





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Ttf Bygg AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 2469.6 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 606, bnr. 41
Oppdragsnr.: 1411250459

Tomt til salgs! 2 469,6m² - Regulert til bolig/ forretning/kontor

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor for Tunballen datert 28.03.2011.

Alle interessenter må lese reguleringsplan før budgivning. Reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger en eldre rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med forretningslokaler i 1. etasje og 27 boligenheter fordelt på 2, 3, og 4 etasje. BRA (bruksareal) er ca. 3007m² inkludert parkeringskjeller med boder. Denne rammetillatelsen ble godkjent 07.04.2011 og hadde en 3 års varighet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2469.6 m²

Beliggenhet

Tunballvegen ligger på Nodelandsheia, like nord for Nodeland sentrum.

Nærområdet er etablert og består for det meste av eneboliger. Det er flere lekeplasser og nydelige turområder like ved. Kort vei til badeplassen Gratjønn. Barnehager som Tunballen og Eventyrheia barnehage, samt Tunballen barneskole er like i nærområdet, og Nodeland ungdomsskole er kun en rask tur på sykkel unna, på den flotte gang- og sykkelveien som er anlagt mellom Nodeland sentrum og boligområdet på Nodelandsheia.

På Nodeland sentrum finnes de fleste fasiliteter, som matbutikker, legesenter, tannlege, blomsterhandel, bensinstasjon, gatekjøkken, bank, apotek, offentlig kommunikasjon, m.m. Til Kristiansand sentrum tar det ca. 20 minutter med bil.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Solforhold

Solrik tomt!

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2024 var estimert til 2 554,-.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

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 606, bruksnummer 41 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/606/41:

25.08.1988 - Dokumentnr: 12400 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:606 Bnr:14

25.11.1991 - Dokumentnr: 13440 - Målebrev

Veigrunn gnr. 215, bnr. 3

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2001 - Dokumentnr: 8802 - Grensejustering

Grensejustering mot veggrunn gnr. 207 bnr. 1

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2001 - Dokumentnr: 8802 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 705713 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1017 Gnr:106 Bnr:41

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor for Tunballen datert 28.03.2011.

Alle interessenter må lese reguleringsplan før budgivning. Reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger en eldre rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med forretningslokaler i 1. etasje og 27 boligenheter fordelt på 2, 3, og 4 etasje. BRA (bruksareal) er ca. 3007m² inkludert parkeringskjeller med boder. Denne rammetillatelsen ble godkjent 07.04.2011 og hadde en 3 års varighet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

11.11.2025

Vedlegg



Kristiansand
kommune

TTF BYGG AS
LINNEGRØVAN 28
4640 SØGNE

Eiendom 606/41/0/0/1 - TUNBALLVEGEN 1
Eier TTF BYGG AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500794560
Kundenr. 4049718
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049718500001864
Fakturabeløp NOK 638,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT NÆRING

GRUNNLAG ENH.
1234000 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,07 1 010124 310324
Netto 638,50
MVA 0,00
Øreavrunding -0,50
Å betale NOK 638,00

TERMINBELØP MVA
638,50
638,50
0,00
-0,50
638,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

TTF BYGG AS
LINNEGRØVAN 28
4640 SØGNE

Eiendom 606/41/0/0/1 - TUNBALLVEGEN 1
Eier TTF BYGG AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500843316
Kundenr. 4049718
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049718500002003
Fakturabeløp NOK 638,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT NÆRING

GRUNNLAG ENH.
1234000 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,07 1 010424 300624
Netto
MVA
Øreavrunding
Å betale NOK

TERMINBELØP MVA
638,50
638,50
0,00
-0,50
638,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

TTF BYGG AS
LINNEGRØVAN 28
4640 SØGNE

Eiendom 606/41/0/0/1 - TUNBALLVEGEN 1
Eier TTF BYGG AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500892056
Kundenr. 4049718
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049718500002144
Fakturabeløp NOK 638,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT NÆRING

GRUNNLAG ENH.
1234000 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,07 1 010724 300924
Netto 638,50
MVA 0,00
Øreavrunding -0,50
Å betale NOK 638,00

TERMINBELØP MVA
638,50
638,50
-0,50
638,00

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

TTF BYGG AS
LINNEGRØVAN 28
4640 SØGNE

Eiendom 606/41/0/0/1 - TUNBALLVEGEN 1
Eier TTF BYGG AS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500940833
Kundenr. 4049718
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049718500002284
Fakturabeløp NOK 638,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT NÆRING

GRUNNLAG ENH.
1234000,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,07 1/1 011024-311224
Netto 638,50
MVA 0,00
Øreavrunding -0,50
Å betale NOK 638,00

TERMINBELØP MVA
638,50
638,50
-0,50
638,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 606, Bruksnr 41	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2407 Nodelandsheia
Veiadresse:	Tunballvegen 1, gatenr 51875	Valgkrets:	14 Nodeland
	4645 Nodeland	Kirkesogn:	5010901 Greipstad
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4055 Nodeland-Brennåsen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Forretningstomt	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.06.1988	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 469,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	990248435	Ttf Bygg AS	1/1	Privat aksjeselskap
		Linnegrøvan 28, 4640 Søgne		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning: 07.09.2022	Berørt	4204/265/3	0,0
	Matrikkelført: 07.09.2022	Berørt	4204/606/14	0,0
		Berørt	4204/606/41	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.12.2021	Berørt	4204/265/3	0,0
	Matrikkelført: 03.01.2022	Berørt	4204/606/14	0,0
		Berørt	4204/606/41	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4204/606/41	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 20.12.2012	Avgiver	4204/606/14	-27,2
	Matrikkelført: 21.12.2012	Berørt	4204/606/41	0,0
		Mottaker	4204/265/3	27,3
Feilretting	Forretning: 13.12.2010	Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 13.12.2010	Berørt	4204/265/3	0,0
		Berørt	4204/606/14	0,0
		Berørt	4204/606/41	0,0
Grensejustering	Forretning: 07.04.2001	Avgiver	4204/606/41	-478,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4204/257/1	478,0
Grensejustering	Forretning: 07.04.2001	Avgiver	4204/606/41	-193,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4204/606/14	193,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 17.06.1988	Avgiver	4204/606/14	-3 142,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4204/606/41	3 142,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

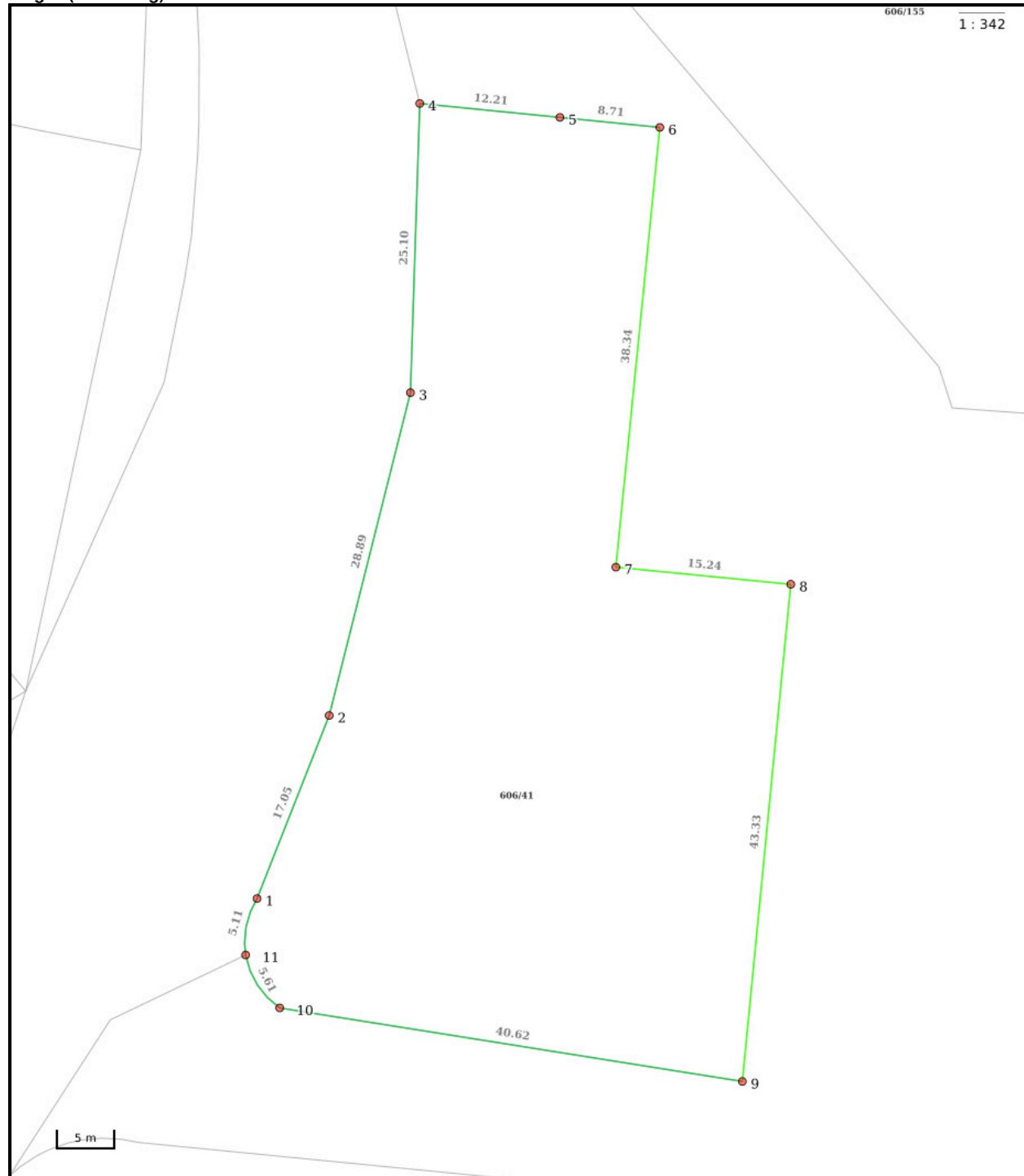
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|-------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 2 469,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 945,69	432 739,46	17,05m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 447 962,05	432 744,27	28,89m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 447 990,58	432 748,80	25,10m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 015,64	432 747,37	12,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 448 015,52	432 759,58	8,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 448 015,43	432 768,29	38,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 447 977,09	432 767,89	15,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 447 976,96	432 783,13	43,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 447 933,63	432 782,78	40,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 447 936,41	432 742,26	5,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,00	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 447 940,72	432 738,91	5,11m	Terrengmålt	10	7,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/606/41/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

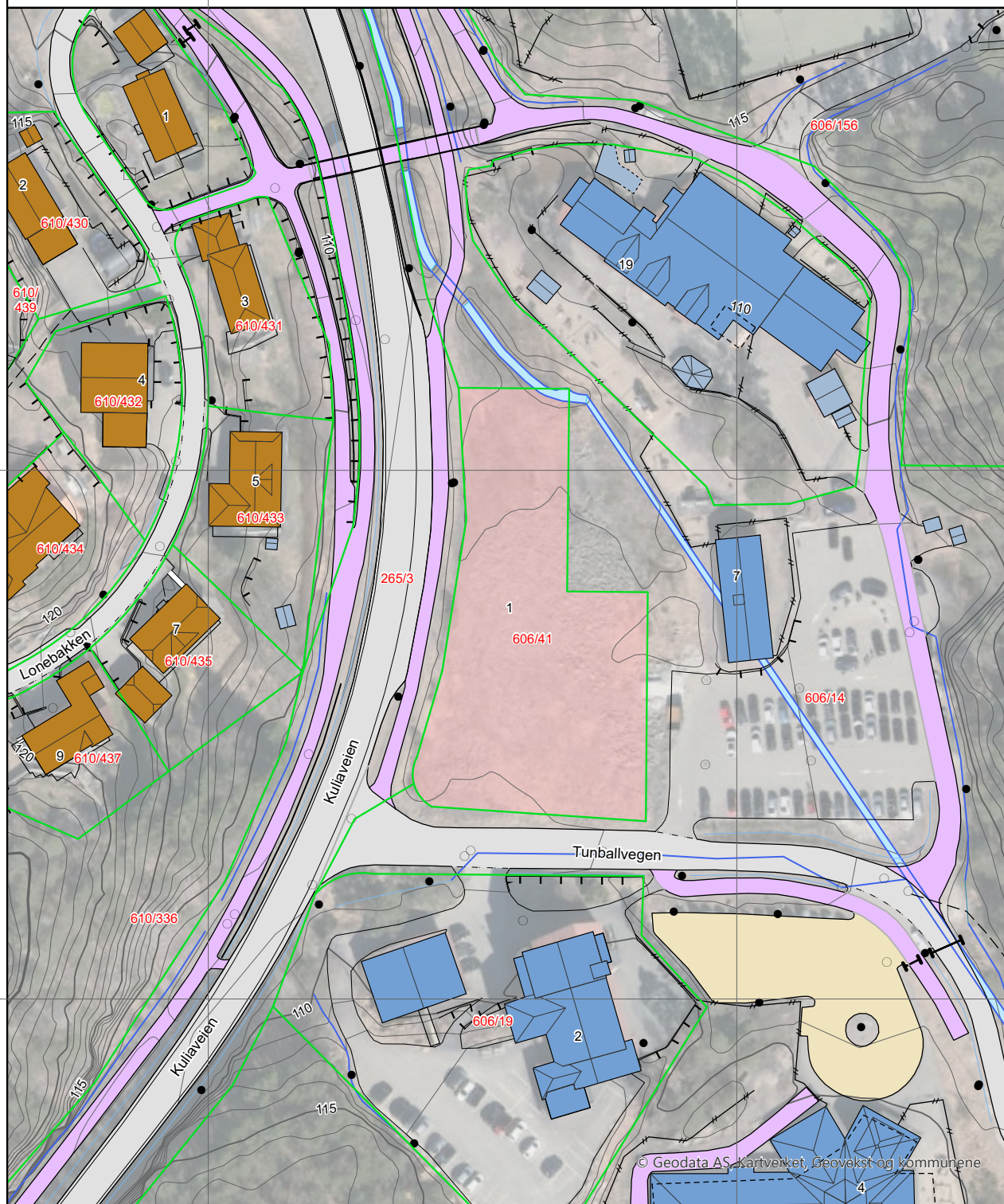
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.10.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/606/41/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

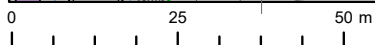
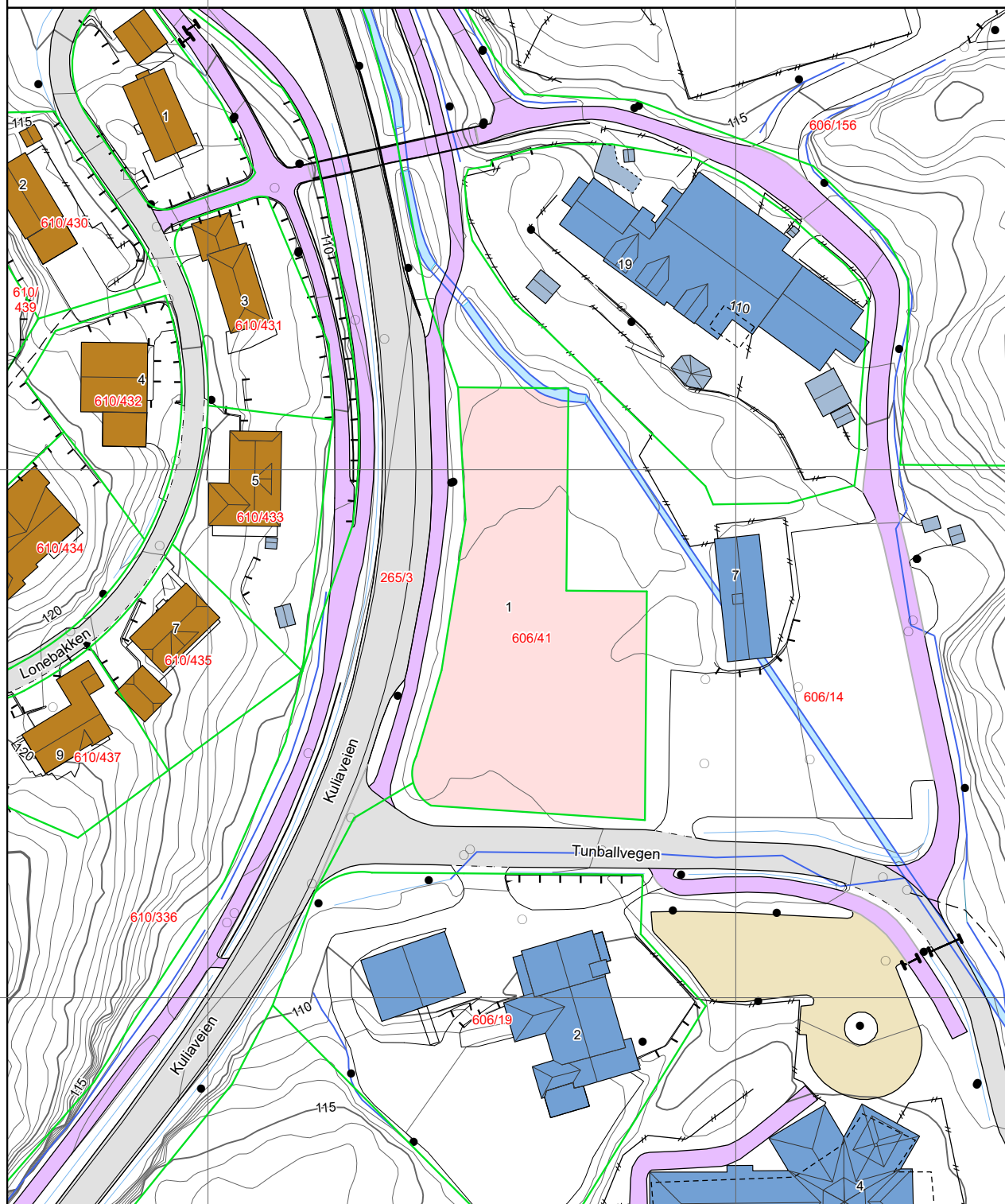
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.10.2025



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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tunballvegen 1

Dato: 15.10.2025

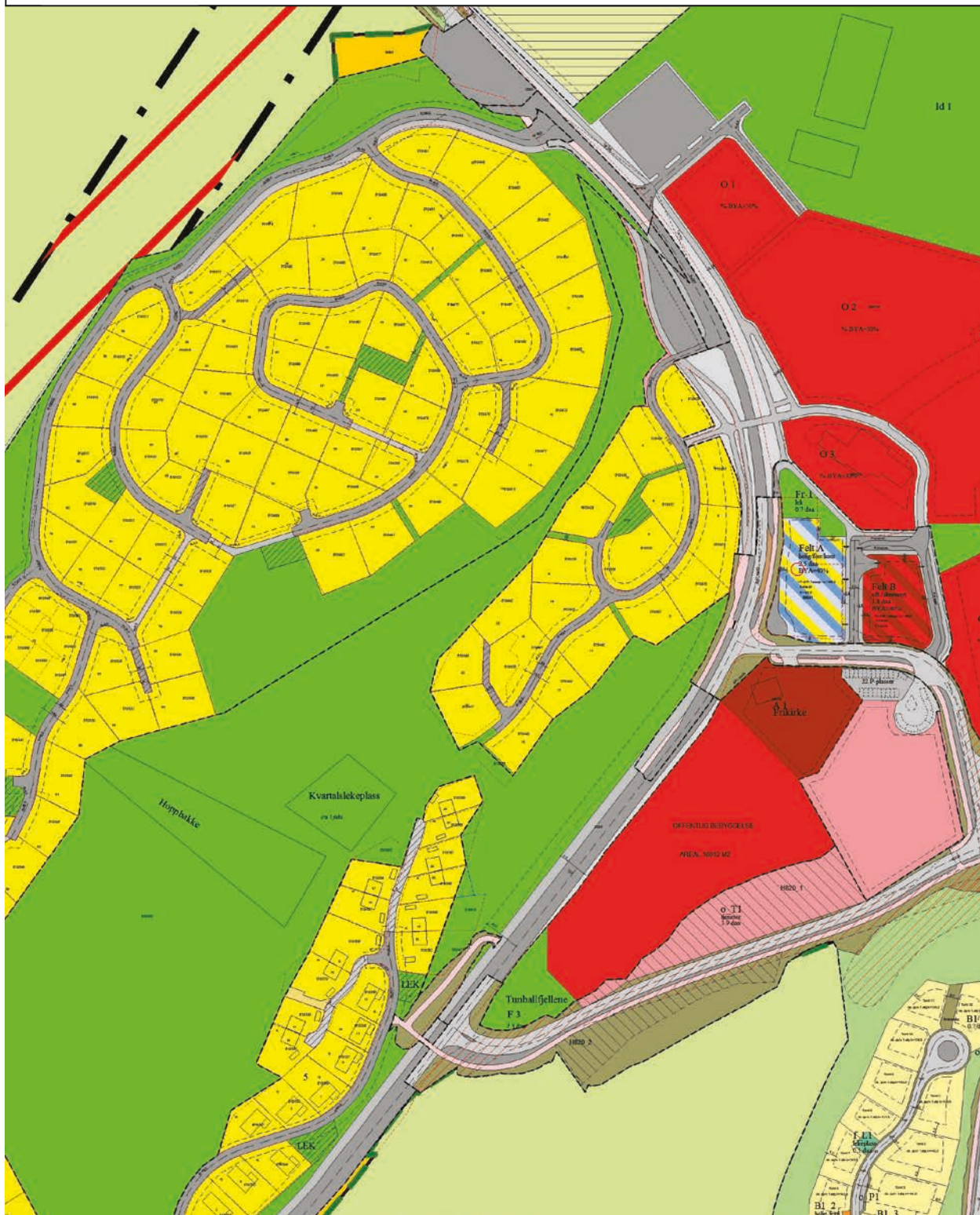
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for Tunballen i Songdalen kommune

Datert: 21.02.2008

Sist revidert: 24.03.2010

Revidert 28.03.2011 i.h.h.t vedtak 006/11, Deleget Rådmann

1. Fellesbestemmelser

1.1 Utomhusplan

I område Felt A og Felt B skal situasjonsplan for feltet vedlegges søknad om rammetillatelse og vise

- bygningenes plassering
- veger
- parkering
- varelevering
- forstøtningsmur
- gjerd
- overflatebehandling
- renovasjon/kildesortering
- sykkelparkering

Det stilles krav til 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal minimum 30 % være på terreng. Arealet skal være sammenhengende og ikke ha en stigning på over 1/20. For at arealet skal kunne medregnes skal det ligge på sør- og/eller vestsiden av bebyggelse i feltet. Uteareal på terreng skal opparbeides parkmessig.

For Felt A regnes friområdet Fr-1 med i uteoppholdsarealet.

Terrasse/balkong medregnes i uteoppholdsarealet. For at terrasse/balkong skal kunne medregnes skal denne være syd- og/eller vestvendt. Takterrasser medregnes i sin helhet under forutsetning av at arealet er felles for alle beboere i delfeltet.

1.3 Frisiktarealer

Innenfor frisiktarealet tillates ikke vegetasjon eller gjerd høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

1.4 Universell utforming

Alle publikumsrettede arealer og minimum 70 % av boenhetene, samt alle utearealer og lekeplasser innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

2. Byggeområder (pbl. § 25,1.ledd nr.1)

Kombinerte formål (pbl. § 25 2. ledd)

2.1 Generelt

Grad av utnyttning

Bruksareal/deler av bruksareal helt under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning. Parkering på terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Estetikk

Nye bygg skal forholde seg til hverandre på en helhetlig måte, og fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Alle bygg skal ha flatt- eller pulttak, med mørke ikke-reflekterende takbelegg. Byggenes fasader skal ha en farge som ligger innenfor en nøytral fargeskala. Fasade mot veg skal ha vindusfelt. Oppsetting av frittstående skilt og flaggstenger tillates ikke.

Skjemmende skjæringer og fyllinger på egen grunn skal arronderes og re-vegeteres naturlig. Støttemurer skal utformes som natursteinsmurer.

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser som vist på plankartet. Byggegrense gjelder ikke for bebyggelse under terreng, denne kan oppføres inntil formålsgrense.

2.2 Bolig/Forretning/Kontor (Felt A)

Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 40%.

Generelt

Det skal oppføres blokkbebyggelse med leiligheter og arealer for kontor og forretning. Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Leilighetsdybden for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde. Maksimalt antall boenheter som kan oppføres er 30. Formål forretning kan kun plasseres på gatenivå. Forretninger skal være av typen som naturlig er en del av et lokalsenter, som for eksempel dagligvare, håndverkerforretning, kafé og restaurantdrift. Lokalisering av formål kontor begrenses til 1. – 3. etasje.

Estetiske forhold

Balkonger og inntrukne eller utkragede bygningsdelere kan ha avvikende material- og fargebruk for å skape variasjon og kontrast.

Plassering av bebyggelse

Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1,0 meter ut over byggegrense fra og med 2. etasje og over. Det tillates etablert terrasser på terreng maksimalt 2,0 meter ut over byggegrense. Utvendige svalganger skal ikke regnes med i grad av utnyttling. Svalgangene kan tillates utenfor byggegrense, men kun for å forbinde de ulike bygningene.

Byggehøyder

For felt A er maks tillatt bygningshøyde vist på plankartet. Viste kotehøyder for overkant gulv i 1. etasje fremgår av plankartet og kan avvikes +/- 0,5 meter.

For maksimalt 10 % av takflaten tillates tilbaketrukket takoppbygg for heis og tekniske installasjoner i inntil 3 meter over tillatt maksimal gesimshøyde.

Parkering

Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m² forretning/kontor og 1 plass pr boenhet.

Parkering utenfor byggegrense, slik dette er vist i utomhusplan datert 23.02.11, tillates.

Det kreves minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet. I tillegg skal det være 0,25 biloppstillingsplass pr. leilighet merket "gjesteparkering". Det tillates maksimalt 20 % av det samlede parkeringskravet på terreng.

Kontorbygg skal ha oppstillingsplass på egen tomt, eller på fellesareal for flere tomter, for 2 biler pr. 100 m² bruksareal. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt, eller på fellesareal for flere tomter, for 3 biler pr. 100 m².

10 % av plassene tilhørende boliger, og minimum 5 % av plassene tilhørende forretning/kontor skal utformes som plasser for funksjonshemmede med minimum 4,5 meter bredde og 6 meters lengde. HC-plasser skal lokaliseres i nærheten av inngangspartiene/parkeringskjeller.

2.3 Offentlig/Allmennyttig (Felt B)

Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 40%.

Generelt

Reguleringsbestemmelser for Tunballen i Songdalen kommune

Det skal oppføres bebyggelse for offentlig og/eller allmenntilgjengelig formål. Det tillates skole, barnehage, forsamlingslokale, institusjon el.

Estetiske forhold

Inntrukne eller utkragede bygningsdelene kan ha avvikende material- og fargebruk for å skape variasjon og kontrast.

Byggehøyder

For felt B er maks tillatt bygningshøyde vist på plankartet. Viste kotehøyder for overkant gulv i 1. etasje fremgår av plankartet og kan avvikes +/- 0,5 meter.

For maksimalt 10 % av takflaten tillates tilbaketrukket takoppbygg for heis og tekniske installasjoner i inntil 3 meter over tillatt maksimal gesimshøyde.

Parkering

Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr 100 m² offentlig-/allmenntilgjengelig formål.

10 % av plassene skal utformes som plasser for funksjonshemmede med 4,5 meter bredde og 6 meters lengde. HC-plasser skal lokaliseres i nærheten av inngangspartiene/parkeringskjeller.

I forbindelse med nybygg skal minimum 60 % av parkeringen skje i parkeringskjeller.

3. Offentlig trafikkområde (pbl. § 25,1.ledd nr.3)

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveger, gang-/sykkelveger og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunal veinormal.

4. Friområder (pbl. § 25,1.ledd nr.4)

I friområdet skal det etableres sandlekeplass i samsvar med godkjent utomhusplan.

Østre del av Fr-1 kan benyttes som snøopplag.

5. Spesialområder (pbl. § 25,1.ledd nr.6)

Frisiktsoner ved veg

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for nybygg i Felt A skal det være opparbeidet offentlig sandlekeplass på minimum 100 m² i Fr-1 og offentlig gangveg rundt felt A og Fr-1.

Lekeplassens skal være gjerdet inne, og utstyrt med: Sandkasse, runse, faststøpt vippe, bord og benker.

Før det gis brukstillatelse for nybygg i Felt B skal det være opparbeidet offentlig gangveg rundt felt B.

For Felt A skal parkering være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse for nye boenheter.

Reguleringsbestemmelser for Tunballen i Songdalen kommune

Dokumentasjon vedrørende vegtrafikkstøy jfr. "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442", skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for felt Felt A og Felt B.

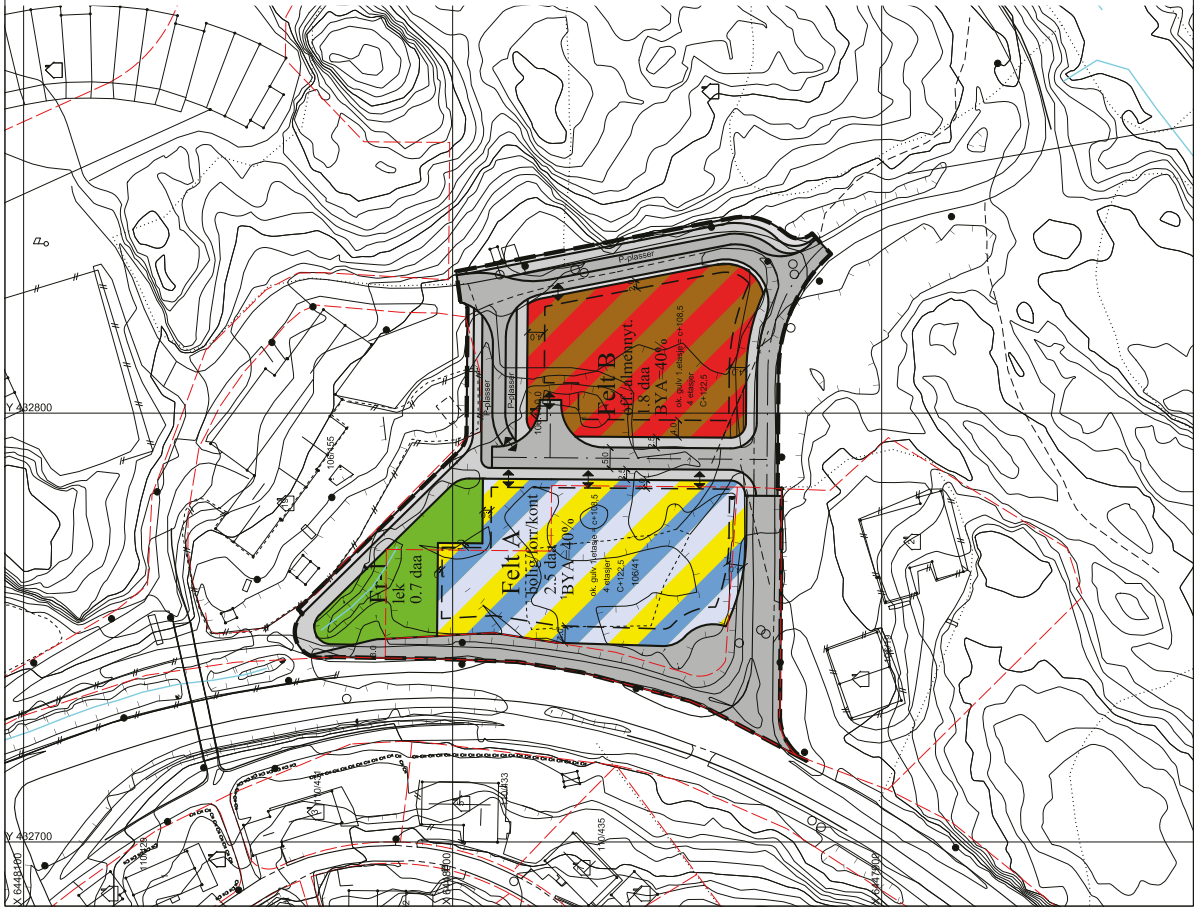
Tiltaksplan jfr. "Forskrift om begrensnig av forurensning, kapittel 2 – Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for felt Felt A og Felt B.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det redegjøres for tiltak mot radon.

Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg i Felt B skal alternativ parkeringsplass være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i planområdet skal brannvannsforsyning for feltet være sikret.

Vedtatt av kommunestyret dd.mm.åå



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDE (PBL §25, 1.ledd nr.1)

Bolit/forreting/kontor (jf. PBL §25, 2.ledd)

Offentlig/Almenmyting (jf. PBL §25, 2.ledd)

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25, 1.ledd nr.3)

Kjøreveg/offentlig trafikkområde generelt

Fortau/Gang-/Sykkelveg

Amen veggtrum

Parkeringsplass

FRIMRÅDE (PBL §25, 1.ledd nr.4)

Frømåde

SPECIALOMRÅDE (PBL §25, 1.ledd nr.6)

Friskitsone

LINJESYMBOL

Planens begrensning

Formalbegrensning

Byggegrense

Regulert tomtgrense

Friskitlinje

PUNKTSYMBOL

Avkjørsel

MÅLESTOKK: 1:1000 (A3)

0 10 20 30 40 50 m

N

REGULERINGSPLAN FOR TUNBALLEN

OPPDRAUGSGIVER: TTF BYGG AS

REVISJONER

REVISJON	DATO	SIGN.
Justering av byggegrenser	28.04.08	BAN
Endring av byggegrenser, snuhammer, p-plasser, felavgrensning m.m.	02.03.10	APM
Endret i tråd med kommunestyrets vedtak 28.04.2010; byggehøyder	06.05.10	APM

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet	18.10.07	BAN
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker (delegert vedtak)	29.06.09	APM
Offentlig ettersyn fra 29.06.09 til 07.08.09	07.08.09	APM
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	14.14.10	APM
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	28.04.10	APM

SPISS | ARKITEKTUR & PLAN AS

(TILLEGGE: ARS ARKITEKTER AS - KRISTIANSDAL)

SNIPPERGATA 10, POSTBOKS 151, 4662 KRISTIANSDAL, TLF 90 72 90 06, FAX 58 64 42 00

Songdalen kommune

REGULERINGSPLAN FOR TUNBALLEN

OPPDRAUGSGIVER: TTF BYGG AS

REVISJONER

REVISJON	DATO	SIGN.
Justering av byggegrenser	28.04.08	BAN
Endring av byggegrenser, snuhammer, p-plasser, felavgrensning m.m.	02.03.10	APM
Endret i tråd med kommunestyrets vedtak 28.04.2010; byggehøyder	06.05.10	APM

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet	18.10.07	BAN
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker (delegert vedtak)	29.06.09	APM
Offentlig ettersyn fra 29.06.09 til 07.08.09	07.08.09	APM
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	14.14.10	APM
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	28.04.10	APM

SPISS | ARKITEKTUR & PLAN AS

(TILLEGGE: ARS ARKITEKTER AS - KRISTIANSDAL)

SNIPPERGATA 10, POSTBOKS 151, 4662 KRISTIANSDAL, TLF 90 72 90 06, FAX 58 64 42 00

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDE (PBL §25,1.ledd nr.1)

-  Bolig/Forretning/Kontor (jf. PBL §25, 2.ledd)
-  Offentlig/Allmennyttig (jf. PBL §25, 2.ledd)

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25,1.ledd nr.3)

-  Kjøreveg/offentlig trafikkområde generelt
-  Fortau/Gang-/Sykkelveg
-  Annen veggrunn
-  Parkeringsplass

FRIOMRÅDE (PBL §25,1.ledd nr.4)

-  Friområde

SPESIALOMRÅDE (PBL §25,1.ledd nr.6)

-  Frisiktsone

LINJESYMBOL

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Frisiktlinje

PUNKTSYMBOL

-  Avkjørsel

MÅLESTOKK: 1:1000 (A3)



REGULERINGSPLAN FOR TUNBALLEN

OPPDRAAGSGIVER: TTF BYGG AS



**Songdalen
kommune**

REVISJONER

	DATO	SIGN.
Justering av byggegrenser	28.04.08	BAN
Endring av byggegrenser, snuhammer, p-plasser, feltavgrensning m.m.	02.03.10	APM
Endret i tråd med kommunestyrets vedtak 28.04.2010; byggehøyder	06.05.10	APM

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		18.10.07	BAN
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker (delegert vedtak)		29.06.09	APM
Offentlig ettersyn fra 29.06.09 til 07.08.09.		07.08.09	APM
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker		14.14.10	APM
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		28.04.10	APM



SPISS

ARKITEKTUR & PLAN AS

(TIDLIGERE AROS ARKITEKTER AS - KRISTIANSAND)
SKIPPERGATA 10, POSTBOKS 151, 4662 KRISTIANSAND, TLF 99 72 90 80, FAX 38 04 42 00

DATO	SIGN.
20.02.08	BAN



SONGDALEN KOMMUNE
TEKNISK ENHET

Trollvegg Arkitektstudio AS v/Torstein Vehusheia
Gyldenløvsgate 99

4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.
10/1559-25/GBR-106/41/HAS

Deres ref.

Dato:
07.04.2011

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	06.04.2011	090/11	HAS

Avgjort av: Saksansv.: Harald Anders Sørlien	Arkiv: GBR-106/41 Objekt:	Arkivsaknr: 10/1559 -24
---	--	-----------------------------------

Godkjent -søknad om rammetilatelse gnr. 106 bnr. 41 Tunballen

Saksopplysninger:

Byggeplass:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/41/ /
Tiltakshaver: TTF BYGG AS	Adresse: Linnegrøvan 14 4640 SØGNE
Ansv. søker: Trollvegg Arkitektstudio AS	Adresse: Gyldenløvs gate 99 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Bruksareal: m ²
Saken er komplett:	Antall dager saken er behandlet:

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	05.08.2010	Trollvegg Arkitektstudio AS v/Torstein Vehusheia	Tunballen - Innsending av rammesøknad (2 av 2)
3	I	10.08.2010	Torstein Trollvegg Arkitektstudio v/Vehusheia	Tunballen - reviderte søknadsskjemaer m. vedlegg
9	I	09.11.2010	Trollvegg Arkitektstudio AS v/Torstein Vehusheia	Vedr. brannforebyggende tiltak Tunballen
13	U	10.01.2011	Trollvegg Arkitektstudio AS v/Torstein Vehusheia	Vedr. rammesøknad gnr. 106 bnr. 41 Tunballen - Parkering innen byggegrense
14	I	10.02.2011	Trollvegg Arkitektstudio AS v/Torstein Vehusheia	Parkeringsareal rammesøknad gnr. 106 bnr. 41 Tunballen
18	I	11.02.2011	Trollvegg Arkitektstudio AS	Re: Brannvann gnr. 106 bnr. 41 Tunballen
21	I	23.02.2011	Trollvegg	Re. Tunballen - Ny utenomhusplan

Besøksadresse:
Songdalsvn. 53

Postadresse:
Postboks 53
4685 NODELAND

Foretaksnummer: 938091900

Tlf.: 38 18 33 33
Faks: 38 18 33 43
E-post: postmottak@songdalen.kommune.no

Side 1 av 5

Saksutredning

Søknaden:

Omfatter leilighetsbygg med forretningslokalet i 1. etasje og 27 boligenheter fordelt på 2, 3 og 4. etasje. BRA (bruksareal) er ca.3007 m² inkludert parkeringskjeller med boder.

Spesielle forhold:

Det er godkjent en mindre vesentlig reguleringsendring for parkeringsplasser plassert delvis utenfor byggegrense. Se eget brev.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert til formålene bolig, forretning og kontor ved reguleringsplan Tunballen med plan-ID 20100428 kunngjort 13.07.2010.

For den aktuelle tomten gjelder tillatt U-grad med %BRA =40%. %BRA i tiltaket er beregnet til 39,9%.

I henhold til reguleringsbestemmelsen § 2 skal forretningen ha dagligvarevirksomhet, etc.

Byggetomt:

Delvis flat tomt med tilkjørt sprengstein og noe vegetasjonsdekke.

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. plan- og bygningsloven kapittel 27.

Estetiske krav:

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og konkluderer med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som ferdig gulv 1.etasje fastsettes til cote + 108,5 i tråd med innsendt snitt.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Prosjektering av stikningsplan og utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref 89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x-, y- og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Avkjørsel

Avkjørsel er regulert og foreligger også delvis opparbeidet til en tilliggende parkeringsplass.

Forhold til naboer:

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke bemerkninger/protester til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det må foreligge sanitærabonnement fra ingeniøravdelingen.

Ansvar:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett:

Funksjon	TkKl	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/ Lokal	Adresse	Postnr	Poststed
SØK	2	Søkerfunksjon	Trollvegg Arkitekturstudio AS	L	Gyldenløvesgate 99	4614	Kristiansand
PRO	2	Arkitektonisk utforming	Trollvegg Arkitekturstudio AS	L	Gyldenløvesgate 99	4614	Kristiansand

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Relevant dokumentasjon i henhold til forskrift om byggesak § 5-4 skal foreligge.
2. Tilknytning av VA-anlegg med sanitærabonnement.
3. I henhold til reguleringsbestemmelsen § 2 skal forretningen ha dagligvarevirksomhet, etc. Plantegning innsendes i egen søknad om endring eller som en egen igangsettingssøknad der arbeidstilsynets godkjenning foreligger.
4. Gjennomføringsplan.

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Vilkår for igangsetting.

Omfatter leilighetsbygg med forretningslokalet i 1. etasje og 27 boligenheter fordelt på 2, 3 og 4. etasje. BRA (bruksareal) er ca.3007 m² inkludert parkeringskjeller med boder.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og § 21-4 godkjennes søknaden.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad er innsendt og undergitt nødvendig kontroll; knfr. eget punkt om igangsetting.

Kommunen viser til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kap. 8.

Plan- og byggesaksavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
11-1a	§20-1 Bygg med en boenhet	11110x 0,65	*7221	TTF BYGG AS	Linnegrovan 14	4640	Kristiansand
11-1b	§20-1 Tillegg pr. boenhet	2886 x 0,65 x26	*75036	TTF BYGG AS	Linnegrovan 14	4640	Kristiansand
11-2a7	Andre kategorier bygg 601-1000 m2 +16 kr pr m2	40980 X0,65	*26637	TTF BYGG AS	Linnegrovan 14	4640	Kristiansand
11-2a9	Arealtillegg utover grunnsats	16X 0,65 X355	*3692	TTF BYGG AS	Linnegrovan 14	4640	Kristiansand
11-5a	Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett	2200	2200	TTF BYGG AS	Linnegrovan 14	4640	Kristiansand

*50% fradrag og 30% tillegg gir faktor 0,65 på grunn av rammetillatelse og to-trinnsøknad
Regning sendes i eget brev.

Knut Svendsen
Teknisk sjef

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

Saksbehandler: Senioringeniør Harald Anders Sørlien
Tlf sentralbord: 38 18 33 33
E-mail: postmottak@songdalen.kommune.no

Kopi til:

Eyvind Danielsen	4645	NODELAND
Inger Marie Nesland Møll	4645	NODELAND
TTF BYGG AS	4640	SØGNE

Linnegrovan 14

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Vedtak fattet på delegasjon til Teknisk sjef eller formannskapet/kommunestyret i Songdalen kan påklages til Fylkesmannen i Vest Agder.

KLAGEADDRESSAT

Klagen skal sendes til:

Songdalen kommune v/Teknisk Enhet, Postboks 53, 4685 NODELAND

Besøksadresse: Songdalsvegen 53, 4645 NODELAND

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Teknisk Enhet og begrunnes. Teknisk Enhets avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

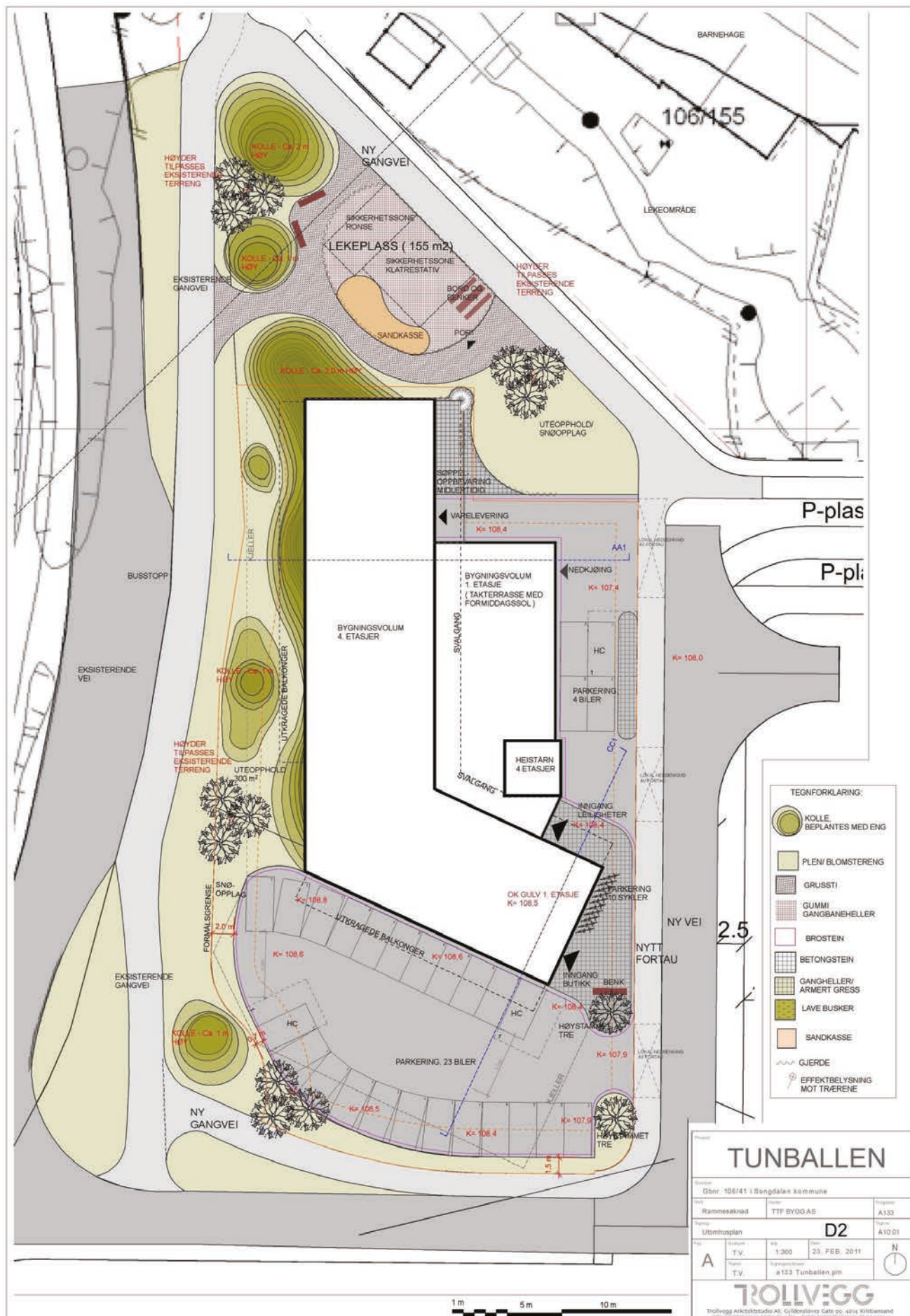
RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Teknisk Enhet. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Evt kan deres advokat gi nærmere opplysninger om dette



TROLLVEGG

Songalen kommune
(postmottak@songdalen.kommune.no)

Vår ref.: A133 Tunballen

Deres ref.:

Dato: 05.08.2010

RAMMESØKNAD FOR TUNBALLEN

På vegne av TTF Bygg AS oversendes søknad om rammetillatelse på eiendom gbnr 106/41 til behandling. Nabovarsler ble sendt 01.07.2010. Ingen protester/merknader er mottatt. Prosjektet er i samsvar med nylig vedtatt reguleringsplan.

Vedr. utealeraler: Kravet til 25 m² uteopphold på egen tomt pr. boenhet er innfridd, ved at hver boenhet ca. 15 m² terrasse (deler av terrassen er innglasset) og ca. 10 m² uteopphold på grøntområde på egen tomt på vestsiden av bygget. I tillegg vil beboerne få tilgang til en stor felles takterrasse over butikkarealet.

Vedr. parkering:

Prosjektet inneholder totalt 73 parkeringsplasser. 46 parkeringsplasser i kjellerplan gir 1,7 plasser pr boenhet inkl. gjesteparkering til de 27 boenhetene. 27 plasser på terreng (4+23) til forretning er ihht parkeringskravet, se utregningen under.

-750 m² forretning, som gir 22,5 p-plasser (3 plasser pr. 100 m²)

-50 m² kontor/administrasjon, som gir 1 p-plass (2 p-plasser pr 100 m²)

110 m² lager, som gir 2,5 p-plasser (Lager ikke spesifisert i reguleringsplanen, men vi har regnet 2 p-plasser pr 100 m²)

Parkeringskrav til forretning: 26 p-plasser

Vi ettersender detaljert plan for forretning og innhenter uttalelse fra arbeidstilsynet ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vennlig hilsen

Torstein Vehusheia

Torstein Vehusheia
Sivilarkitekt MNAL

Trollvegg Arkitektstudio AS

tlf: 916 35 299
www.trollvegg.no

Trollvegg Arkitektstudio AS - Gyldenløves gate 99, 4614 Kristiansand - Org. nr: 01688 285 MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Til

Songdalen kommune
Postboks 63
4685 Nodeland

Tiltak på eiendommen

Songdalen Kommune, Gnr. 106, Bnr. 41, Adresse Tunballvegen 1, 4645 NODELAND.

Det varsles herved om

Søknadstype Rammetillatelse. Tiltakstype og formål Nytt bygg - boligformål.
Næringsgruppekode X Boliger. Bygningstypekode 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.. Beskrivelse av bruk 1. etg. skal innholde butikk
2.-4. etg. skal inneholde tilsammen 27 boliger.

Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan/ subsidært i pbl § 70, nr.1.
Minste avstand fra den planlagte bygning til nabogrense 1,0 m, vegmidte 7,0 m, annen bebyggelse 16,80 m.

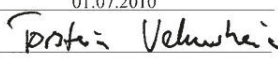
Adresser

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Dato 01.07.2010

Signatur 

Kvittering for nabovarsel

Nabo/eiendom

Songdalen kommune, Gnr. 106, Bnr. 14/155, Festenr. , Seksjonsnr.
Eier Songdalen kommune, Adresse Postboks 53, 4685 NODELAND

Denne del klistres på kvittering
RR 1862 3093 3 NO

☒ Varsel er sendt rekomandert ☐ Nabo har signert ☐ Varsel mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

124391 Dato: 1/7-10 M

Nabo/eiendom

Songdalen kommune, Gnr. 106, Bnr. 19, Festenr. , Seksjonsnr.
Eier Den evangeliske Lutherske Frikirke, Adresse Postboks 88, 4685 NODELAND

Denne del klistres på kvittering
RR 1862 3087 6 NO

☒ Varsel er sendt rekomandert ☐ Nabo har signert ☐ Varsel mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

124391 Dato: 1/7-10 M

Nabo/eiendom

Songdalen kommune, Gnr. 110, Bnr. 431, Festenr. , Seksjonsnr.
Eier Anne-Lene Torgersen og Frode Utvaag, Adresse Lonebakken 3, 4685 NODELAND

Denne del klistres på kvittering
RR 1862 3088 0 NO

☒ Varsel er sendt rekomandert ☐ Nabo har signert ☐ Varsel mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

124391 Dato: 1/7-10 M

Nabo/eiendom

Songdalen kommune, Gnr. 110, Bnr. 433, Festenr. , Seksjonsnr.
Eier Erik Vassbotn, Adresse Lonebakken 5, 4685 NODELAND

Denne del klistres på kvittering
RR 1862 3089 3 NO

☒ Varsel er sendt rekomandert ☐ Nabo har signert ☐ Varsel mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

124391 Dato: 1/7-10 M

Nabo/eiendom

Songdalen kommune, Gnr. 110, Bnr. 435, Festenr. , Seksjonsnr.
Eier Brit Elin G. og Jan Tormod Halland, Adresse Lonebakken 7, 4685 NODELAND

Denne del klistres på kvittering
RR 1862 3090 2 NO

☒ Varsel er sendt rekomandert ☐ Nabo har signert ☐ Varsel mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

124391 Dato: 1/7-10 M

Nabo/eiendom

Songdalen kommune, Gnr. 115, Bnr. 3, Festenr. , Seksjonsnr.
Eier Statens Vegvesen Region Sør, Adresse Serviceboks 723, 4808 ARENDAL

Denne del klistres på kvittering
RR 1862 3091 6 NO

☒ Varsel er sendt rekomandert ☐ Nabo har signert ☐ Varsel mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

124391 Dato: 1/7-10 M

Nabo/eiendom

Songdalen kommune, Gnr. 115, Bnr. 3, Festenr. , Seksjonsnr.
Eier Vest-Agder Fylkeskommune, Adresse Serviceboks 517, 4605 KRISTIANSAND S

Denne del klistres på kvittering
RR 1862 3092 0 NO

☒ Varsel er sendt rekomandert ☐ Nabo har signert ☐ Varsel mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

124391 Dato: 1/7-10 M

7 stl.

Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg om rammetillatelse vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Songdalen	106	41	Tunballvegen 1, 4645 NODELAND

Tiltakets art

Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Boligformål	X Boliger	199	bolig/ <i>forretning</i>

Beskrivelse av bruk

142 Stort frittliggende boligbygg på 3 & 4 etg

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon	e-postadresse
foretak	TTF BYGG AS	Linnegrøvan 14, 4640 SØGNE	990248435	90736699	post@tryror.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse
Trollvegg Arkitektstudio AS	991688285	Gyldenløvesgata 99, 4614 Kristiansand S

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
torstein Vehusheia	91635299	91635299	post@trollvegg.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra nabboer eller gjenboere

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Tunballen

Reguleringsformål
Bolig/forretning/kontroll

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	40%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	2500,0 m2
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,0 m2
= Beregnet tomteareal	2500,0 m2

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1000,0 m2
Areal eksisterende bebyggelse	0,0 m2
+ Areal ny bebyggelse	997,0 m2
+ Parkeringsareal	0,0 m2
= Sum areal	997,0 m2

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	39,88
-----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltake.

Bygningsopplysninger

	m2 BYA	m2 BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	0,0	0,0	0,0	0,0	27	1	28
Ny	997,0	2052,0	955,0	3007,0	0	0	0
Sum	997,0	2052,0	955,0	3007,0	27	1	28

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 4

Krav til byggegrunn**Flom**

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett**Adkomst**

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Løfteinnretninger**Løfteinnretninger**

Det er løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen

Det søkes installert :Heis

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
organisasjonsplan	G	Organisasjonsplan G1 - G2	vedlegges som papir
tegning_ny_fasade	E	Fasade Vedlegg E5 - E7	vedlegges som papir
tegning_ny_plan	E	Plan Vedlegg E1 - E3	vedlegges som papir
tegning_ny_snitt	E	Snitt Vedlegg E4	vedlegges som papir
situasjonsplan	D	utomhusplan vedlegg D2	vedlegges som papir
beskrivelse	J	Følgeskriv J1	vedlegges som papir
situasjonskart	D	Kart vedlegg D1	vedlegges som papir
annet	J	Søknad om Lokal godkjenning vedlegg F1 - F2	vedlegges som papir
annet	J	Diploma/Bevis vedlegg F3	vedlegges som papir
annet	J	Trollveggs Sjekkliste Byggesak vedlegg J2 - J3	vedlegges som papir

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker

Dato 10.08.2010

Signatur Torstein Vekusheta

Gjentas med blokkbokstaver

TORSTEIN VEKUSHETA

Tiltakshaver

Dato 10.08.2010

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Songdalen	106	41	Tunballvegen 1, 4645 NODELAND

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn	Adresse
991688285	Trollvegg Arkitektstudio AS	Gyldenløvesgata 99, 4614 Kristiansand S

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
torstein Vehusheia	91635299	91635299	post@trollvegg.no

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde	Signert	Minimumskompetanse i tiltaket
Ansvarlig søker	Manuelt signert, opplastet vedlegg	universitet høyere grad

Ansvarsområdet er ikke dekket av den sentrale godkjenningen.
Foretakets kvalitetssikring er tilpasset tiltaket

Prosjekterende

Ansvarsområde	Tiltakskl.	Signert
Ansvarlig arkitekturprosjekterende	2	Manuelt signert, opplastet vedlegg

Minimumskompetanse i tiltaket Samsvarserklæring foreligger ved
Universitet/høgskole høyere grad Ramme. 2010-08-10

Ansvarsområdet er ikke dekket av sentral godkjenning.
Foretakets kvalitetssikring er tilpasset tiltaket

Utførelse

Ansvarsområde	Tiltakskl.	Signert	Minimumskompetanse i tiltaket
Arkitekturprosjektering	2	Manuelt signert, opplastet vedlegg	Universitet/høgskole høyere grad

Ansvarsområdet er ikke dekket av sentral godkjenning.
Foretakets kvalitetssikring er tilpasset tiltaket

Tilleggsopplysninger for søknad om ansvarsrett der foretakets ikke har sentral godkjenning for ansvarsområder

Organisasjonsplan

Foretakets plan som viser organisasjonsstruktur, med ansvars- og myndighetsfordeling vedlegges
Foretakets ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis:

Utdanningsnivå	0-3 års arbeidspraksis	4-7 års arbeidspraksis	>8 års arbeidspraksis
Universitet/høgskole høyere grad	2		
Universitet/høgskole lavere grad			
Mesterbrev/fagskole			
Fagbrev/svennebrev			
Annen relevant kompetanse/utdanning			

Beskriv særlig relevant utdanning eller særlig kvalifiserende praksis
NTNU- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet-
sivilarkitekt utdanning.

Styringssystem

Systemet utviklet av
Foretaket selv

Foretakets styringssystem er revidet ved

Foretaket benytter Revidert av Dato sist revidert
Intern revisjon Michael Befus (Daglig Leder) 2010-08-10

Systemkrav

Foretakets styringssystem ivaretar plan- og bygningsloven herunder:

- Organisasjonsplan, jf. byggesaksforskriften § 1-2 første ledd bokstav e foreligger
- NB Styring av andre foretak og personer som foretaket knytter seg til systemet viser IKKE hvordan foretaket styrer andre foretak og personer
- Hvordan foretaket ivaretar de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon, jf. byggesaksforskriften kap 12
- Foretaket identifiserer, ivaretar, herunder verifiserer og dokumenterer oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets godkjenningssområde jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav c, og med lokal godkjenning ansvarsområde. Dette for å sikre at alle relevante krav og vilkår oppfylles i tiltaket.
- Hvordan foretaket identifiserer, ivaretar, herunder verifiserer og dokumenterer oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets godkjenningssområde jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav c, og med lokal godkjenning ansvarsområde. Dette for å sikre at alle relevante krav og vilkår oppfylles i tiltaket.
- Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik, herunder hindre gjentakelse av avvik, fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- Rutiner for hvordan foretaket ivaretar registrering, versjonshåndtering, videreformidling og oppbevaring av dokumentasjon som viser at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt
- Rutiner for å sikre jevnlig gjennomgang og oppdatering av systemet

Erklæring og signering

Ansvarlig søker

Dato 10.08.2010

Signatur

Torstein Velusheva

Ansvarlig foretak

Dato 10.08.2010

Signatur

Torstein Velusheva

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Songdalen	106	41	Tunballvegen 1, 4645 NODELAND

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn
991688285	Trollvegg Arkitektstudio AS

Ansvar for prosjektering

Beskrivelse av ansvarsområde

Ansvarlig arkitekturprosjekterende

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi tillatelse til rammetillatelse

Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett og foretakets system.

Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK 10 alternativt TEK

Prosjektering er IKKE verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK 10 alternativt TEK

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato 10.08.2010

Signatur Torstein Vekhusen

Søknad om lokal godkjenning av foretak etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 b, 97 og 98	Stempel	Vedlegg nr. F1 F -	Kommunens saksnr.
---	---------	-------------------------------------	---------------------------

Til kommune Songdalen kommune Postboks 53 4685 Nodeland	
--	--

Søknad om lokal godkjenning skal alltid vedlegges søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for hele eller deler av oppgaver det søkes om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Foretak			
Navn - foretak/firma (iflg. registreringsbevis fra Brønnøysundregistrene)		Vedlegg nr.	Antl. ansatte
Trollvegg Arkitektstudio AS		F -	2
Postadresse	Postnr	Poststed	
Gvidenløvesgate 99	4614	Kristiansand	
Besøksadresse		Kommune	
Gvidenløvesgate 99		Kristiansand	
Organisasjonsnr (9 siffer)	Telefon	Telefaks	E-post
991688285	91635299		post@trollvegg.no

Foretakets kontaktperson (vedrørende søknaden)			
Titel, navn		Mobiltelefon	
Torstein Vehusheia		91635299	
Telefon	Telefaks	E-post	
91635299		torstein@trollvegg.no	

Tidligere lokal godkjenning		
Har det vært søkt om lokal godkjenning i kommunen tidligere? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi kommunens saksnr. Hvis nei, vedlegg dokumentasjon for formelle kvalifikasjoner, vitnemål m.v.	Kommunens saksnr. Vedlegg nr. 3 F -

Dokumentasjon av kvalifikasjoner																									
Foretaket erklærer at den faglige ledelse i foretaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) kapittel III for de ansvarsområder angitt i ansvarsoppgaven som ovenfor. Kvalifikasjonene oppfylles på følgende måte:																									
Utdanningsnivå hos foretakets ledere (hvor mange har følgende utdanning): <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%;">a</td> <td style="width: 15%; border: 1px solid black; text-align: center;"> </td> <td style="width: 80%;">Fag-/svennebrev</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"> </td> <td>Mesterbrev/teknisk fagskole</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"> </td> <td>Ingeniørhøyskole</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2</td> <td>Teknisk høyskole/universitet</td> </tr> </table>	a		Fag-/svennebrev	b		Mesterbrev/teknisk fagskole	c		Ingeniørhøyskole	d	2	Teknisk høyskole/universitet	Praksis (her fylles inn antall år hos den i foretaket som har lengst relevant praksis) <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%;">a</td> <td style="width: 15%; border: 1px solid black; text-align: center;"> </td> <td style="width: 80%;"> </td> </tr> <tr> <td>b</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>c</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>d</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">6</td> <td> </td> </tr> </table>	a			b			c			d	6	
a		Fag-/svennebrev																							
b		Mesterbrev/teknisk fagskole																							
c		Ingeniørhøyskole																							
d	2	Teknisk høyskole/universitet																							
a																									
b																									
c																									
d	6																								
Ved økt relevant utdanning, eller særlig kvalifiserende praksis, kan kravene til praksislengde reduseres. Tilsvarende kan kravene til utdanning reduseres ved særlig kvalifiserende praksis eller ved praksis av lengre varighet enn det som ellers kreves.																									
Beskriv																									
Følgende personer inngår i den faglige ledelse Sivilarkitekt Michael Befus og sivilarkitekt Torstein Vehusheia																									

Sentralt godkjent foretak	
Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr. F -

Byggblankett 5159 nov. 2005 - Side 1 av 2

Egenerklæring om oppfyllelse av krav etter godkjenningsforskriften av 22. januar 1997 nr. 35, kap. 2

Foretaket har system i aktiv bruk som bl.a. omfatter:

- ☒ Organisasjonsplan som viser ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjonene blant foretakets faglige ledere. Det skal fremgå i hvilken grad foretaket må benytte tilknytning av andre kvalifiserte foretak eller personer for å oppfylle plan- og bygningslovgivningen
- ☒ Identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen for gjennomføringen av oppdrag
- ☒ System for å identifisere, rette opp og hindre gjentakelse av avvik
- ☒ Styring av dokumenter

System for de enkelte funksjoner (SØK, PRO, KPR, SAM, UTF, KUT)

- ☒ Foretaket bruker system som ivaretar GOF § 8

System for kontroll

- ☒ Planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll innenfor godkjenningsområdet, enten som egenkontroll eller uavhengig kontroll
- ☒ Regelmessig gjennomgang av kontrollsystemet

ReferanseprosjektHar det tidligere vært innsendt oversikt over referanseprosjekter? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, oppgi kun evt. nye referanseprosjekter.

Nedenfor regnes opp noen referanseprosjekter som dokumentasjon for foretakets praksis

Beskrivelse av ansvarsområder eller godkjenningsområder	Referanseprosjekt (adresse)	Faglig leder (navn)
Ansv. arkitektprosjektering	Tangen Brygge, Kristiansand (40 leiligheter)	Arild Lauvland og Torstein Vehusheia

Søknaden gjelder

Godkjenning av kompetansen som dekker foretakets ansvarsområde beskrevet i søknad om ansvarsrett av dato

Uriktig utfyllt erklæring kan medføre:

- tap av lokal godkjenning (jf. forskriften § 20)
- tap av sentral godkjenning (jf. forskriften § 27)

Meddelelse av uriktige opplysninger ovenfor offentlige myndigheter - inklusive opplysninger som gir et uriktig inntrykk av faktum - og medvirker til dette, vil kunne rammes av straffeloven § 166.

Erklæring og underskrift

Vi bekrefter at alle opplysninger i denne søknaden er korrekte.

Foretakets navn	Underskrift
Trollvegg Arkitektstudio AS	5/8-2010 Torstein Vehusheia
Sted	Dato
Kristiansand	5. august



N T N U

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet

tildeler

Torstein Vehusheia

født 1. mars 1977

graden

Master i arkitektur / Sivilarkitekt

Graden er oppnådd i september 2004

Studiet er fullført ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet,
Fakultet for arkitektur og billedkunst

Masteroppgaven er utført i faget Masteroppgave i arkitektur
og har tittelen:

"Et lite stykke Norge" - en oppgave om
Sunnmøre, Ålesund og bydelene i byen

Gjennomsnittskarakter: B

Trondheim 25. november 2004

Dekanus

Fakultetsdirektør

En fullstendig oversikt over hvilke emner studiet omfattet og hvilke karakterer som er oppnådd, er gitt i karakterutskriften som utstedes sammen med dette vitnemålet.

ORGANISERING

Organisasjonsplanen skal vise ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjoner blant foretakets faglige ledere.

Nedenforstående matrise viser faste ansvarsoppgaver for alle ansatte. Denne er egnet ved søknad om sentral godkjenning samt ved deltakelse i- og prekvalifisering for konkurranser iht Lov om offentlige anskaffelser.

Organisasjonsplanen kan også være hierarkisk som vist på neste side. Her er det bare forholdet til prosjektene/ oppdragene som fremkommer.

Alle ansatte med aktuelle medarbeidere i prosjekt identifiseres med tittel og navn. Skraverte felt viser hvilke ansvarsområder kontorets medarbeidere dekker.

Organisering av det enkelte oppdrag gjøres i overensstemmelse med oppdragets PA rutiner og diagram vist nedenfor, med nødvendig tilpasning.

NAVN	Ansvarlig for kontrahering	Oppdrags-ansvarlig	Ansv. saks-behandler	Medarbeider i prosjekt	SPESIELLE ANSVARS-OMRÅDER
Daglig leder: M. Befus					Ansvarlig overfor styret, KS, faglig utvikling. Adm., post, arkiv, innkjøp rekvisita etc.
Faglig leder T. Vehusheia					Faglig leder SØK, PRO, KPR tiltaksklasse 2
Økonomi-ansvarlig: T. Vehusheia					Finansiering, økonomi, prosjektoppfølgning, statistikk
Sivilarkitekt A: T. Vehusheia					Faglig leder SØK, PRO, KPR, tiltaksklasse 2. Arkivansvarlig
Sivilarkitekt B M. Befus					Faglig leder SØK, PRO, KPR, tiltaksklasse 2. Biblioteksansvarlig
Sivilarkitekt C: ---					
Ingeniør: ---					EDB-ansvarlig
Teknisk tegner: ---					Tegneutstyr

STILLINGS- OG FUNKSJONSBESKRIVELSER

En organisasjonsplan viser den enkeltes plassering i organisasjonen. De enkeltes ansvarsområder må i tillegg beskrives. Stillingsbeskrivelser benyttes for å beskrive en stilling noen er ansatt for å fylle, f.eks. daglig leder. Funksjonsbeskrivelse benyttes for å beskrive en tidsavgrenset rolle i tilknytning til gjennomføring av et prosjekt.

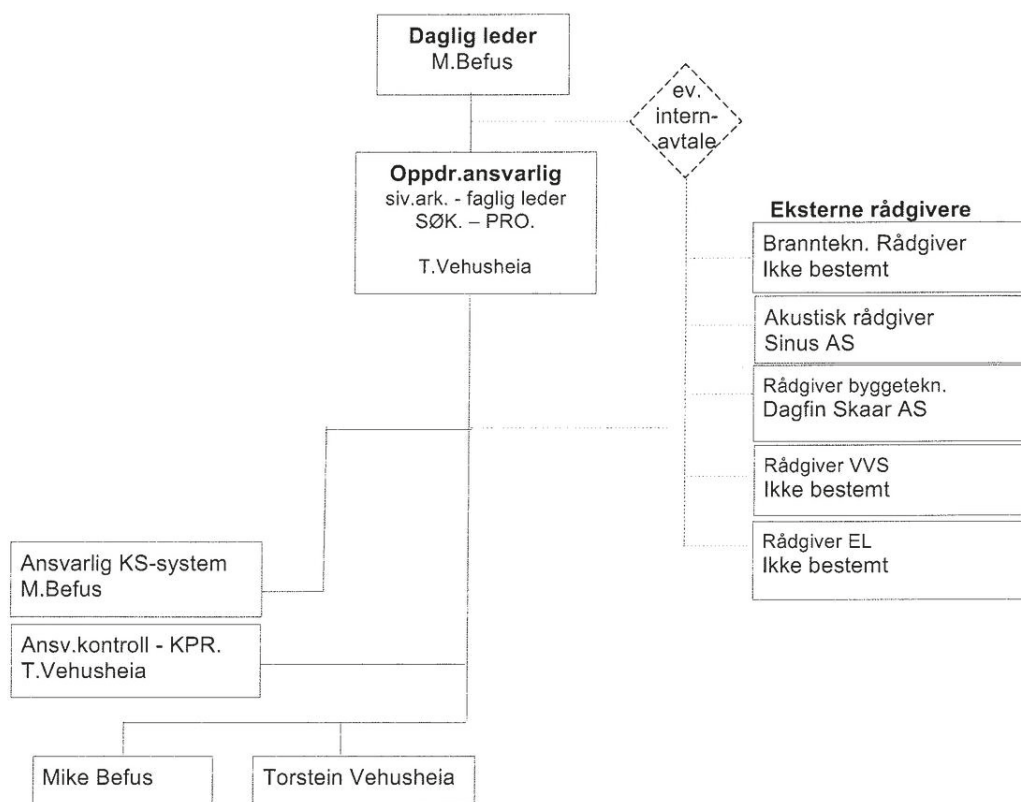
ORGANISASJONSMODELL FOR KONTORETS OPPDRAG

Organiseringen av prosjektarbeid vil variere fra prosjekt til prosjekt. Samme person kan dekke flere nivåer. Den som dekker ett nivå for ett prosjekt, kan godt ha funksjon på et lavere eller høyere nivå i et annet prosjekt. Prinsipielt vil et kontor ha funksjoner på fire nivåer: daglig leder (eller den som har fullmakt til å forplikte firmaet), oppdragsansvarlig arkitekt, ansvarlig saksbehandler og medarbeider. Flere funksjoner kan dekkes av samme person.

Organisasjonsplanen skal også vise om kontoret må tilknytte seg andre kvalifiserte foretak for å oppfylle plan- og bygningslovgivningen.

ORGANISERING AV KONTORET I ETT ENKELT PROSJEKT

Organisering av ett enkelt prosjekt bør ta utgangspunkt i prosjektets størrelse og kompleksitet. Ansvarsområder iht krav i Pbl og oppdragsgivers krav til prosjektets organisering må avklares. Krav til kompetanse og dekning av eksterne ansvarsområder iht Pbl kan også vises i organisasjonsplanen (fast samarbeidsavtale eller prosjektavtale). Organisasjonsplanen bør være del av prosjektets kvalitetsplan.



Sjekkliste Byggesak

Prosjektnr	Prosjektnavn	Godkjent	Dato	Sign
A133	TUNBALLEN		05.08.16	Michael A. Behus

Prosjekteringsstatus:

☒ Rammesøknad	☐ Ett-trinnsøknader	☐ Del-søknad
☐ Naboprotester		

Tegningsnr.:

Momenter	Merknad
SØKNADSSKJEMA	
Påfor kommunes saksnummer	IKKE AKT.
Alle sidene/felt skal være utfyllt (også grad av utnyttning, ved uaktuelt bør dette skrevet på)	
SITUASJONSPLAN 1:500 (1:1000 ved større bygg)	
Situasjonsplan tegnes inn på originalt situasjonskart fra Servicebutikken	OK
Situasjonskart skal være signert, datert og ikke eldre enn 6 måneder	OK
SNITT-MARKERINGER PÅFØRT	OK
Situasjonskartet skal inneholde:	OK
Bygg skal være inntegnet. Avstand til grense skal være målsatt	OK
Uteareal, murer og lignende må vises	OK
Garasje/biloppstillingsplasser/avkjørsel m friskt. Husk minst en garasjeplass per bolig	OK
VA ledninger m tilkoblingspunkt	OK
Søkkelhøyde	OK
NABOVARSEL: (husk ansvarlig søker som 2postkasse")	
Dokumentasjon på at alle nabo er varslet	OK
Vurder om du også andre skal varsles	OK.
Eventuell dispensjon å også varsles	INGEN.
TEGNINGER 1:100 evt 1:200 ved større bygg	1:200
Tegningene skal være fagmessig utført	OK.
Tittelfelt skal inneholde adresseopplysninger, gnr/bnr, målestokk og dato	OK.
Samtlige tegninger (plan, snitt fasade) påføres med minst ett mål.	OK.
Snittmarkeringer påføres plantegninger	OK.
Fasader skal vises med himmelretninger og materialvalg	OK.
Målsatt snitt m kotehøyde møne og gesims (inkl taktekking)	OK.
Takvinkler angis	
Separate bruksenheter vises	OK.
Målsatt planløsning med rombetengelser på alle rom. (rombenevnelsen disp eller disponibelt må ikke forekommer)	OK.
Vis terreng før og etter med påførte kotehøyde, i hele tomtens utstrekning helt til grense, både på snitt og fasade	OK.
Perspektivtegning	OK.
Fotomontasje (ved større bygg)	OK.
VED TILBYGG-/PÅBYGG/ENDRINGER	
Nytt/gammelt må fremkomme tydelig på samtlige tegninger:	
-hvis mulig: send inn eksisterende tegninger	
-alternativ kan fargemarkering kan benyttes for å synliggjøre markering gammelt/nytt bygg	

☐	ANSVARRETT (kun ved ett-trinn)	
☐	Påfør kommunens saksnummer (dersom kjent)	IKKE AKT.
☐	Ansvarsområdet må beskrives nøyaktig og konkret, ikke bruk ordlyden fra sentral godkjenning, men skriv hva skal gjøres	OK.
☐	Komplett utfylt (kryss på sentral godkjenning kan godtas som erstatning for utskrift av sentral godkjenning)	OK
☐	Ved lokal godkjenning skal søknad sendes inn hver gang. Vedlegg kopi av vitnemål etc. Send bare første gang, og blir arkivert på etaten.	OK
☐	Signert ansvarlig søker og foretak	OK
☐	SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FORETAK	
☐	Alle felt krysset av	OK
☐	Referanseprosjekter i relevante fagområder oppgitt	OK
☐	Signert	OK.
☒	KONTROLLERKLÆRINGER (kun ved ett-trinn)	
☐	Påfør kommunens saksnummer (dersom kjent)	IKKE AKT.
☐	Komplett utfylt, krysset og signert	
☐	Fagområder skal være oppgitt	
☐	Dato for ansvarstrett i det aktuelle tiltaket påført	
☐	Kontrolldokumentasjon skal angis	
☐	EVNT. KONTROLLPLANER FOR VIKTIGE OG KRITISKE PUNKTER (kun ved ett-trinn)	
☐	Påfør kommunes saksnummer (dersom kjent)	OK.
☐	Skal inneholde kritiske punkter, samt områder hvor det skal være uavhengig kontroll.	OK
☐	Signert	OK
☐	ANNET	
☐	Beskrivelse av utforming/estetisk tilpassning/materialbeskrivelse og fargevalg	INGEN. IKKE AKT IKKG i henhold til plan.
☐	Kope av naboprotester	
☐	Skriv om eventuelle endringer/kommentar til naboprotester	
☐	Evnt erklæring om veg/vann/avløp (privat over annen eiendom)	
☐	Evnt erklæring om bygging nærmere nabogrense	
☐	Evnt utslippstillatelser/avkjørselstillatelse	SØKES SENERE. IKKE AKT. IKKE AKT.
☐	Begrunnet dispensasjonssøknad	
☐	Erklæring om avtale om tilkobling med ledningseier (ingeniørvesenet).	
☐	Egenerklæring kan skrives inn i søknadsskjemaet. Ingeniørvesenet har utarbeidet eget informasjonsskriv	
☐	Evnt godkjenning fra Arbeidstilsynet (ved arbeidsplasser)	
☐	Evnt godkjenning fra sivilforsvaret (nybygg/tilbygg/påbygg over 1000m2 BRA, unntatt boliger og enkelte andre)	
☐	Avklaring mht fjernvarme	





Fransje mot vest



Fransje mot sørvest



Fransje mot øst

Fransjeorientering: Traktledning og gater

TUNBALLEN									
Prosjekt									
Beskrivelse									
Objekt: 100411 Bringebakk kommunale - Tunballeen 1									
Byggher: TIT BYGG AS									
Rammesøknad									
Prosjekt: Fransje mot vest, sør og sørvest									
E5									
A									
M.B.									
T.V.									
1200									
30. juni 2010									
a133 Tunballeen plan									
TITOLIV-EG									
TITOLIV-EG AS, Opplysningsvesenetsveien 27A, 0457 Oslo									

[illegible]

SONGDALEN KOMMUNE

Møtebok

Avgjort av: Saksansv.: Svein Sunde	Arkiv: K2-L12 Objekt:	Arkivsaknr.: 08/1229 -40
---	--	------------------------------------

Reguleringsplan Tunballen - sender kopi av saksfremlegg

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	18.06.2008	AROS arkitekter as Kristiansand	Reguleringsplanforslag - Tunballen
2	I	11.05.2009	Spiss Ark	VS: Tunballen - innsendelse av reguleringsplanforslag
3	I	11.05.2009	Spiss Ark	VS: Tunballen - sosifil regplan
6	U	17.06.2009	Bjørn Andresen	Intensjonsavtale om kjøp av grunn
7	I	23.06.2009	Pål Try	Reguleringsplan - Tunballen - privatrettslige forhold
8	I	23.06.2009	SPISS Arkitektur & Plan AS	Reguleringsplan - Tunballen - planløsning
9	U	25.06.2009	31 mottakere...	Kunngjøring om offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Tunballen
10	U	25.06.2009	Budstikka Fevennen	Annonse - Reguleringsplan Tunballen til offentlig ettersyn
11	U	29.06.2009	Candsamy	Reguleringsplan Tunballen til offentlig ettersyn på kommunens

12	I	03.07.2009	Fellesrådet for eldre- og funksjonshemmede	hjemmeside Høringsuttalelse - reguleringsplan - Tunballen
13	I	15.07.2009	Statens Vegvesen	Reguleringsplan - Tunballen - uttalelse
14	I	15.07.2009	Fylkesmannen i VA	Reguleringsplan - Tunballen - uttalelse
16	I	04.08.2009	Tunballen barnehageenhet v/Sylvi Sunde	Uttalelse reguleringsplan - Tunballen
15	I	07.08.2009	Agder Energi Nett	VS: Uttalelse reguleringsplan Tunballen
18	I	18.08.2009	v/Ruth Ringstad Kolnes Tunballen skole	Uttalelse ang reguleringsplan for Tunballen
17	I	18.08.2009	Tunballen skole v/Ruth R. Kolnes	Uttalelse reguleringsplan - Tunballen
19	I	03.09.2009	Regionalavdelingen Vest- Agder Fylkeskommune	Uttalelse reguleringsplan - Tunballen
20	U	14.09.2009	Spiss arkitektur og plan v/Bjørn Andresen	Reguleringsplan Tunballen - Innkomne merknader ved offentlig ettersyn
21	I	15.09.2009	Ingeniøravd. Songdalen kommune	Uttalelse reguleringsplan - Tunballen
22	I	02.10.2009	Spiss Arkitektur & Plan AS	VS: Kommentarer til merknadene ifm. offentlig ettersyn
23	I	08.10.2009	Spiss Arkitektur & Plan AS	Reguleringsplan - Tunballen
25	U	08.10.2009	Tunballen barnehageenhet v/Sylvi Sunde	Oversender sol/skygge- analyse for Tunballen
24	U	15.10.2009	Spiss arkitektur og plan v/Alf Petter Mollestad	Reguleringsplan Tunballen - referat fra møte etter offentlig ettersyn
26	U	15.10.2009	Spiss arkitekter	Reguleringsplan Tunballen - revidert referat fra møte etter off ettersyn
27	I	02.11.2009	Tunballen barnehageenhet v/Sylvi Sunde	Innspill reguleringsplan - Tunballen
28	I	05.11.2009	Spiss Arkitekter	VS: Runkjøring til Nodelandsheia - reguleringsplan Tunballen

29	U	09.11.2009	Alf Petter Mollestad; Pål Try; Bjørn Andresen	Reguleringsplan Tunballen - kryssløsning
30	U	10.02.2010	Alf Petter Mollestad	Møte om vegen videre for reguleringsplan Tunballen, TTF Bygg
31	I	18.02.2010	Sunde Svein	Tunballen - plankart
33	I	02.03.2010	Spiss Arkitektur & Plan AS v/Alf Petter Mollestad	Reguleringsplan Tunballen - sol og skyggediagram
34	I	03.03.2010	Spiss Ark	Reviderte dokumenter reguleringsplan - Tunballen
35	U	10.03.2010	Erik Vassbotn	Planforslag reguleringsplan Tunballen - sol/skygge analyse
36	I	22.03.2010	Den Evangeliske Lutherske Frikirke	Klage på forslag til omregulering av Gnr. 106 Bnr. 14 kalt felt B
37	I	23.03.2010	Adv. Jakob Bakka ffor Erik Vassbotn	Uttalelse reguleringsplan Tunballen
39	I	26.03.2010	Spiss Arkitekter	Reguleringsplan Tunballen - innkommet merknad fra eier av Lonebakken 5
38	U	26.03.2010	Spiss arkitektur og plan v/Alf Petter Mollestad; TTF Bygg AS v/Pål Try	Reguleringsplan Tunballen - innkommet merknad fra eier av Lonebakken 5
40	U	06.04.2010	Alf Petter Mollestad; Pål Try	Reguleringsplan Tunballen - sender kopi av saksfremlegg

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Plan- og bygningsloven (1985) § 27-2

Reguleringsplan Nodelandsheia Senter (R75), vedtatt 06.04.1992.

Kommunedelsplan Nodelandsheia Øst, vedtatt 30.04.08

Bakgrunn for saken:

På vegne av TTF Bygg AS har Spiss Arkitektur & plan AS fremmet forslag til reguleringsplan for del av Tunballen; gnr. 106/41 og del av gnr. 106/14. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bolig, kontor og forretning i Felt A samt område for offentlig/allmennytlig bebyggelse i Felt B.

Saksutredning:

Reguleringsplanen ble lagt ut på offentlig ettersyn i juni 2009. Den behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985.

Planforslaget legger opp til utvikling av et lokalsenter på Nodelandsheia som lenge har vært regulert til dette formål. Gnr. 104 bnr. 41 ble regulert til forretning/kontor i 1985 ved "reguleringsplan Senter Nodelandsheia". Dette ble videreført i "reguleringsplan Nodelandsheia Sentrum" vedtatt 01.04.1992. I kommunedelsplanen er bnr. 41 avsatt til forretning. Underformålet "bolig" er nytt ved dette reguleringsforslaget.

Skole, barnehager, grendehus og frikirke ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. I tillegg er det under planlegging et større boligområde sør og øst for dette planområdet; Reguleringsplan Nodelandsheia Øst.

Planområdet er delt inn i to hoveddeler: Felt A og Felt B. Felt A eies av TTF Bygg AS. Felt B eies av Songdalen kommune. Det foreslås en høy tomteutnyttelse for både felt A og felt B med Prosent bebygd areal (% BYA) på 40 % og bygg på inntil 5 etasjer. Felt A reguleres til bolig/forretning/kontor jf. pbl § 25 2. ledd. Forretning skal kun plasseres på gatenivå. *Forretninger skal være av typen som er naturlig for et lokalsenter, som for eksempel dagligvare, håndtverkerforretning, kafe og restaurantdrift* (Sitat planbeskrivelsen). Lokalisering av kontor begrenses til 1. – 3. etasje. Bolig skal være fra 2. – 5. etasje. Maksimalt antall boenheter som kan oppføres er 30.

Innsendt skisseprosjekt for Felt A viser at størrelsen på de ulike leiligheter varierer mellom ca 80 m² og 100 m². Fasaden på bygget skal brytes for å få det til å fremstå minst mulig dominerende i landskapet. Etasjene skal ha noe ulik størrelse. Øverste etasje skal være inntrukket. Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Etter planforslaget kan det oppføres bygg som er ca 17,5 m over høyde for overkant gulv 1. etasje. I tillegg er det reguleringsbestemmelse som tillater at inntil 10 % av takflaten kan ha tilbaketrukket takoppbygg for heis og tekniske installasjoner i inntil 3 m over tillatt maks. gesimshøyde. I følge måling på digitalt kart er høyde på dagens planerte terreng 107-108 m.o.h. Høyde fylkesvegen i dette området er +/- 109 m.o.h. De planlagte bygg på inntil 5 etasjer vil bli ca 18,5 meter over dagens planerte terreng. Se vedlagte skisser av planlagt

bebyggelse i Felt A. Det er utarbeidet sol/skygge analyse datert 02.03.2010. Denne viser konsekvenser for naboer av den planlagte bebyggelsen når det gjelder solforhold. Tunballen barnehages lekeområde får noe reduserte solforhold om ettermiddagen midt på vinteren [22. des kl. 15]. Dette lekeområdet ligger nordøst for det planlagte bygget i Felt A. Lonebakken 5 får skygge på østre del av sin tomt rundt kl 8 i en periode rundt mars og september måned. Se mer om dette under avsnittet ”vurdering”.

Felt B eies av Songdalen kommune og blir foreslått regulert til Byggeområde – Offentlige/allmennyttige formål jf. pbl § 25 2. ledd. Innenfor disse underformål tillates flere ulike former for offentlige bygg. Konkret bruk av dette området er ikke nærmere angitt. Forsamlingslokale, institusjon, skole, kulturbygg er eksempler på offentlige/allmennyttige bygg.

Felt B ble i sin tid tatt med som en del av reguleringsplanområdet etter ønske fra administrasjonen. Begrunnelsen for dette var å få til en helhetlig sentrumsutvikling av området. Området er i dag en offentlig parkeringsplass som brukes av ansatte og foreldre/foresatte på Tunballen skole og Tunballen barnehage, frikirka, turgåere med mer. I reguleringsplan for Tunballen skole, samt i kommunedelsplanen for Nodelandsheia Øst, er det avsatt et tilsvarende parkeringsareal ca 150 m sørøst for dagens p-plass på Tunballen. P-plassen har så langt ikke blitt opparbeidet, men ble regulert inn for å være parkeringsplass for Tunballen skole. Se vedlegg 8, illustrasjonskart datert 16.03.10. Kartet viser dagens p-plass på Tunballen og den alternative p-plassen. Det vil være ca 190 meter å gå fra midten av den ene p-plassen til midten av den andre p-plassen. Ny p-plass ligger litt lenger unna Tunballen skole enn dagens p-plass, men ikke mye.

Det er en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeiding av denne alternative p-plassen: Før Felt B kan realiseres i tråd med planen skal den alternative p-plassen være ferdig opparbeidet. Parkering i forbindelse med henting og levering av barn i Tunballen barnehage skal bestå på dagens p-plass. Dette blir ivaretatt i reguleringsplanen. Det er satt av 18 langsgående p-plasser inntil adkomstvegen rundt felt B. Disse er til bruk ved henting og levering av barn i Tunballen Barnehage. Denne parkeringsløsningen er utformet i tråd med tilbakemelding fra Ingeniøravdelingen i Songdalen kommune. Parkeringsbehovet som følger av et mulig fremtidig utbygd Felt B må løses ved parkeringskjeller på Felt B. Det ligger i dag en overvannsledning under Felt B. Omlegging av denne vil være en ekstra kostnad ved en utbygging av denne tomta.

Parkering i Felt A skal i hovedsak være i parkeringskjeller. Det kreves 1,75 p-plass pr. boenhet, 2 p-plasser pr. 100 m² bruksareal kontor og 3 p-plasser pr. 100 m² bruksareal forretning. For Felt B kreves 2 p-plasser pr. 100 m²

bruksareal. P-kjeller i Felt A består av 49 p-plasser og 30 boder til bruk for leilighetene. Plan for p-kjeller er vedlagt planforslaget. Maksimalt 20 % av det samlede kravet til parkeringsplasser kan løses på terreng. Sør for bygningen er det 24 p-plasser som skal brukes i forbindelse med forretning. 10 % av p-plassene for boliger og 5 % av p-plassene for forretning/kontor skal utformes for funksjonshemmede. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m² forretning/kontor og 1 plass pr boenhet.

Planforslaget er revidert på flere områder siden det lå ute til offentlig ettersyn i juni – august 09. Kommunedelsplanen for Nodelandsheia Øst legger opp til en rundkjøring i krysset mellom fv. 303 og Tunballvegen. Reguleringsplan Tunballen har derfor måttet tilpasse seg rundkjøring med sidearealer, og Felt A har blitt noe redusert i sørvest som følge av dette.

Videre har Felt A blitt redusert i vest som følge av varsel om innsigelse fra Statens vegvesen. Det opprinnelige planområdet var identisk med tilsvarende planområde i reguleringsplan Nodelandsheia Senter vedtatt 1992. I 2001 ble det imidlertid foretatt en grensejustering mot fylkesvegen som reduserte Felt A. For å imøtekomme innsigelsen ble derfor planområdet justert slik at Felt A ikke går inn på det offentlige vegarealet. Som følge av justeringen av Felt A har utformingen av bygningen blitt noe endret.

I forhold til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn er også byggegrenser for Felt A noe endret. Mot Fr-1 er byggegrense (for Felt A) redusert fra 2 til 1 meter. Byggegrense for Felt A mot øst (mot Felt B) er redusert fra 4 til 2 meter. Byggegrense for Felt B mot adkomstveg i øst er også redusert fra 4 til 2 meter - dette etter ønske fra administrasjonen.

Offentlig ettersyn:

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.06.09 – 07.08.09. Naboer og berørte offentlige myndigheter ble tilskrevet. Utlekking til offentlig ettersyn ble også kunngjort i avisene Fedrelandsvennen og Budstikka. Det kom inn 7 merknader, der 1 av disse var varsel om innsigelse. Nedenfor følger en gjennomgang av merknadene med kommentarer fra regulant og Rådmann.

I begynnelsen av mars kom det frem at Frikirka ikke hadde mottatt planforslaget ved offentlig ettersyn. Planforslaget var sendt til deres besøksadresse og ikke postboksadresse, så det kan være forklaringen. Frikirka fikk derfor en egen høring der høringsfrist ble avtalt til 18 dager.

Ved administrativ 2. gangs behandling ble det oppdaget at innsendt sol/skyggeanalyse datert 02.03.10 viser at planlagt bebyggelse på 5 etasjer ville

kaste skygge på Lonebakken 5 sin eiendom i en periode rundt kl 8 ved høst- og vårjevndøgn. Dette ble vurdert som et nytt moment i saken for Lonebakken 5 sitt vedkommende, da det ikke forelå sol/skygge analyse for planlagt bebyggelse da planforslaget ble sendt ut på offentlig ettersyn. Revidert planforslag ble derfor sendt på begrenset høring til eier av Lonebakken 5. Se pkt. 10 nedenfor.

Det presiseres at det nedenfor er hovedtrekk av innkomne merknader som er gjengitt. For merknadene i sin helhet vises det til trykte vedlegg.

1. Statens vegvesen

På vestre del av planområdet, der gangveg på østre side av fylkesveg 303 er bygd på strekning nord for Tunballvegen, må planområde og/eller byggeområde tilpasses grense for veggrunn, jf. målebrev nr. 2402. Dersom planområde opprettholdes må areal vest for byggeområde reguleres i tråd med det som er opparbeidet. Forutsetter at byggegrense endres til en minste avstand på 4,0 m fra formålsgrense, jf. tilsvarende avstander fra formålsgrenser. Dersom planforslag ikke endres i tråd med dette vil det være grunnlag for innsigelse.

Regulant

Innsigelse og innspill ivaretatt.

Rådmann

Planforslaget er endret i tråd med varsel om innsigelse fra vegvesenet.

2. Fylkesmannen i Vest-Agder

Eksisterende p-plass i felt B må erstattes av andre p-plasser i området gjennom rekkefølgekrav. Hvis det viser seg at solforhold for barnehagen forringes som følge av planlagt bygg på 6 etasjer, bør kommunen vurdere å redusere antall etasjer eller utforming av bebyggelsen innenfor Felt A. P-plasser for funksjonshemmede bør ha bredde 4,5 m og lengde 6 m. Det bør settes krav om at 5-10 % av p-plassene skal utformes for funksjonshemmede, og at disse skal ligge nærmest inngangspartiene.

Regulant

Sol/skygge ligger vedlagt. Eksisterende parkering er avklart med kommunen, mtp at det er regulert parkeringsplass litt lengre unna. Henting og bringing ifm barnehage er ivaretatt. HC-plasser endres.

Rådmann

Sol/skyggediagram er utarbeidet. Felt B er i dag en mye brukt p-plass til flere ulike formål. En selvsagt forutsetning for å regulere Felt B til offentlig/allmennnyttig er rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av p-plass 150 m sørøst for dagens, i tråd med kommunedelsplanen for Nodelandsheia øst.

Parkeringsbehovet ved henting/levering av barn i Tunballen barnehage er ivaretatt i Felt B. Parkering for andre formål må flyttes til den alternative p-plassen når felt B realiseres. Planen er revidert i forhold til merknad om handicap-plasser.

3. Vest-Agder Fylkeskommune

Kan ikke se å ha mottatt oppstartsmelding fra regulant. Avmerket friområde er avsatt nord for blokkbebyggelsen. Solforholdene vil bli redusert. Gir et sterkt faglig råd om at lekearealene lokaliseres sør for blokkbebyggelsen. Terrasse/balkong og takterrasser medregnes i uteoppholdsarealet. Vi forutsetter at kommunen følger opp kravet som stilles til uteoppholdsareal innenfor planområdet. Anbefaler at kontor begrenses til 1. - 3. etasje innenfor Felt A. Støtter kommunens vurdering om at høyde på planert terreng tas inn i planen. Anbefaler at Fr-1 reguleres til friområde. Anbefaler at det sikres tak over et visst antall av sykkelparkeringene. Gir faglig råd om at reguleringen utvides slik at den består av 2 plan, over- og under bakkenivå. Fylkeskonservator ingen merknader.

Regulant

Flytting av lekeplass ikke ønskelig pga eiendomsforhold og sentral plassering i forhold til offentlig formål. Kontor i 1. – 3. etasje tas inn i bestemmelsene.

Rådmann

Rådmannen ser at lekearealene på nordsiden av bygget får noe reduserte solforhold. De konkrete forhold er imidlertid slik at det er mest naturlig å ha parkering, inngang o.s.v på sørsiden av bygget. Det er vanskelig å få utnyttet tomta på annen måte. Det er 32 m² uteoppholdsareal pr. boenhet på terreng dersom friområdet regnes med. Resten oppfylles ved balkonger og takterrasser. Sandlekeplassen på min. 100 m² etableres på terreng. Etter en vurdering av argumenter for og mot har Rådmannen også kommet til at Fr-1 bør være friområde. Dette vil imidlertid medføre driftskostnader for kommunen. Det er viktig at politikerne gjøres oppmerksomme på dette. P-kjeller håndteres gjennom bestemmelsene. Denne kan oppføres inn til formålsgrensa.

4. Ingeniøravdelingen Songdalen kommune

Det er viktig at behovet for parkeringsarealer i området ivaretas. Veitrase rundt Felt B må gi mulighet til å ta opp og slippe av passasjerer. Funksjonen til dagens rundkjøring må ivaretas. Det som er vist som avkjøring til barnehage må omgjøres til en sving. Den videre veien er regulert som gang- og sykkelveg og det skal således ikke være avkjørsel fra hovedveg til denne. Det må vises snøopplag på plankartet. Friområde Fr-1 må omgjøres til fellesområde. Kombinasjonen forretning/kontor og bolig utgjør en utfordring når det gjelder p-areal. 24 utendørs p-plasser, i tillegg til at p-behovet for boliger er ivaretatt av p-kjeller, virker tilsynelatende til å være tilstrekkelig. Utbygger må sikre at

området får tilstrekkelig brannvann og må ta kostnadene knyttet til å sikre området forskriftsmessig tilgang på brannvann.

Regulant

Vei til barnehage er endret i tråd med skisse utarbeidet av ingeniøravdelingen. Vei ved barnehage skal forsyne Nodelandsheia Øst og har prioritet.

Rådmann

Vegtrase rundt felt B, inkludert p-plasser for henting/levering i barnehagen, er nå utformet i tråd med slik Ingeniøravdelingen har fastsatt gjennom møter og skisser. Rådmannen har drøftet snoopplag med regulant da dette punktet ikke var kommentert. Det er nå satt inn i reguleringsbestemmelsene at østre del av område Fr-1 skal være snoopplag ved behov. Spørsmålet om hvorvidt Fr-1 bør være friområde eller fellesområde har vært drøftet i administrasjonen. Under høringen kom det frem ulike synspunkter på dette. Etter en vurdering mener Rådmannen at Fr-1 bør reguleres til friområde jf. pbl (1985) § 25 1. ledd nr. 4. Det vil senere i dette saksfremlegg bli belyst at regulering til friområde medfører driftskostnader for kommunen. Regulant har ikke kommentert Ingeniøravdelingens merknad knyttet til brannvann. Saksbehandler har vært i kontakt med Kristiansand Brann- og Redning IKS hvorvidt brannvann og dimensjonering av dette hører hjemme på byggesaks- eller reguleringsnivået. KBR opplyser at premissene må legges i reguleringssaken, i og med at type bebyggelse fastsettes her. På denne bakgrunn mener Rådmannen det må inn en rekkefølgebestemmelse om krav til tilstrekkelig brannvannforsyning (liter pr. sekund) for bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Felt A eies av TTF Bygg AS og Felt B eies av Songdalen kommune. Kostnadsspørsmålet må avklares i utbyggingsavtalen. Ingeniøravdelingen opplyser for øvrig at vannledning av tilstrekkelig kapasitet ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

5. Tunballen skole v/ rektor

Reguleringsforslaget innebærer utbygging av skolens og barnehagens p-plass. Slik den er nå er den i minste laget for våre 60 ansatte. I tillegg kommer barnehagen. P-plassen blir også brukt som utgangspunkt for turer i området. Ny og stor nok p-plass må på plass før man gjør noe med gjeldende område.

Regulant

Det er allerede regulert inn parkeringsplass litt lengre unna, mot Nodelandsheia Øst. Dette ivaretar kravet til parkering.

Rådmann

Viser til svar på tilsvarende merknad fra Fylkesmannen. I reguleringsplan for Tunballen skole er det regulert ny p-plass 150 m mot sørøst i forhold til den som brukes i dag. Rekkefølgebestemmelse om at denne må være ferdig opparbeidet før det gjøres noe med felt B, er satt inn i reguleringsbestemmelsene.

6. Fellesrådet for eldre- og funksjonshemmede

Ingen merknader til den foreliggende reguleringsplanen. I leilighetskompleks hvor 70 % av boenhetene skal utformes i tråd med krav om universell utforming må det være heis.

Regulant

I henhold til teknisk forskrift stilles det krav om heis i +3 etasjer og er vist i skisseprosjektet.

Rådmann

Som regulant opplyser skal det i henhold til teknisk forskrift være heis i boligbygg på over 3 etasjer.

7. Agder Energi Nett AS

En høyere utnyttelse av området kan medføre behov for å etablere en ny nettstasjon. Utbygger må avklare ev. plassering av nettstasjonen med AE Nett AS, når effektbehov og leveringspunkt er avklart.

Regulant

Avklares i byggesaken, og vil kunne plasseres innenfor byggeområdet.

Rådmann

Tas til etterretning.

8. Tunballen barnehage v/enhetsleder Sylvi Sunde

Redd sola forsvinner i vintermånedene hvis det bygges hus med 6 etasjer. Håper det tas hensyn til dette i den videre planlegging.

Regulant

Belyses i vedlagte sol/skygge analyse.

Rådmann

Sol/skyggeanalysen datert 07.09.07 ble oversendt Tunballen barnehage v/Sylvi Sunde. Tunballen barnehage v/Sunde svarte ved brev av 26.10.09 at analysen viser at planlagt bebyggelse ikke vil utgjøre noen særlig ulempe for utelekeplassen. Hun tok videre opp ett annet tema. Foreldre til barn i barnehagen må kunne parkere i rimelig avstand fra barnehagen i forbindelse med henting og levering. I dag har 80 barn plass i barnehagen. I planforslaget er det satt av 18 langsgående p-plasser i rundkjøringa rundt Felt B som er omerket henting/levering av barn i barnehagen. Trafikkløsningen er utformet i samråd med Ingeniøravdelingen i Songdalen kommune.

Siden den gang planforslaget lå ute til høring har størrelsen på Felt A blitt redusert mot fylkesvegen i vest. En følge av dette er at det planlagte bygget i felt

A er redusert fra 6 til 5 etasjer. Ny sol/skyggeanalyse datert 02.03.2010 er levert inn på bakgrunn av endring av planlagt bebyggelse i Felt A. Denne analysen viser at planlagt bebyggelse medfører litt ulempe for utelekeplassen med tanke på solforhold. På den tiden av vinteren når sola står som lavest på himmelen, vil bygget skygge noe for utelekeplassen på ettermiddagen. Dette er vel imidlertid en tid på døgnet og året da lekeplassen ikke brukes mest.

9. Frikirken

Gjeldende reguleringsplan fra 1992 viser at Felt B er regulert til parkering. Songdalen frikirke bemerker at vi har eier-/bruksrett til denne parkeringsplassen. Henviser til kjøpsavtale mellom frikirken og Songdalen kommune hvor frikirken forplikter seg til å kjøre til 2500 m³ steinmasse til felles parkeringsareal i sentrumsområdet. Frikirken søkte i 1990 om å bli fritatt fra forpliktelser på parkeringsarealet da dette skulle brukes av så mange flere. Dette ble avslått av formannskapet. Teknisk sendte 23. januar 1991 brev om purring på opparbeidelse av fellesarealet, og svaret kom fra firma Øyvind Frustøl 15. juni 1991. 4. desember 1992 ble det sendt brev angående adgang til parkeringsplassen. Teknisk sjef ordnet raskt opp i dette.

På bakgrunn av disse opplysninger, hvor det klart fremgår at frikirken eier/disponerer 25 % av Felt B, kan vi ikke godta omregulering av parkeringsarealet med mindre nytt parkeringsareal blir tilrettelagt inntil Frikirkens tomtegrense.

Rådmann

Frikirka mottok ikke planforslaget da det ble sendt på offentlig ettersyn i juni 09. Da dette ble kjent fikk de oversendt planforslaget, slik at de fikk den til høring i ettertid.

Frikirka skriver i sin klage/merknad at de ikke kan godta omregulering av parkeringsarealet med mindre nytt parkeringsareal blir tilrettelagt inntil Frikirkens tomtegrense. De dokumenter som Frikirka viser til med sine 4 vedlegg er Rådmannen nå kjent med, og bekrefter derfor disse selv om det bare er kjøpsavtalen som er vedlagt i denne saksutredningen.

I kjøpsavtalen (vedlegg 19) som ble inngått da frikirka kjøpte sin tomt (datert 06. mars 1985) er det 3 punkter som omhandler parkeringsplassen på Tunballen. Det går her frem at Frikirka skal bidra med 2500 m³ steinmasse og at de skal dekke ¼ av det senere vedlikeholdet. De kan da bruke parkeringsarealet på samme vilkår som andre interessenter i området. At frikirka har en rett til å benytte den offentlige parkeringsplassen på Tunballen er derfor helt på det rene. Frikirkas bruk av p-plassen er et supplement til p-plassen på deres egen tomt. Dersom dagens p-plass på Felt B blir omregulert må frikirka få erstattet retten til bruk av kommunens p-plass. Rådmannen mener at det finnes gode alternativer i området: Eventyrheia barnehage grenser inntil

Frikirkas eiendom, slik Frikirka setter krav om i sin klage. Det går frem av reguleringsplanen for Eventyrheia barnehage at det skal opparbeides 22 p-plasser til denne. Frikirkas aktiviteter foregår i all hovedsak i helgene og på kveldstid. Barnehagen er som kjent i all hovedsak i bruk på dagtid. Forholdene bør derfor ligge godt til rette for en type sambruk av Eventyrheia Barnehages p-plass. Det kan opparbeides gangveg/trapp mellom barnehagens p-plass og frikirkas eiendom. Det skal også opparbeides 18 p-plasser i Felt B til bruk ved henting/levering av barn i Tunballen Barnehage. Her er det også muligheter for å få til tilsvarende sambruk som for p-plassene ved Eventyrheia. Videre er det rekkefølgekrav for Felt B som sier at alternativ p-plass 150 m sørøst for dagens p-plass skal være opparbeidet for felt B kan realiseres i henhold til reguleringsplanen. Dette parkeringsarealet er like stort som dagens p-plass på Tunballen. Denne p-plassen skal overta alle funksjoner som dagens p-plass har, bortsett fra parkering i forbindelse med henting/levering av barn i Tunballen barnehage, som altså skal ivaretas i Felt B. Det er også reguleringsbestemmelse for felt B som sier at det skal bygges parkeringskjeller for å ta hånd om minst 60 % av det parkeringsbehovet som en utbygging av Felt B vil generere. Aktiviteter i et fremtidig utbygd Felt B (offentlige/allmennnyttige formål) vil kanskje til dels foregå samtidig som aktiviteter i frikirka, dvs i helger og på kveldstid. I så fall vil ikke parkeringskjeller i Felt B være det beste alternativet.

Frikirkas parkeringsrett må erstattes av et tilsvarende parkeringsalternativ. På bakgrunn av beskrivelsen av fremtidige parkeringsarealer i området rundt Tunballen mener Rådmannen at forholdene ligger godt til rette for at Frikirkas rett til bruk av parkeringsplassen på Tunballen kan flyttes og ivaretas på en eller flere av de 4 alternative parkeringsarealene som her er beskrevet. Rådmannen ber kommunestyret om fullmakt til å inngå ny avtale med frikirka om deres rett til bruk av kommunens p-plass(er) den dagen en utbygging av Felt B blir aktuelt. Denne avtalen må stå i forhold til dagens avtale og gi en tilsvarende parkeringsdekning som dagens bruk gir. Det må gå frem av avtalen at barnehagens p-plass kun kan brukes når barnehagen er stengt.

10. Egen høring - Nabo Lonebakken 5 v/Adv. Bakka

Vassbotn er nærmeste nabo med minste avstand tvers over Kuliavegen på 20 meter. Vassbotn reiser innsigelse mot en så intensiv utnyttelse. Innsigelsen knytter seg til sjenerende innsyn, sjenerende skyggevirkning og tap av utsyn, at blokkbebyggelse vil være et fremmedelement – for høy grad av utnyttelse.

Problemer med innsyn: Huset til Vassbotn ligger midt i utsiktskorridoren til leilighetene og terrassene. Mange av leilighetene vil ha svært godt innsyn på Lonebakken 5. I tillegg kommer takterrasse. For Vassbotn vil det være umulig å skjerme seg mot innsynet. Bolig og hage vil være eksponert for innsyn fra 20 leiligheter og fra takterrasse. Ulempene er av et slikt omfang at det ikke med noe som helst rimelighet kan forventes at Vassbotn skal akseptere noe slikt. Innsynsproblematikken kan reduseres betydelig ved at bygget reduseres med flere etasjer samt at nybygget trekkes helt øst på tomte. Arealet mellom

Kuliavegen og nybygget brukes til parkering/trafikkarealer. **Problemer med skyggevirksomhet – tap av utsyn:** Soldiagram viser at det planlagte bygg blir så høyt at det vil kaste skygge inn på Vassbotns eiendom alle dager i året. Ved vår- og høstjevndøgn rekker skyggen helt frem til fasaden på huset kl 8 om morgenen. Det tilsier av Vassbotns eiendom skyggelegges flere timer fra soloppgang og ut på formiddagen. Skyggeleggingen vil være mest markant vår og høst, men også om sommeren vil det være effekt tidlig om morgenen. En annen side ved skyggelegging er at Vassbotns eiendom vil være skjermet av bygget. Gesimshøyde på nybygget vil bli høyere enn Lonebakken 5. En relativt stor fasadeflate vil komme ut for stuevinduerne. Også problemene med skyggevirksomhet vil reduseres om ant. etasjer reduseres og bebyggelsen trekkes lengst mulig øst på tomte. **For høy grad av utnyttning – ny bebyggelse som fremmedelement:** Reguleringsforslaget innebærer en maksimalisert utnyttelse av tomte. BYA=40 % er i seg selv veldig høyt når det tas hensyn til bebyggelse på 5 etasjer samt kjelleretasje. Parkering og svalganger skal etter beregningsreglene inngå i BYA, så egentlig er utnyttelsesgraden høyere enn 40 %. Krav om 25 % uteareal pr. boenhet hvorav min. 30 % skal være på terreng er i realiteten mindre enn det som legges til grunn for boligbebyggelse i Kvadraturen. Dersom kommunen i tillegg aksepterer at friområdene kan regnes med i BYA vil utbygging i praksis kunne skje uten at det avsettes uteoppholdsareal på egen tomt. Nybygget vil ha negativ effekt på inntrykket av de nære omgivelsene fordi det vil bryte så sterkt med den eksisterende bebyggelse. **Konklusjonen** er at forslag til reguleringsplan inneholder en bebyggelse som vil medføre så store ulemper for omgivelsene, og for Vassbotns eiendom i særdeleshet, som gjør at planen ikke kan vedtas slik den nå foreligger. For å redusere ulempene må antall etasjer reduseres – at bygget blir på maks 3 etasjer – og at bebyggelsen trekkes lengre vekk fra Kuliavegen slik at avstanden til naboene i Lonebakken blir størst mulig.

Regulert

I forhold til reguleringsplanen som lå ute til offentlig ettersyn er antall etasjer redusert fra 6 etasjer til 5 etasjer. Dette har medført at ulempene ved sjenerende skyggevirksomhet er minimale for boligene i Lonebakken. Det er i overordnede planer allerede vedtatt at området skal benyttes til forretning, kontor m.m. og det er vedtatt en høyere utnyttelse her for å markere et nærmiljøsentrum. I reguleringsplan for Nodelandsheia sentrum fra 1992 er området avsatt til forretning, kontor m.v. Utnyttelsesgraden er satt til at "Bebygget areal skal ikke overstige 60 % av tomtearealet". I vårt forslag til reguleringsplan for Tunballen er arealet mindre (2,5 daa vs. 2,9 daa), men bebygd areal er satt til kun 40 %. Vi har dermed redusert utnyttelsesgraden i forhold til gjeldende reguleringsplan for området. Arealet som i gjeldende plan er avsatt til forretning, kontor m.v. ligger i hovedsak nærmere Kuliavegen enn hva vårt forslag til bebyggelse viser. Forslag til reguleringsplan for Tunballen viser at man har trukket bygget lengst mulig bort fra Kuliavegen. Gjeldende plan har også tillatt blokkbebyggelse, eller tilsvarende for nevnte areal. Det er i tilhørende

bestemmelser lagt føringer for at det kan tillates inntil 3 etasjeplan, med gesimshøyde opp mot 10,0 m. I varslingsbrevet vårt, og i innsendt materiale til 1.gangsbehandling, kommer det klart frem at vi ønsker et høyere etasjeantall for feltet. Vi mener at området tåler en høyere bebyggelse. En bebyggelse som sammen med en fremtidig rundkjøring vil være med på å befeste et sentrumsområde for Nodelandsheia. Med tanke på utviklingen som i fremtiden vil komme videre i Nodelandsheia øst, vil området ha en sterk tilflytting og Tunballen vil dermed være med å gi hele Nodelandsheia en identitet. Det bes om at forslag til reguleringsplan for Tunballen, sist revidert 02.03.10., med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 24.03.10., vedtas slik det foreligger.

Rådmann

Merknad fra eier av Lonebakken 5 v/adv. Bakka kommenter helheten i planforslaget. Merknaden tar ikke bare for seg det nye momentet som knytter seg til skygge på eiendommen. Rådmannen vil først minne om at eier av Lonebakken 5 ble tilskrevet ved oppstart av planarbeid høsten 2007 og da planen var ute til offentlig ettersyn sommer 2009. Det kom ikke merknader. Rådmannen ser imidlertid at reguleringsaken nå blir bedre opplyst ved at Vassbotn v/adv. Bakka benytter denne ekstra høringen.

Reguleringsforslaget representerer et ønske om å utvikle et nærmiljøsentrum på Nodelandsheia. Dette må sees i sammenheng med planleggingen av Nodelandsheia Øst, som kan føre til en fordobling av antall beboere på Nodelandsheia. Felt A ble første gang regulert til kjøpesenter/kontor i 1984. Da med en u-grad på 50 %. I gjeldende reguleringsplan vedtatt 1992 er område FK1 (tilsvarende Felt A) regulert til forretning/kontor m.v. der bebygd areal ikke skal overstige 60 %. Maks gesimshøyde 10 m med inntil 3 etasjer+ ev. underetasje. I løpet av disse 25 år har ikke Felt A blitt realisert i henhold til de vedtatte planene. Intensjonen for området har likevel vært klar, nemlig en fortetting og utvikling av sentrumsområdet. Rådmannen mener at tiden er moden for å realisere nærmiljøsentret på Nodelandsheia.

Nytt ved dette planforslaget er ønsket om boligformål i etasjene over forretning/kontor. Om man ser på lokalsentrum på sammenliknbare steder har en slik kombinasjon av formål i ett og samme bygg blitt vanlig i løpet av de siste tiår. Nodelandsheia er et område under utvikling. Siden de eldste boligområdene på Nodelandsheia ble etablert har det kommet til sosial infrastruktur som skole, barnehage og grendehus. Det er planlagt at det skal bo flere tusen mennesker på Nodelandsheia i fremtiden. Det er derfor behov for en variasjon i boligstrukturen. Enebolig er ikke egnet boligtype for alle. Planområdet ligger rett ved busstopp ved fylkesvegen. Sett ut fra ønsket om å legge til rette for bruk av kollektivtrafikk, er det sterke faglige argumenter for en høy arealutnyttelse med leilighetsbebyggelse på denne tomte. Dette vil også

være i tråd med tankegangen bak felles arealplan for Kristiansandsregionen, som er under planlegging.

Vassbotn v/Bakka tar opp utnyttelsesgraden i planforslaget. Det er riktig at parkering egentlig skal regnes med i utnyttingsgraden, og Rådmannen har tatt høyde for dette. Gjeldende reguleringsplan vedtatt 1992 godtar også en høy arealutnyttelse på denne tomte.

Vassbotn v/adv. Bakka har merknad til uteoppholdsarealet i planen. Rådmannen vil vise til de avsnitt under kapittelet "Vurdering" der dette tema blir grundig gått gjennom. Uteoppholdsarealet på terreng på egen tomt er på 294 m². Friområdet Fr-1 er på ca 640 m² på terreng og skal opparbeides parkmessig. Det er riktig at et offentlig friområde i utgangspunktet ikke skal regnes med i grad av utnytting, men Rådmannen mener at det i dette planforslaget bør legges til rette for et grønt område som kan benyttes av alle, fremfor et privat fellesområde som i teorien kunne blitt gjerdet inne. I friområdet skal min. 100 m² bli sandlekeplass. I tillegg kommer balkonger og takterrasser. Det går frem av § 3-3 i veileder t-1459, "Grad av utnytting", at dette kan regnes som uteoppholdsareal. Lekeareal skal ikke oppfylles på takterrasser/balkonger.

Vassbotn v/adv. Bakka peker på ulemper knyttet til innsyn. En stor andel av planlagte leiligheter med balkonger er orientert mot vest mot Lonebakken 5. Rådmannen ser at dette er en negativ virkning av planforslaget. Avstand mellom bolig i Lonebakken 5 og byggegrense for felt A er ca 38 meter. Fylkesvegen vil til en viss grad danne en barriere mellom blokkbebyggelsen og Lonebakken 5. Vassbotn v/Bakka skriver at bebyggelsen må trekkes lenger mot øst. Dette er ikke mulig, da bebyggelsen allerede er trukket så langt mot øst på Felt A som det er mulig. Siden offentlig ettersyn er bebyggelsen flyttet lenger mot øst for å imøtekomme varsel om innsigelse fra Statens vegvesen. Felt B eies av kommunen og blir regulert til annet formål.

Da planforslaget ble sendt på offentlig ettersyn la det opp til bebyggelse på inntil 6 etasjer. Vassbotn hadde ikke merknad.

Der reviderte planforslaget som foreligger nå legger opp til 5 etasjer. Vassbotn v/adv. Bakka har nå merknad til høyde på bebyggelsen og konkluderer med at antall etasjer må reduseres til maks 3. Rådmannen forsvarer i utgangspunktet det foreslåtte antall etasjer, men ser samtidig at bygget på 5 etasjer vil medføre uforholdsmessige ulemper for eier av Lonebakken 5 i forhold til skyggevirkning og tap av utsyn. På bakgrunn av et faglig skjønn, der de ulike interesser i området er veid opp mot hverandre, mener rådmannen at **den planlagte bebyggelsen på 5 etasjer må reduseres til 4 etasjer**. (Reguleringsbestemmelsen om at inntil 10 % av takflaten kan ha tilbaketrunkket takoppbygg for heis og tekniske installasjoner i inntil 3 m over tillatt maks. gesimshøyde skal bestå.)

Maks kotehøyde over ok. gulv 1. etasje må reduseres fra 17,5 m. til 14 m. Dette gjelder både Felt A og Felt B. Antall boenheter i Felt A må reduseres fra inntil 30 stk til inntil 24 stk. Dette vil bli satt inn som et vilkår for vedtak av planen. Videre vil Rådmannen anbefale befarings i saken der berørte parter og utbygger inviteres til å bli med.

Når den overste etasjen med leiligheter tas ut av planforslaget vil dette også bidra til å redusere innsyn på Lonebakken 5, jf. to avsnitt ovenfor.

Vurdering:

Gjeldende planforslag er justert i henhold til Statens vegvesens varsel om innsigelse samt at det er justert i forhold til planlagt rundkjøring i krysset fv. 303 – Tunballvegen. Justeringen har ført til at tomt og bebyggelse i Felt A har blitt redusert. En har ikke sett grunn til å legge planen ut på nytt offentlig ettersyn som følge av endringene.

Felt A er i dag en planert flate uten bygninger. Felt B er en asfaltert parkeringsplass. Oppføring bygninger på flere etasjer vil endre opplevelsen av dette området radikalt. Endringen og etableringen av et lokalsenter må sees i sammenheng med den fremtidige utviklingen av Nodelandsheia Øst. På Nodelandsheia Øst legges det opp til mellom 300 og 500 boenheter. Videre har Felt A vært regulert til forretning siden 1984.

Da planen lå ute til offentlig ettersyn forelå det ikke sol/skyggeanalyse for planlagt bebyggelse. På bakgrunn av revidering av planlagt bebyggelse i Felt A ble det sendt inn sol/skyggeanalyse datert 02.03.10. Denne viser at boligeiendommen Lonebakken 5 blir berørt av skygge fra bygget i Felt A på en avgrenset del av året og døgnet. Se vedlagt sol/skyggediagram. [22. mars/21. sept kl. 08.00]. I perioden mot slutten av mars og september vil bygget kaste skygge på Lonebakken 5 i et tidsrom rundt kl 8 på morgenen.

På grunn av denne nye opplysningen i forhold til planforslaget slik det var presentert da Rådmannen la det ut på offentlig ettersyn i juni 2009, ble eier av Lonebakken 5 tilskrevet spesielt for en begrenset høring. Det vises til gjengivelse av merknad fra nabo i Lonebakken 5 ovenfor, samt regulantens og Rådmannens kommentarer til dette. Rådmannen har etter et faglig skjønn, der det er foretatt en avveining mellom de ulike interesser, kommet til at høyde på bygg i Felt A og Felt B må reduseres med 3,5 som tilsvarer 1 etasje. "Etasje" er ikke det rette begrepet å bruke for å låse høyden på et bygg gjennom plankart og/eller bestemmelser, men kan være et supplement. Med 4 etasjer tilsvarer dette 14 meter høyde på bygget over overkant gulv 1. etasje. **Dette betyr at reguleringsplanen må revideres slik at maks kotehøyde på bygget reduseres til kote 122,5.** (Dette kan i praksis justeres +/- 0,5 meter gjennom bestemmelsen

om at høyde på ok. gulv 1. etasje kan justeres +/- 0,5 meter.) **For å oppnå en helhet i området må tilsvarende endring gjøres i Felt B.**

Reguleringsbestemmelsen om at inntil 10 % av takflaten kan ha tilbaketrunkket takoppbygg for heis og tekniske installasjoner i inntil 3 m over tillatt maks. gesimshøyde skal bestå.

Fra før finnes det ikke boligbygg over 4 etasjer i Songdalen. Til sammenlikning er maks. tillatte mønehøyde for de 4-etasjes boligblokkene på Fossmoen 13,9 meter, altså tilnærmet det samme som Rådmannen nå foreslår for Tunballen. Planforslaget for Tunballen legger opp til en høy arealutnyttelse selv om bebyggelsen reduseres med 1 etasje. Rådmannen forsvarer denne arealutnyttelsen, men det er viktig at det skapes bevissthet på hva planforslaget innebærer på dette området.

Felt B er i dag en parkeringsplass som er svært mye brukt. I og med at den er offentlig kan alle parkere her. Det foreligger ikke konkrete planer for realisering av Felt B i tråd med reguleringsforslaget. Dette betyr at dagens offentlige p-plass forblir uendret inntil videre. Den alternative offentlige parkeringsplassen skal erstatte de fleste funksjonene som dagens p-plass på Tunballen har. Se vedlagt situasjonskart datert 16.03.10. Opparbeidelse av ny p-plass er sikret gjennom rekkefølgekrav. Før Felt B kan realiseres skal den alternative p-plassen som er vist på vedlagt situasjonskart datert 16.03.10, være opparbeidet.

En av interessentene i dagens offentlige parkeringsplass på Tunballen er Frikirka. I kjøpsavtalen (13.02.1985) som ble inngått mellom frikirka og kommunen da frikirka kjøpte sin tomt, er det 3 vilkår som regulerer frikirkas retter og plikter i forhold til den offentlige p-plassen. Frikirka har bidratt med 2500 m³ steinmasse ved opparbeidelsen av p-plassen, jf. pkt. 5 i avtalen. De har rett til å bruke parkeringsarealet på linje med andre interessenter i sentrumsområdet, jf. pkt. 6 i avtalen. De skal dekke ¼ av vedlikeholdet av p-plassen, jf. pkt. 6. Før Felt B eventuelt blir realisert i tråd med planforslaget må frikirka derfor få erstattet sin rett til å benytte den offentlige p-plassen med et tilsvarende parkeringsareal på et eller flere andre parkeringsarealer i området. Det er flere alternativer. Disse belyses nedenfor.

Rådmannen mener at en form for sambruk av parkeringsarealet til Eventyrheia barnehage er et godt alternativ for Frikirka. Dette parkeringsarealet vil være privat og eies av Songdalen kommune. Parkeringsarealet vil bestå av 22 p-plasser og grenser inntil frikirkas eiendom slik de selv setter krav om i sin merknad/klage. Det ligger nærmere enn dagens p-plass og er på samme side av Tunballvegen som Frikirkas eiendom. Det kan opparbeides gangvei mellom denne p-plassen og Frikirkas eiendom. Frikirka må ikke benytte denne p-plassen når barnehagen er i bruk. Frikirkas aktiviteter foregår i all hovedsak i helger og på kvelder da barnehagen vil være stengt.

Videre vil den nye offentlige p-plassen være et alternativ for frikirka. Se situasjonskart datert 16.03.10. Det vil være ca 200 m å gå fra denne til frikirka. I reguleringsplan for Nodelandsheia Øst planlegges det gang- og sykkelveg inntil kjørevegen. Det skal også opparbeides 18 p-plasser i Felt B til bruk ved henting/levering av barn i Tunballen Barnehage. Her er det også muligheter for å få til tilsvarende sambruk som for p-plassene ved Eventyrheia. I tillegg er det krav om parkeringskjeller under Felt B ved realisering av denne tomte. P-kjelleren kan også være et alternativ for hvor frikirka skal få erstattet sin rett til å benytte dagens p-plass. Med disse 4 nevnte alternativer mener Rådmannen at forholdene ligger godt til rette for at Frikirkas rett til å benytte dagens parkeringsplass kan flyttes uten at dette blir urimelig for disse. Rådmannen ber om fullmakt til å reforhandle avtalen med Frikirka når det gjelder parkering.

For øvrig oppfordrer Rådmannen til å se på den foreslåtte omreguleringen av dagens p-plass på Tunballen som et arealmessig grep for å legge til rette for en utvikling av et lokalt sentrum på Tunballen. En stor andel av kommunens befolkning bor i dag på Nodelandsheia. Et ferdig utbygd Nodelandsheia Øst vil kanskje fordoble antallet bosatte på Nodelandsheia. Det er derfor faglige argumenter for å legge til rette for at den sentralt beliggende tomte Felt B kan brukes til annet enn parkeringsplass.

Parkering i forbindelse med henting og levering av barn i Tunballen barnehage skal beholdes og ivaretas i Felt B. Planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn tok ikke nok hensyn til parkeringsbehovet i forbindelse med henting og levering av barn i Tunballen barnehage. Felt B har derfor blitt endret på dette punkt. Man har vært innom ulike alternativer for utforming av p-plass for bruk til barnehagen. Ingeniøravdelingen endte opp med en parkeringsløsning der man parkerer inntil og parallelt med vegen. Dette ble valgt fordi man ved en slik løsning ikke behøver å rygge, noe som er et viktig moment ut fra hensynet til trafiksikkerhet.

Det legges opp til en høy tomteutnyttelse i reguleringsplanen med BYA 40 % og bygg på 5 etasjer, som Rådmannens foreslår reduseres til 4 etasjer. Parkeringsareal kommer i tillegg. Det er viktig at planen sikrer gode nok ute- og lekeområder for beboerne i Felt A. Dette har vært et sentralt tema i planprosessen. **For Rådmannen har et avgjørende moment i denne vurderingen vært at krav til lekeareal blir løst på terreng.**

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) skal i utgangspunktet løses på tomte. Fr-1 blir et offentlig friområde. I praksis vil imidlertid område Fr-1 være en kvalitet for beboerne. Fr-1 er totalt på 675 m². Med utearealet i Felt A, balkonger, takterrasser samt sandlekeplassen på terreng er kravet til samlet uteareal oppfylt. Rådmannen regner Fr-1 som del av uteareal/friområde, jf. pkt. 1.1 i reguleringsbestemmelsene. Man kunne regulert Fr-1 til et privat fellesområde for boligene innenfor Felt A. Rådmannen har likevel, etter en

vurdering av argumenter for privat fellesområde kontra offentlig friområde, kommet til at friområde jf. pbl § 25 1. ledd nr. 4 vil være det mest fornuftige reguleringsformålet for Fr-1. Planområdet vil bli et sentrum for beboere på Nodelandsheia og vil trekke til seg folk bl.a som følge av forretningsområdet og de sentrumsfunksjoner dette fører med seg. Det er da naturlig at alle får tilgang til det grønne området Fr-1. Regulering til friområde innebærer imidlertid at kommunen må eie og vedlikeholde dette arealet. Pkt. 1.4 i reguleringsbestemmelsene sier bl.a at alle utearealer i planer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Kommunen eier allerede mesteparten av dette arealet. Planforslaget forutsetter et makebytte mellom TTF Bygg AS og kommunen slik at kommunen blir eier av Fr-1. **Rådmannen vil gjøre politikerne oppmerksomme på at når Fr-1 reguleres til friområde vil dette medføre driftskostnader for kommunen. Alternativet til offentlig friområde er altså at Fr-1 reguleres til et privat fellesområde jf. pbl § 25 1. ledd nr. 7. Fr-1 vil i så fall bli privat eiendom og være til eksklusiv bruk for boligene innenfor planområdet.**

Det er rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av lekeplassen før det gis brukstillatelse for nybygg i felt A. Det er altså felt A som utløser behovet for lekeplassen. Utbygger må bekoste opparbeidelsen av lekeplassen. Resten av område Fr-1 (ca 0,6 daa) skal opparbeides parkmessig og være universelt utformet jf. bestemmelsene pkt. 1.1 og 1.4. Kostnadsfordeling ved opparbeidelse av den del av Fr-1 som ikke er lekeareal må fastsettes i utbyggingsavtale.

Hensynet til barn- og unges interesser er viktig ved planarbeid. Utgangspunktet for vurdering av ute- og lekearealer er de kommunale retningslinjene for hensynet til barn og unge i arealplanleggingen, vedtatt 30.01.08, som sier at dette til sammen skal være 25 m² uteareal pr. boenhet i tillegg til lekearealene. I det følgende gis en kort gjennomgang av ute- og lekearealene. Det legges da til grunn 24 leiligheter som følge av Rådmannens anbefaling om maks 4 etasjer. I område Fr-1 skal det etableres en sandlekeplass på min. 100 m². Uteoppholdsarealet på terreng vest for bygningen tilsvarer 12 m² pr. boenhet. Syd- og/eller vestvendte balkonger regnes som uteområde. Balkongene er på 8 m² eller større. Takterrassene trengs da i liten grad for å oppnå 25 m² pr. boenhet, men vil bidra med 14 m² pr. boenhet. I tillegg kommer friområdet Fr-1 som i teorien ikke skal regnes med, men som i praksis vil bli benyttet som uteareal for beboerne. Dette er på ca 24 m² pr. boenhet. Det går frem av veileder T-1459; "Grad av utnyttning", at ikke- overbygde terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Her regnes det som del av utearealet, men vel og merke **ikke** som en del av **lekearealet**.

Rådmannen vil ved dette planforslaget peke på nærområdet til planområdet. Tunballen skole har solfylte lekeplasser. Det er ellers kort veg til kunstgressbane, akebakke og skog. Det vil være 2 barnehager like ved

planområdet. Disse områdene skal selvsagt ikke regnes som en del av utearealet i planen, men vil i praksis være positive supplement for beboere i Felt A.

Vest-Agder Fylkeskommune gir i sin høringsuttalelse et sterkt faglig råd at lekearealene lokaliseres sør for bebyggelsen. Arronderingen på Fr-1 (trekantet) gjør at dette området er svært vanskelig / umulig å utnytte til bebyggelse og / eller parkering. De konkrete forholdene på stedet, med adkomst fra Tunballvegen til Felt A fra sør, gjør det naturlig å plassere parkering og inngang til forretning fra søndre del av bygget. Sol/skygge analysen viser at sandlekeplassen i Fr-1 til dels vil bli skyggefull. Dette er negativt, men har etter rådmannens vurdering ikke vært tungtveiende nok til legge opp til annen innbyrdes plassering av lekearealer, parkering og bygningsmasse.

Bygning på Felt A vil også til dels kaste skygge på Tunballen Barnehages utelekeplass. Dette gjelder kun en periode på ettermiddagen midt på vinteren. [Se sol/skygge analyse: 22. des kl 15]. Tunballen Barnehage v/enhetsleder uttalte ved begrenset høring at sol/skygge analysen viser at bebyggelsen ikke vil utgjøre noen særlig ulempe for barnehagens utelekeplass. Soldiagrammet er basert på 5 etasjer. Dersom Rådmannens anbefaling om å redusere høyden på byggene med 3,5 m blir vedtatt, vil sol/skygge forholdene bli forbedret også for barnehagen.

Rådmannens samlede vurdering:

Planområdet blir et lite sentrum som knytter sammen de ulike feltene på Nodelandsheia. En stor andel av befolkningen i Songdalen bor på Nodelandsheia. Kommunedelsplanen for Nodelandsheia Øst og forslag til reguleringsplan for Midtheia representerer planer om en ytterligere stor befolkningsøkning i dette området. Det er derfor positivt for den samlede utviklingen av Nodelandsheia at det i Felt A legges opp til forretning, kontor og leiligheter. Det er ikke konkrete planer for Felt B, men reguleringsforslaget legger til rette for oppføring av et bygg til offentlige/allmenntilgode formål. Planområdet ligger godt til rette for bruk av kollektivtrafikk. Like ved planområdet er det busstopp ved fylkesvegen.

Planforslaget legger opp til en type leiligheter som ikke finnes fra før på Nodelandsheia. Disse leilighetene vil føre til en mer variert boligstruktur.

Rådmannen legger frem for planutvalget et forslag til innstilling ovenfor kommunestyret om at forslag til reguleringsplan for Tunballen sist revidert 02.03.10, med bestemmelser sist revidert 24.03.10, blir vedtatt. Rådmannen setter som vilkår at bebyggelse i Felt A og Felt B reduseres med 1 etasje slik at maks kotehøyde endres fra kote 126 til kote 122,5. Rådmannen ber også om kommunestyrets fullmakt til å inngå ny avtale med frikirka om deres rett til bruk

av en/eller flere av kommunens parkeringsarealer på Tunballen. Denne bruk må tilsvare dagens bruk på offentlig p-plass på Tunballen.

Trykte vedlegg:

Nr.	Avsender	Innhold	Dato
1.	Spiss	Reguleringsplan	Rev. 02.03.10
2.	Spiss	Reguleringsbestemmelser	Rev. 24.03.10
3.	Spiss	Beskrivelse av revidering av planforslag / kommentarer til innkomne merknader	02.03.10
4.	Spiss	Planbeskrivelse (NB ikke revidert etter off. ettersyn. Må leses sammen med vedlegg 3.)	18.06.08
5.	Spiss	Skisser for Felt A, bygning, parkering og uteområde. 8 sider	12.02.10
6.	Spiss	Sol/skygge analyse	02.03.10
7.	Spiss	Risiko- og sårbarhetsanalyse	
8.	Songdalen kommune	Situasjonskart; Parkeringsplasser ved Tunballen	16.03.10
9.	Fylkesmannen i Vest-Agder	Uttalelse ved offentlig ettersyn	15.07.09
10.	Vest-Agder Fylkeskommune	Uttalelse ved offentlig ettersyn	03.09.09
11.	Statens vegvesen	Uttalelse ved offentlig ettersyn – varsel om innsigelse	15.07.09
12.	Ingeniøravdelingen Songdalen kommune	Uttalelse ved offentlig ettersyn	15.09.09
13.	Tunballen skole v/Ruth Kolnes	Uttalelse ved offentlig ettersyn	18.08.09
14.	Fellesrådet for eldre- og funksjonshemmede	Uttalelse ved offentlig ettersyn	03.07.09
15.	Tunballen Barnehage v/Sylvi Sunde	Uttalelse ved offentlig ettersyn	04.08.09
16.	Tunballen Barnehage v/Sylvi Sunde	Svar på sol/skygge analyse	26.10.09
17.	Agder Energi	Uttalelse ved offentlig ettersyn	07.08.09
18.	Songdalen Frikirke	Klage ved offentlig ettersyn	22.03.10
19.	Songdalen Frikirke	Kjøpsavtale mellom frikirke og kommunen	06.03.85
20.	Nabo Lonebakken 5	Merknader. Egen høringsrunde	23.03.10

21.	Spiss	Svar på merknad fra eier av Lonebakken 5	26.03.10
-----	-------	---	----------

Tiltakshaver vil få tilsendt regning for arealgebyr i eget brev.

**RÅDMANNEN LEGGER FREM FOR PLANUTVALGET FØLGENDE FORSLAG TIL
INNSTILLING OVENFOR KOMMUNESTYRET:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (1985) § 27-2 nr. 1 blir forslag til reguleringsplan for Tunballen sist revidert 02.03.10, med reguleringsbestemmelser sist revidert 24.03.10, vedtatt. Det settes følgende vilkår for vedtaket: Bebyggelse i Felt A og Felt B må reduseres fra 5 til 4 etasjer. Maks høyde over overkant gulv 1. etasje må reduseres fra 17,5 m til 14 m: Maks kotehøyde må endres fra kote 126 til kote 122,5.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå ny avtale om Frikirkas bruk av en eller flere av kommunens parkeringsplasser ved Tunballen.

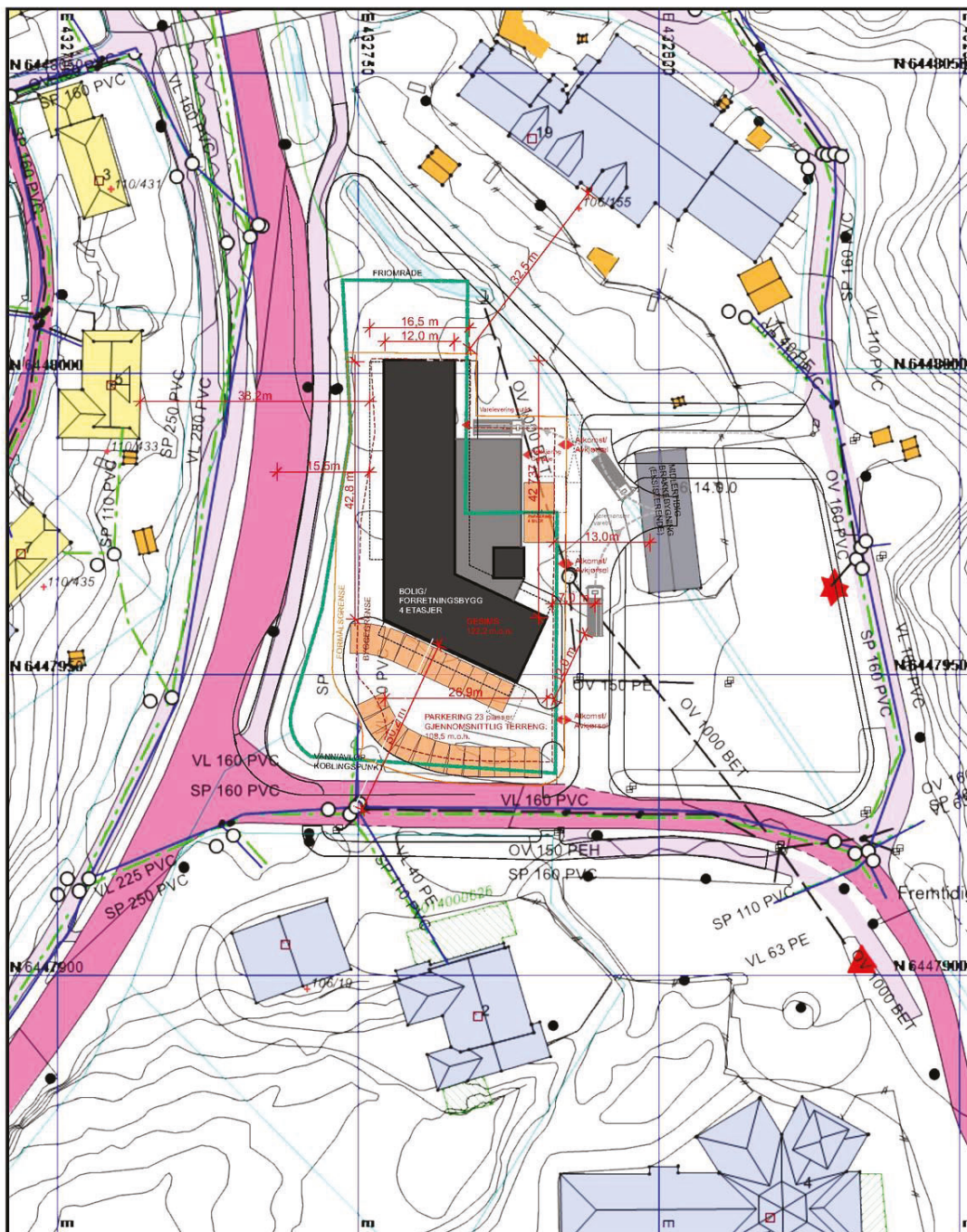
Vedtaket kan påklages, jf. pbl (85) § 15 og forvaltningsloven kap. IV.

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Anne-Lene Torgersen og Frode Utvaag
Den Evangelisk Lutherske Frikirke
Erik Vassbotn
Jan Tormod og Brit Elin Halland
Rune Slemmen og Gerd Tove Jahnsen
Spiss arkitektur & plan v/Alf Petter Mollestad
TTF Bygg v/Pål Try



Vedlegg- D1

Gnr./Bnr.:
106/41

TROLLVEGG

Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand S - Org. nr.: 901 688 285
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:
Situasjonsplan

Fase:
Rammesøknad

Målestokk:
1:1000

Dato:
18.01.2017

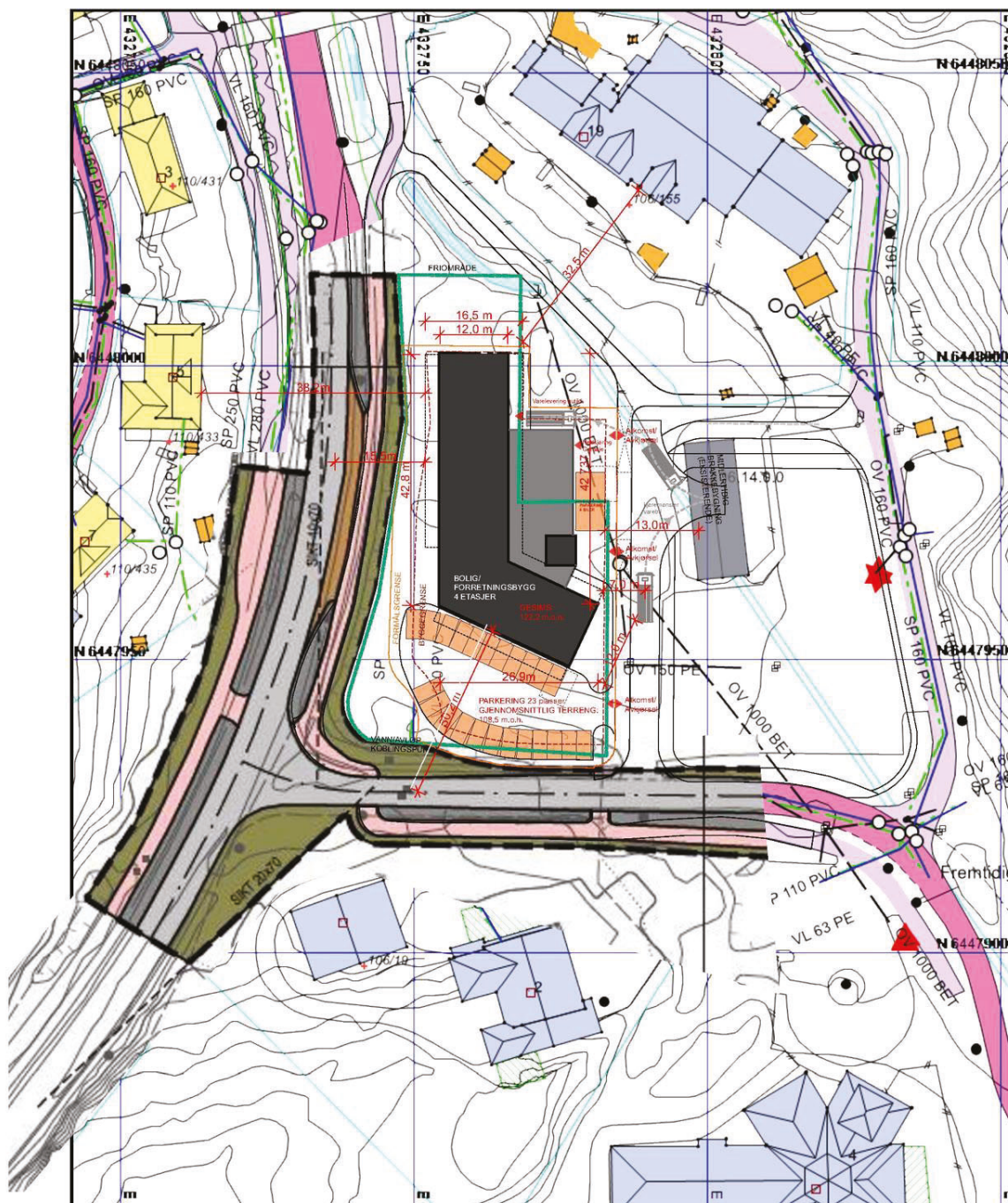
Tegner:
TV

Rev nr:

Filnavn: 133_situasjonsplan_20_rammesøknad_revidering.pln

Prosjektnr.:
A133

Tegningsnr.:
A10-01



Vedlegg- D1

Gnr./Bnr.:
106/41

TROLLVEGG

Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand S - Org. nr: 901 688 285
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:
Situasjonsplan

Fase:
Rammesøknad

Målestokk:
1:1000

Dato:
18.01.2017

Tegner:
TV

Rev nr:

Filnavn: 133_situasjonsplan_20_rammesøknad_revidering.pln

Prosjektnr.:

A133

Tegningsnr.:

A10-01

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners SentralforbundNr 5816 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.16 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

Kommunens navn (ev. stempel)			MÅLEBREV	J nr
Songdalen kommune				22/88
			Målebrev nr	
			1821	
Målebrev over—				
Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr		
106	41			
Bruksnavn eller adresse				
Forretningstomt				
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—				
Dato		holdt—		
26. oktober 1987				
Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 106 bnr. 14 "Kulia 8" i henhold til stadfestet regu- leringsplan av 18.1.1985.				
Forretningen ble rekvirert av—				
Songdalen kommune				
Bestyrer ved forretningen var—				
Tom Birger Urdal				
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)				
Nodeland den 16. mai 1988				
 Tom Birger Urdal oppmålingsmyndighet				
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel		
Påtegninger (Rettelser o.l.)				

Gnr 106	Bnr 41	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt			Jnr 22/88	
X 18724	Y -31082	Z	Målebrev nr 1:500	
Koordinatsystem AKSE 2			Målestokk 1821	
Kartblad BJ004-5-1			Areal 3142.9 M ²	

N



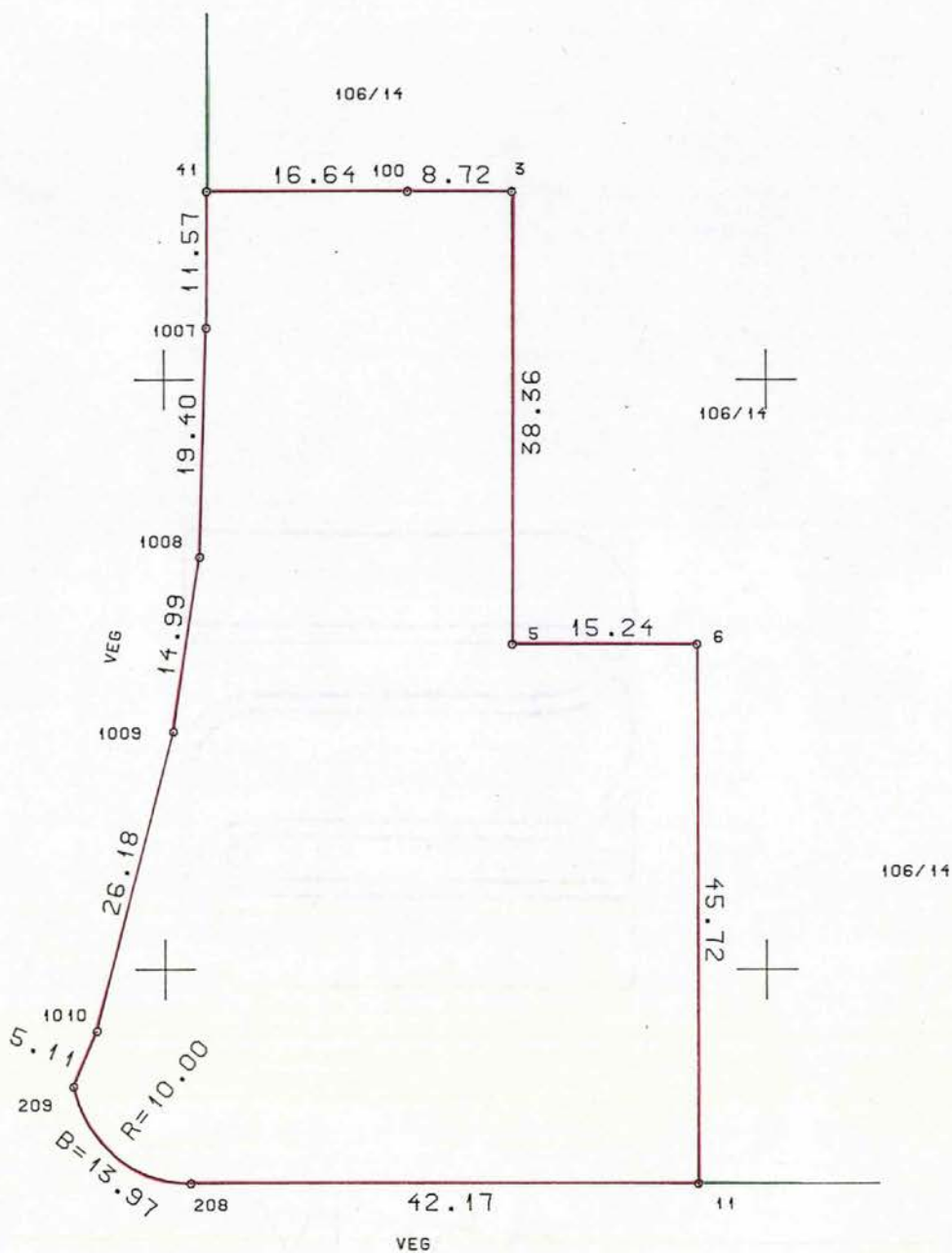
+ X=18750

Y=-31200



Punkt	Punktkode	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
41		18765.93	-31096.34	16.64	
100		18765.91	-31079.69	8.72	
3		18765.90	-31070.97	38.36	
5		18727.54	-31071.02	15.24	
6		18727.55	-31055.78	45.72	
11		18681.83	-31055.73	42.17	
208		18681.81	-31097.90	13.97	10.00
209		18690.07	-31107.76	5.11	
1010		18694.79	-31105.77	26.18	
1009		18720.15	-31099.28	14.99	
1008		18734.97	-31097.00	19.40	
1007		18754.36	-31096.40	11.57	

Vesla/Geonor



Nabolagsprofil

Tunballvegen 1 - Nabolaget Nodelandsheia - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tunballen skole Linje 45, N45	1 min 0.1 km
Nodeland stasjon Linje F5	20 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	33 min

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	3 min 2.4 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	13 min 10.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	15 min 11.6 km

«Et fredelig sted med fin natur og badeplass, og bare 15 minutter fra Søgne og Kristiansand»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

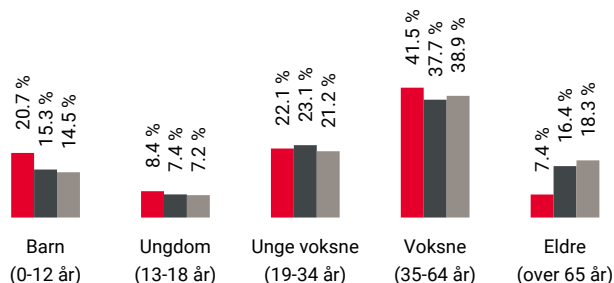
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nodelandsheia	1 409	558
Kristiansand kommune	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.2 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	2 min 0.2 km
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 4.8 km

Dagligvare

Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	2 min 2 km
Joker Nodeland	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Tunballen	3 min
	Ballspill	0.2 km
	Svarttjønnheia ballbane	8 min
	Ballspill	0.7 km
	Shapes Brennåsen	7 min
	Lifechange treningssenter	9 min

Boligmasse



70% enebolig
5% rekkehus
2% blokk
23% annet

«Et fredelig sted, med fine badeplasser og storslått natur, 15 minutter fra Kristiansand og Søgne»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brennåsen senter

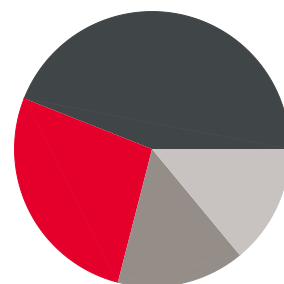
6 min



Vitusapotek Nodeland

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

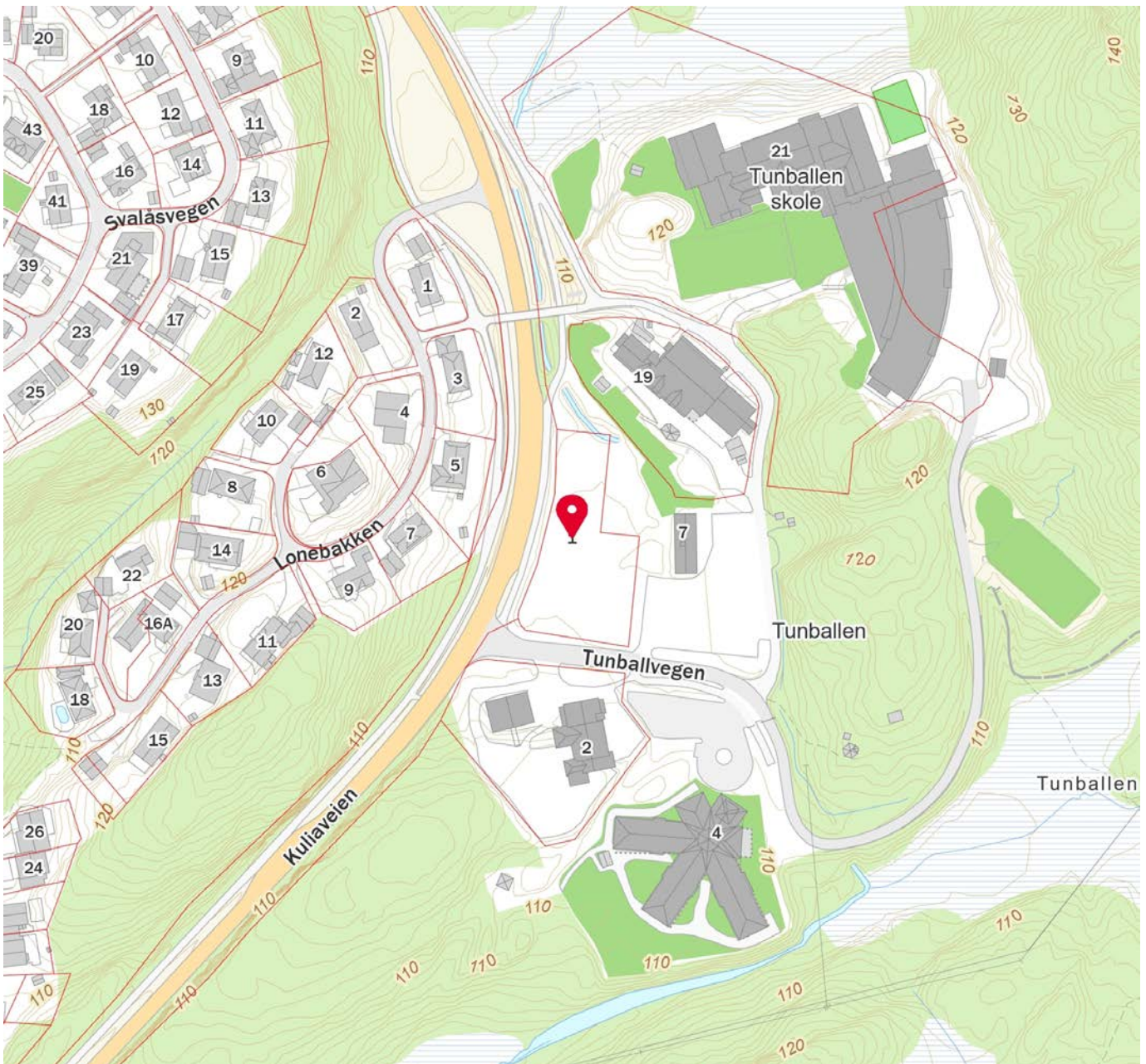
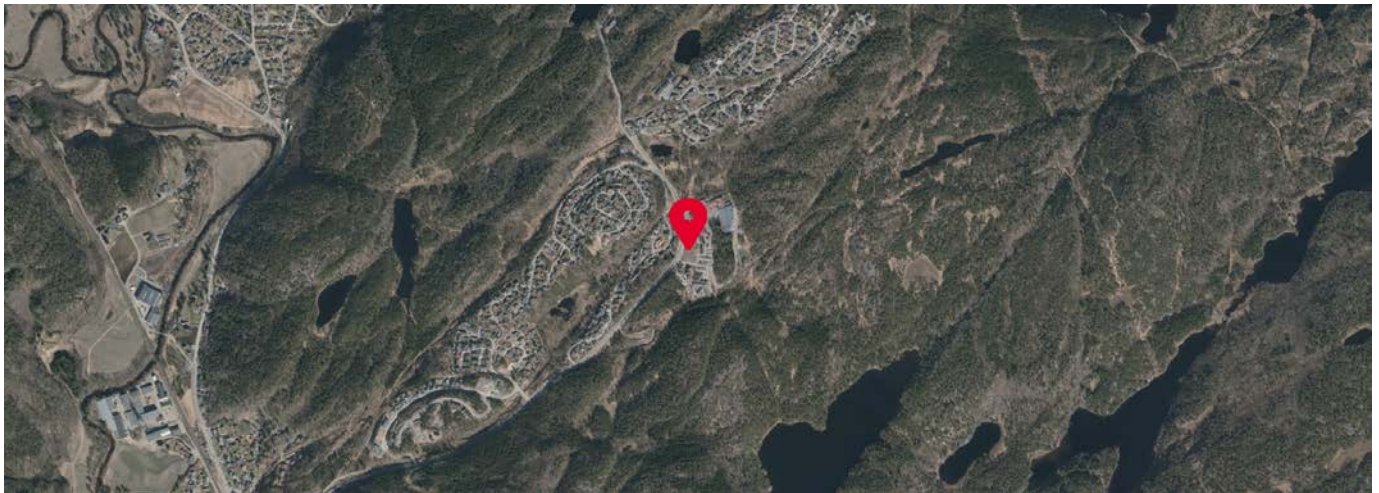
Nodelandsheia

Kristiansand kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Tunballvegen 1
4645 NODELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre