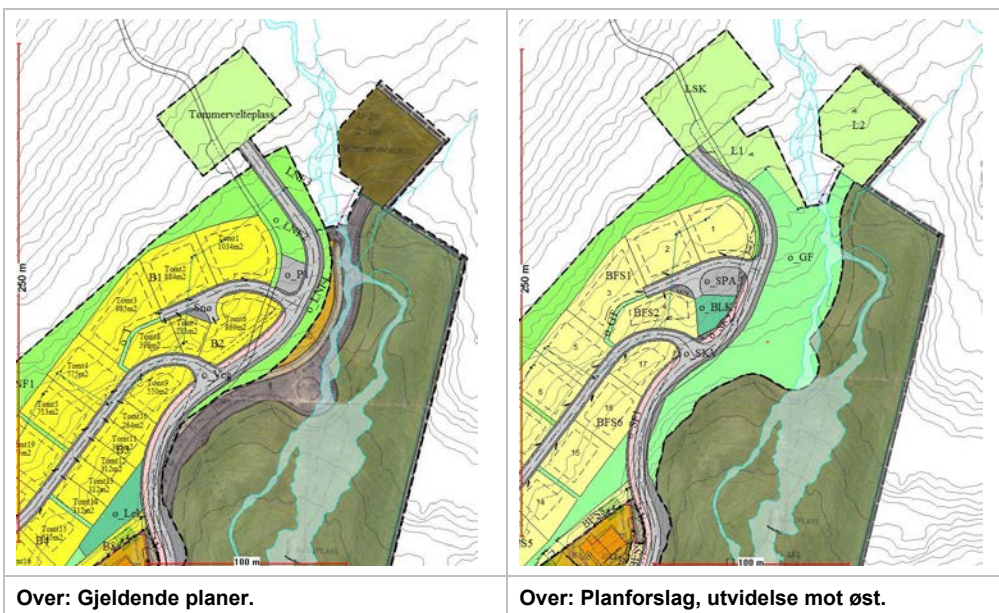
Eierform:

LNf-området nordvest for boligfeltet, o_LF1, er regulert til offentlig av hensyn til etablert avrenningsgrøft og areal som kan benyttes som turveg.

Utvidelse av planområdet:

Planen er utvidet østover for å få omregulert vegtraseen og tømmervelteplassen i reguleringsplanen for Hundehola (Øyebergan). Den delen av området som er offentlig, er regulert til offentlig friområde, o_GF (som tilstøtende areal i øst i gjeldende plan), men det arealet som er privat er regulert til LNf, L1-2.

Nord for BFS1 er planområdet utvidet med ca 10 m for å innlemme nytt vegareal og sikre at opparbeidet grøft inngår i offentlig område.



Overvann:

Det er foretatt ytterligere vurderinger av håndtering av overvann i området. Se kap. 7.3.

5.2 AREALBRUK

Det planlegges boligbebyggelse, lekeplass, veger, fortau, parkering, tømmervelteplass, friluftsområder, friområder og turveger innenfor planområdet.

5.3 EIERFORHOLD

Områdene for boligbebyggelse, LNF-områdene og tømmervelteplassen er private. Lekeplassen, grønnstrukturen, friområdet, friluftsområdet, parkering og veg med fortau er offentlige områder.

5.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det vil bygges ut offentlig vann- og avløpssystem i området.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Dagens forhold:

Deler av feltet er under utbygging. Før utbygging bestod områdene av naturområder – området var noe bratt og skogkledd. Området har ikke vært tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Det går en skogsbilveg inn i planområdet, denne har bratt stigning og tilfredsstillende ikke kravene om universell utforming.

Konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget legger til rette for ny veg og offentlig parkeringsplass. Denne vil øke tilgjengeligheten til friluftsområdet nord for planområdet og naturområdet ved Øyebekken. Boligtomtene vil ligge i bratt terreng. Enhver bolig som blir etablert i dag skal imidlertid utformes etter kravene i teknisk forskrift.

6.2 BARN OG UNGES INTERESSER

Dagens forhold:

Planområdet har frem til utbygging bestått av naturområder med mye bartrær og lyng. Terrenget er noe bratt, men området er likevel egnet for lek, tur og rekreasjon. Like utenfor planområdet ligger Jentehølen – som er et tilrettelagt område for bading og friluftsliv.

Konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget vil føre til at størsteparten av området vil benyttes til boligbebyggelse, men det vil være grønne lunger og traseer som kan brukes som turveger/snarveger. Det legges til rette for etablering av lekeplass innad i området, lekeplassen blir

tilgjengelig fra veg/fortau. Områdene som grenser til boligtomtene og planområdet ellers vil bestå av samme typer naturområder som ved eksisterende situasjon.

6.3 KONSEKVENSER FOR FRILUFTSLIV

Vegen er i endringsforslaget lagt lengre vest og frigir areal til friområdet øst for vegen.

I reguleringsplanen for Hundehola (Øyebergan) er det regulert inn veg over og tømmervelteplass nært inntil Øyebekken. Det er positivt for friluftslivet at dette arealet nå sikres mot større tiltak ved at det reguleres til friområde og LNF-område.

Det populære friluftsområdet ved Jentehølen blir ikke berørt av planområdet. Ved utbygging av området er det sannsynlig at Jentehølen vil få flere lokale brukere. Så lenge området blir ivaretatt og vedlikeholdt vil ikke planforslaget ha noen negativ konsekvens for området.

Den eksisterende skogsvegen som går nordover i området blir benyttet til friluftsliv. Ny veg i planområdet vil ligge i traseen til skogsvegen, ved ny parkering og tømmervelteplass vil eksisterende veg bli liggende som i dag, denne blir ivaretatt i planforslaget. Fremkommeligheten mot skogsvegen og inn i områdene nord for planområdet blir ivaretatt av planforslaget.

Planforslaget anses å ha positiv konsekvens for friluftslivet i dette området.

6.4 KONSEKVENSER FOR LANDSKAP

Planområdet ligger i bratt terreng. Utbygging i området vil bety noen fyllinger og skjæringer ved etablering av tomtene. Situasjonen er delvis tilsvarende i det allerede utbygde området (i sør). Dette vil endre nærvirkningen av landskapet innenfor planområdet, men vil være en videreføring av det bearbejdede området i sør. Videre nordover for planområdet fortsetter terrenget å stige, ny bebyggelse vil derfor ikke få silhuetvirkning, men bli en videreføring av eksisterende bebyggelse og bli liggende langs veg oppetter skråningen. Med fjellet i bakkant av planområdet vil utbygd område ha liten fjernvirkning. Det er positivt for landskapsbildet at vegen trekkes lengre bort fra Øyebekken og at eksisterende terreng beholdes i større grad enn i gjeldende plan.

Planforslaget vil ha små konsekvenser for landskapsbildet.

6.5 KONSEKVENSER FOR KULTURMINNER

Planområdet vil komme i konflikt med gammel veg, Hestevegen (jf. Pkt. 2.5). Selv om Hestevegen ble brutt da skogsvegen ble opparbeidet, vil den bli ytterligere brutt ved opparbeiding av byggefeltet. For å få veg med sideveger med tilfredsstillende stigningsforhold opp og inn i planområdet, er plassering som planforslaget legger opp til eneste mulighet. Hestevegen vil ikke bli berørt utenfor planområdet nordover og ved Jentehølen.

Planforslaget gir negative konsekvenser for Hestevegen.

6.6 KONSEKVENSER FOR NATURMANGFOLD

Det er gjort registrering av en truet naturtype innenfor planområdet, det er fuglearten dvergspette som er en sårbar art. Det foreligger ikke nøyaktig plassering for hvor denne ble registrert, det kan ha vært innenfor planområdet eller i nærområdet til planområdet. Planområdet er en del av et større område med tilsvarende natur. Leveområdet til dvergspetten er i et større område enn det som blir beslaglagt av planforslaget. En utbygging vil ikke forringe hele dette leveområdet. Planforslaget vil trolig ha små negative konsekvenser for dvergspetten. Vurdert i henhold til naturmangfoldloven § 8 anses kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet i planområdet å være tilstrekkelig.

Planforslaget vil ha små konsekvenser for naturmangfoldet.

7. ROS – ANALYSE

7.1 SJEKKLISTE

Under er utfyllt sjekkliste for risiko og sårbarhet (ROS). Eventuelle merknader er kommentert separat (i kap. 7.2-7.6).

	Forhold/uønska hendelse	Vurdering		
		Behov for nærmere vurdering/utredning (Sett x)	Ikke behov for nærmere vurdering/utredning (Begrunn)	Ø
Naturgitte forhold	Snøskred	x		7.1
	Steinskred	x		7.1
	Utglijding (geoteknisk stabilitet)	x		
	Springflo		x	
	Flom i sjø eller vann		x	
	Flom i elv/bekk/lukka bekk	x		
	Overvann	x		
	Radon i grunnen	x		
	Takras (snø/is) mot fortau, sykkelveg, gate		x	
	Annet			
Infrastruktur	Vegtrafikk			
	• uønska hendelse		x	
	• gående, syklende og kjørende til/fra barnehage og skole, idrettsanlegg, forretning, busstopp m.m.		x	
	Jernbane		x	
	Sjøtrafikk og transport på vann/elv		x	
	Lufttrafikk		x	
	Gang- og sykkelstier		x	
	Elektrisitet:			
	• bortfall			
	• stråling		x	
	• klatrefare i master		x	
	Teletjenester, bortfall		x	
	Vannforsyning, bortfall		x	
	Renovasjon, bortfall		x	
	Varsling og evakuering ved katastrofer e.l.		x	
	Spillvann		x	
	Annet			

Virksomheter	Giftige gasser/væsker		X	
	Eksplisjonsfare		X	
	Brannfare:		X	
	• farlige anlegg			
	• tilstrekkelig forsyning av brannvann (mengde og trykk)		X	
	• atkomst for brannbil		X	
	Spredning av Legionella		X	
	Støy/rystelser/vibrasjoner		X	
Tidlige re bruk	Visuell forurensing		X	
	Annet			
	Forurensa grunn	X		
	Sjakter, steintipper, farlige strukturer		X	
	Militære anlegg		X	
Omgivelser	Annet			
	Regulerte vannmagasiner		X	
	Farlige terrengformasjoner		X	
	Støy fra anleggsperiode:		X	
	Sol/skygge relatert til godt bomiljø		X	
	Elv/vann/sjø og fare for drukning		X	
	Allmenn fri ferdsel		X	
	Grøntstruktur		X	
	Barns lekeareal		X	
	Annet			
Ulovlig virksomhet	Kriminalitet: utrygge områder, lite oversiktlige arealer		X	
	Sabotasje og terror:		X	
	• Er tiltaket et potensielt mål			
	• Potensielle mål i nærheten		X	
	Annet			

7.2 SKREDFARE

I NVEs skredatlas er planområdet vist som *Utløpsområde for snøskred*. I forbindelse med planarbeidet med Detaljregulering for Øyebergan, ble området befart av Norges Geotekniske Institutt (NGI). Det er konkludert med at det ikke er skredfare i planområdet. Rapport er vedlagt.

7.3 FLOM

Gjennom planområdet går Øyebekken, dette er en samlebekk for flere mindre bekker. Elvene har utspring i fra blant annet Skibuvannet som et stort vann nord/vest for planområdet og to mindre vann Krabbetjønn og Skålandstjønn som ligger nord for planområdet. I bekken ligger Kvifefossen, nord/vest for planområdet. Bekken har et stort nedbørsfelt og det er sannsynlig at vannstanden varierer noe i forhold til nedbørsmengden.

7.4 OVERVANN

I forbindelse med opparbeiding av feltet, er det sprengt en åpen fjellgrøft som avskjærende for overflatevannet. Denne ligger rett nord for planlagt bebyggelse. Grøften reduserer hastigheten

på vannet og vi får dermed en utjevning før vannet renner ut i bekken nord for boligfeltet. Denne grøften vil fange opp omtrent 1/3 av vannet som ellers ville ha kommet raskere i bekken uavhengig av utbygging. Ledningsnettet er nå lagt om etter opprinnelig plan. Resterende 2/3 av overflatevannet blir nå ført i lukket system før det ender opp i krysset sør for Livollen. Ved ekstremnedbør kan det i sjeldne tilfeller skje at et overløp til bekk ved kryss med tomt 17 trer i kraft. Utfra disse tiltak forventes det at det ikke blir økt flomfare i området Jentehøen og ned til krysset ved Livollen.

7.5 RADON

Det er ikke kjent at det er gjort radonmålinger i området.

7.6 FORURENSET GRUNN

Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området. Tidligere bruk av området er landbruksformål. Dette kan medføre forurensninger.

Øyebergan 33

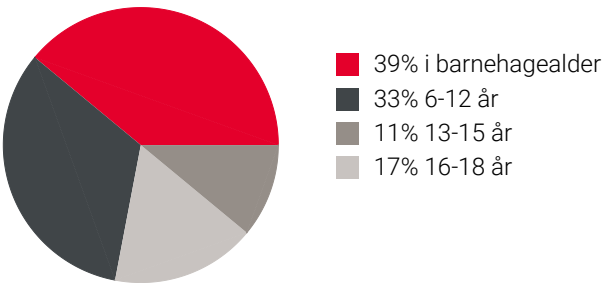
Offentlig transport

Øye	13 min	1 km
Linje 250, 251, 884		
Storekvina stasjon	18 min	14.4 km
Linje F5		
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	

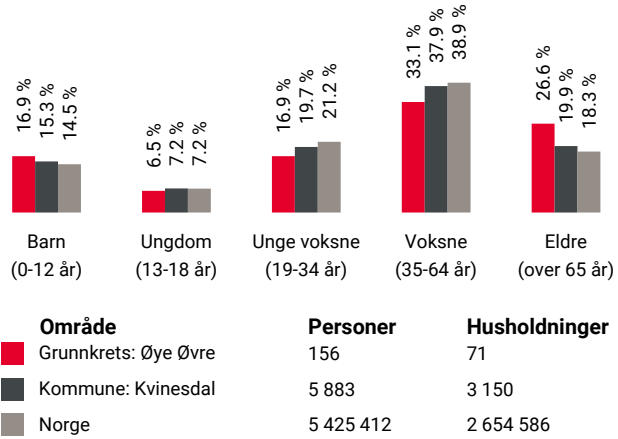
Skoler

Liknes skole (1-7 kl.)	8 min	5.8 km
284 elever, 17 klasser		
Feda skole (1-7 kl.)	12 min	8.3 km
68 elever, 4 klasser		
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	5.6 km
217 elever, 12 klasser		
Kvinesdal videregående skole	9 min	5.9 km
180 elever, 11 klasser		
Flekkefjord videregående skole	21 min	19.7 km
550 elever		

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	8 min	5.8 km
36 barn		
Sentrum barnehage (1-5 år)	9 min	5.9 km
43 barn		
Feda barnehage (1-5 år)	11 min	8.2 km
43 barn		

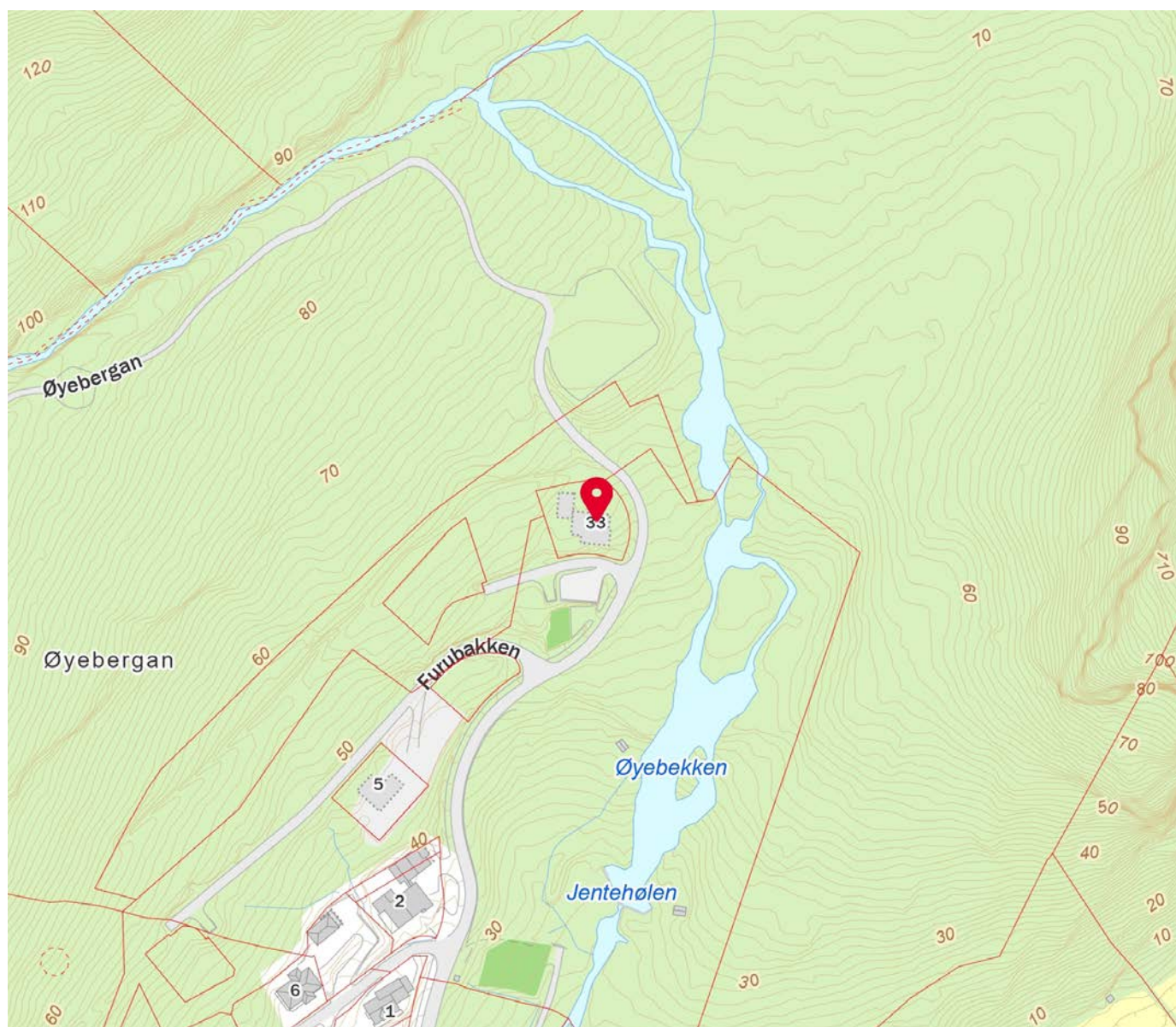
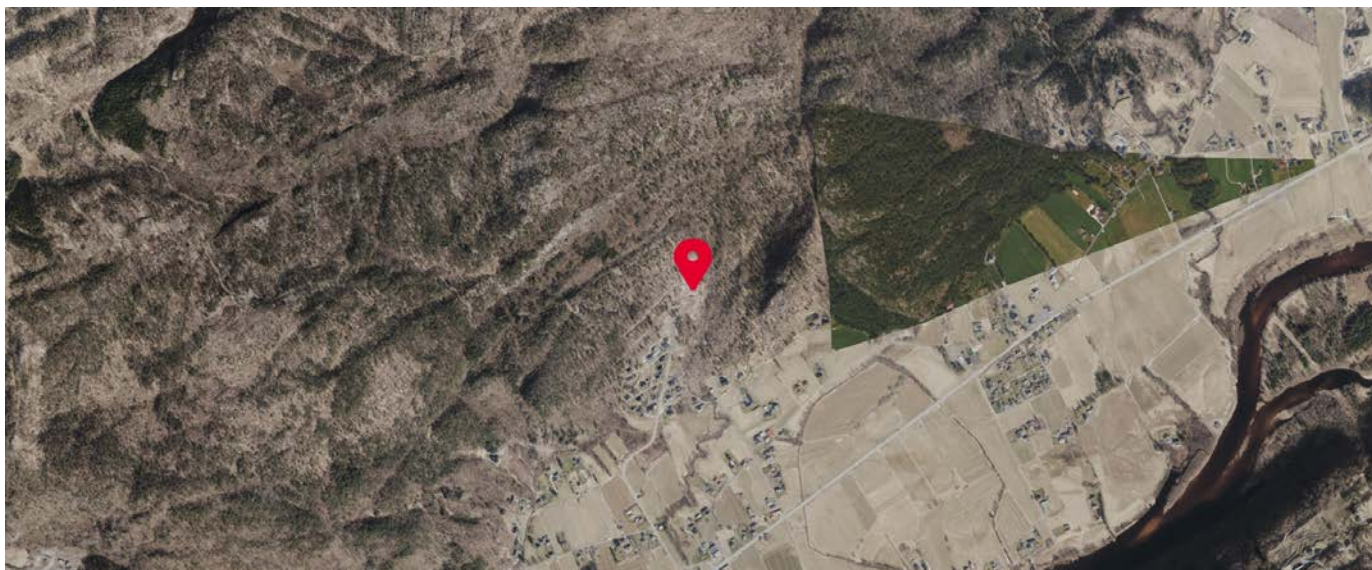
Dagligvare

Nico Mat	8 min	
Coop Extra Kvinesdal	9 min	6.2 km
PostNord		

Sport

Øye	21 min	1.6 km
Ballspill		
Kvinesdal stadion	7 min	5.1 km
Ballspill, fotball, friidrett		
Instinct Kvinesdal	10 min	
Trimeriet Flekkefjord	22 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Øyebergan 33
4484 ØYESTRANDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

**Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.**



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

**For oss er hver
enkelt kunde viktig.**

Vi ønsker å være med deg hele livet
og være en støttespiller for små og
store økonomiske valg. Vi hjelper deg
å realisere dine planer og mål.



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

aktiv.
Tar deg videre