



aktiv.

Leitesvingen 59, 4322 SANDNES

**Boligtomt uten byggeklausul.
Attraktiv og barnevennlig
beliggenhet i etablert
boligområde.**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 50 990,-
Total ink omk.: Kr 2 040 990,-
Selger: Ardalan Kawany

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 494.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 158
Oppdragsnr.: 1403240296

Bygg ditt drømmehjem!

Tomten ligger i et populært og attraktivt område på Ganddal i Sandnes.

Dagligvarehandelen, Rema 1000 ligger i sykkelavstand. Stokkalandsvatnet er et populært turområde som ligger i nærheten av boligen. Det er ca. 4.1 km rundt hele vannet. Det flotte turområdet har et rikt fugleliv, og er en viktig rasteplass for trekkfugler. Sandveparken er også et flott turområde, som er ca 3,5 kilometer fra Ganddal til Sandnes sentrum.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Lundehaugen, Osa og Ganddal barnehage, Ganddal skole og Lundehaugen ungdomsskule.

Kollektivtilbud er det rikelig med busser som går inn til Sandnes sentrum, samt togstopp i Ganddal som tar deg enten til Stavanger eller i retning mot Bryne.

Her kan du bygge ditt drømmehjem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	21
Egenerklæring	24
Budskjema	139

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

494.1 m²

Tomtebeskrivelse

Boligtomt uten byggeklausul.

Beliggenhet

Tomten ligger i et populært og attraktivt område i Ganddal i Sandnes.

Dagligvarehandelen, Rema 1000 ligger i sykkelavstand. Stokkalandsvatnet er et populært turområde som ligger i nærheten av boligen. Det er ca. 4.1 km rundt hele vannet. Det flotte turområdet har et rikt fugleliv, og er en viktig rasteplass for trekkfugler. Sandveparken er også et flott turområde, som er ca 3,5 kilometer fra Ganddal til Sandnes sentrum.

Gode skole- og barnehage tilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Lundehaugen, Osa og Ganddal barnehage, Ganddal skole og Lundehaugen ungdomsskule.

Kollektivtilbud er det rikelig med busser som går inn til Sandnes sentrum, samt togstopp i Ganddal som tar deg enten til Stavanger eller i retning mot Bryne.

Her kan du bygge ditt drømmehjem.

For mer informasjon om nabolaget, se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Diverse

Det ble 04.12.2018 gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig med garasje / takterrasse (følger som vedlegg i salgsoppgaven). Denne tillatelsen er derimot utgått på tid da den kun har 3 års varighet. Dette betyr at alle nye tiltak på eiendommen må søkes på nytt om og kjøper bærer selv all risiko for å få godkjent nye tiltak på eiendommen.

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes først ved innflytning, avgiften beregnes basert på boligens størrelse.

I en byggesak må det påregnes byggesaksgebyrer og tilknytningsavgifter til vei/vann/kloakk etter kommunens til enhver tid gjeldende satser, konf. Sandnes Kommune for nærmere informasjon.

Info formuesverdi

Ikke fastsatt

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 48, bruksnummer 158 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/48/158:

09.06.1938 - Dokumentnr: 1927 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1108 Gnr:48 Bnr:17. Gjelder denne registerenheten med flere.

31.07.1946 - Dokumentnr: 2678 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1108 Gnr:48 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1978 - Dokumentnr: 6337 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:48 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2018 - Dokumentnr: 471509 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:48 Bnr:17

23.02.2018 - Dokumentnr: 471502 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:48 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1302717 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:48 Bnr:158

Vei, vann og avløp

Kommunen har opplyst følgende:

- Det ligger ikke offentlige vann- og avløpsledning til eller langs eiendommen.
- Det ligger ikke privat vann- og avløpsledning inn på eiendommen.

Kommunen har videre følgende merknader:

Før en eiendom kan bebygges må vann og avløp være sikret i henhold til krav i plan og bygningloven §27-1, §27-2 og §18-1. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§27-1>,
<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§18-1>

Interesserte oppfordres til å kontakte kommunen for nødvendige avklaringer før bud inngis.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:
Reguleringsplan ID 2003112 - Reguleringsplan for Storholen - Ikrafttredelse 23.05.2006.
Kommuneplan ID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse
15.05.2023.

KPHensynsonenavnH220 - KPStøy Gul sone iht. T-1442.
KPHensynsonenavnH210 - KPStøy Rød sone iht. T-1442.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

49 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

50 990 Omkostninger totalt

66 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 040 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 056 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 059 890 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 50 990

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg kr. 40 150,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

08.10.2024

Bilder av tomt

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Leitesvingen 59 - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Leiteveien Linje 52, N94	6 min	0.4 km
Ganddal stasjon Linje L5	24 min	1.8 km
Stavanger Sola	18 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min	19 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 541 elever, 31 klasser	19 min	1.4 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 163 elever, 15 klasser	23 min	1.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 32 klasser	6 min	2.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	5 min	3.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min	4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Sandnes og Jæren	24 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

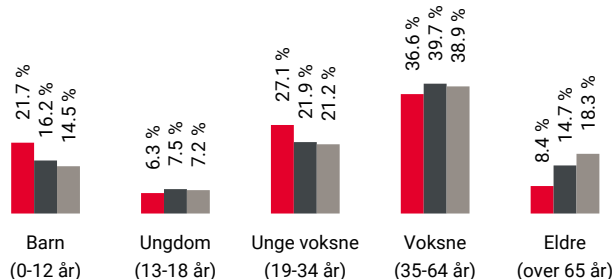
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal skole/Leitet	2 013	835
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	14 min	1 km
Osa gårdsbarnehage (1-5 år) 72 barn	18 min	1.2 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	24 min	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Coop Prix Ganddal PostNord	23 min	1.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



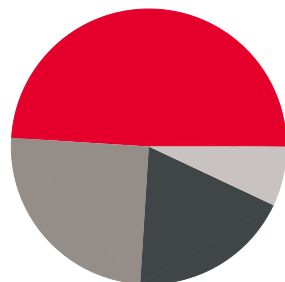
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Gandal stadion	9 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km	
	Olsokveien sandvolleyball	19 min	
	Sandvolleyball	1.4 km	
	Synergi Treningssenter	6 min	
	Ganddal Terapi & Trening	7 min	

Boligmasse

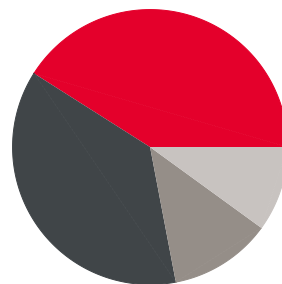


- 49% enebolig
- 19% rekkehus
- 25% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	7 min	
	Vitusapotek Ganddal	25 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

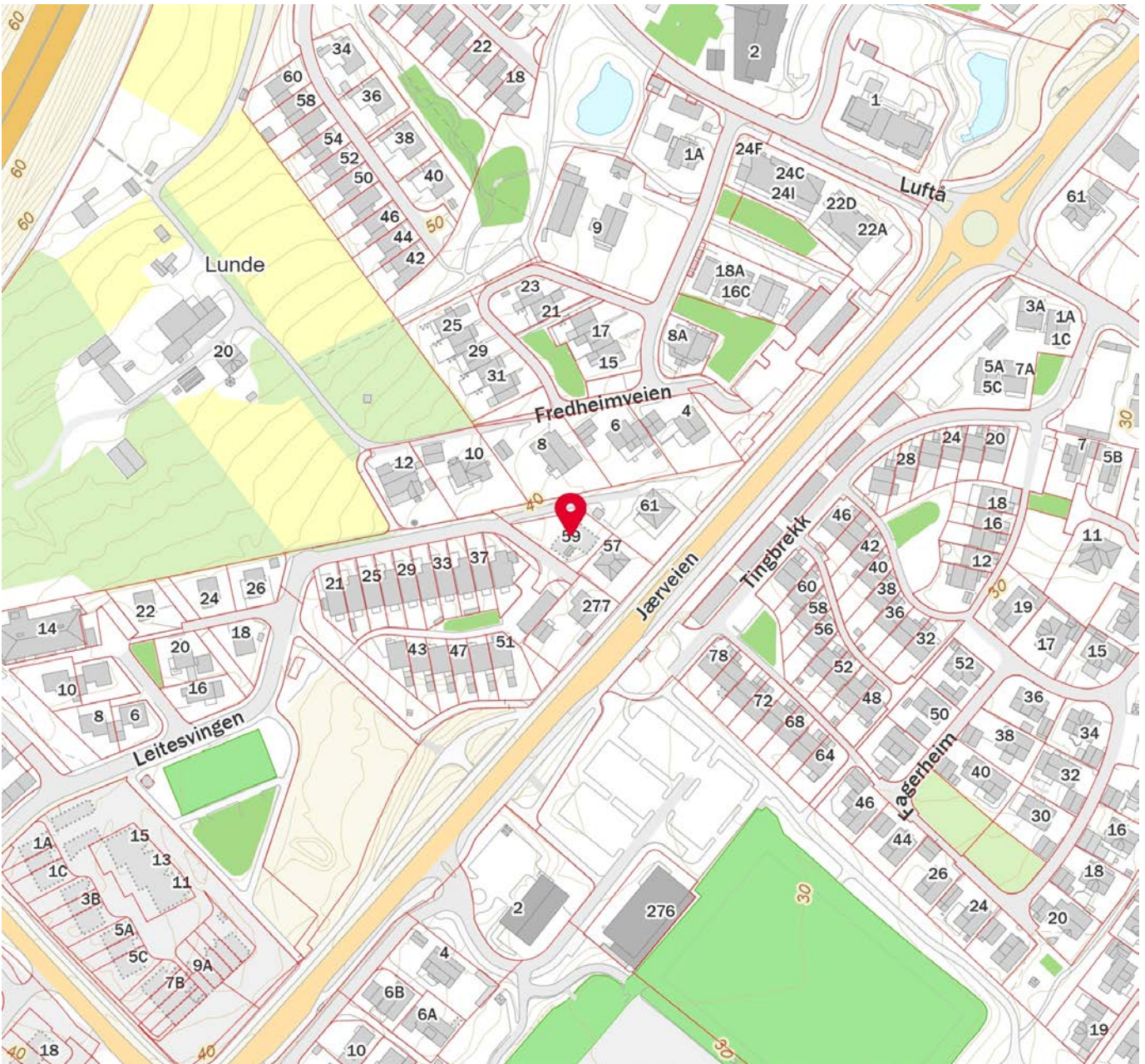
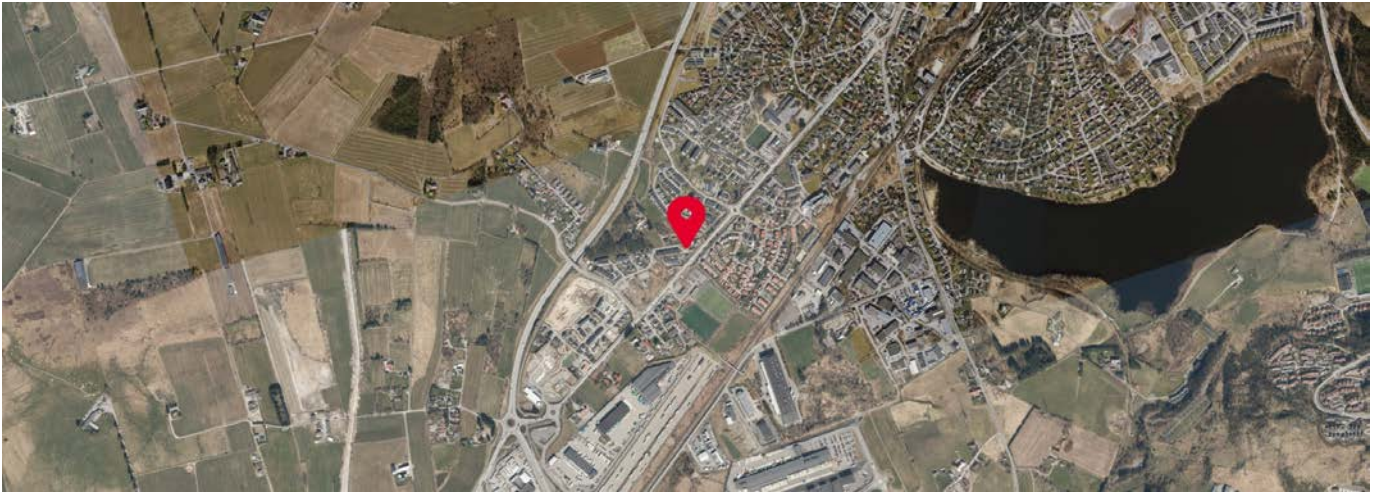


0% 43%

- Ganddal skole/Leitet
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240296	
Selger 1 navn	
Ardalan Kawany	
Gateadresse	
Leitesvingen 59	
Poststed	Postnr
SANDNES	4322
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403240296

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 48, Bruksnr 158	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	502 Leitet
Veiadresse:	Leitesvingen 59, gatenr 17425	Valgkrets:	5 Ganddal
	4322 Sandnes	Kirkesogn:	6080402 Ganddal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.02.2018	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	494,1 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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 10.12.2021	Avgiver	1108/48/15	-14,5
	Matrikkelført: 28.12.2021	Berørt	1108/48/157	0,0
		Berørt	1108/48/158	0,0
		Mottaker	1108/48/16	14,6
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	1108/48/158	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: 17.11.2017	Avgiver	1108/48/17	-494,2
	Matrikkelført: 16.02.2018	Berørt	1108/48/15	0,0
		Berørt	1108/48/16	0,0
		Berørt	1108/48/157	0,0
		Mottaker	1108/48/158	494,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leitesvingen 59	Bolig	238,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	131,0	Rammetillatelse:	04.12.2018
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	238,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	238,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300719001			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			65,0		65,0				
H01	1		108,0		108,0				
H02			65,0		65,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kawany Ardalan	010773

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170174984			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

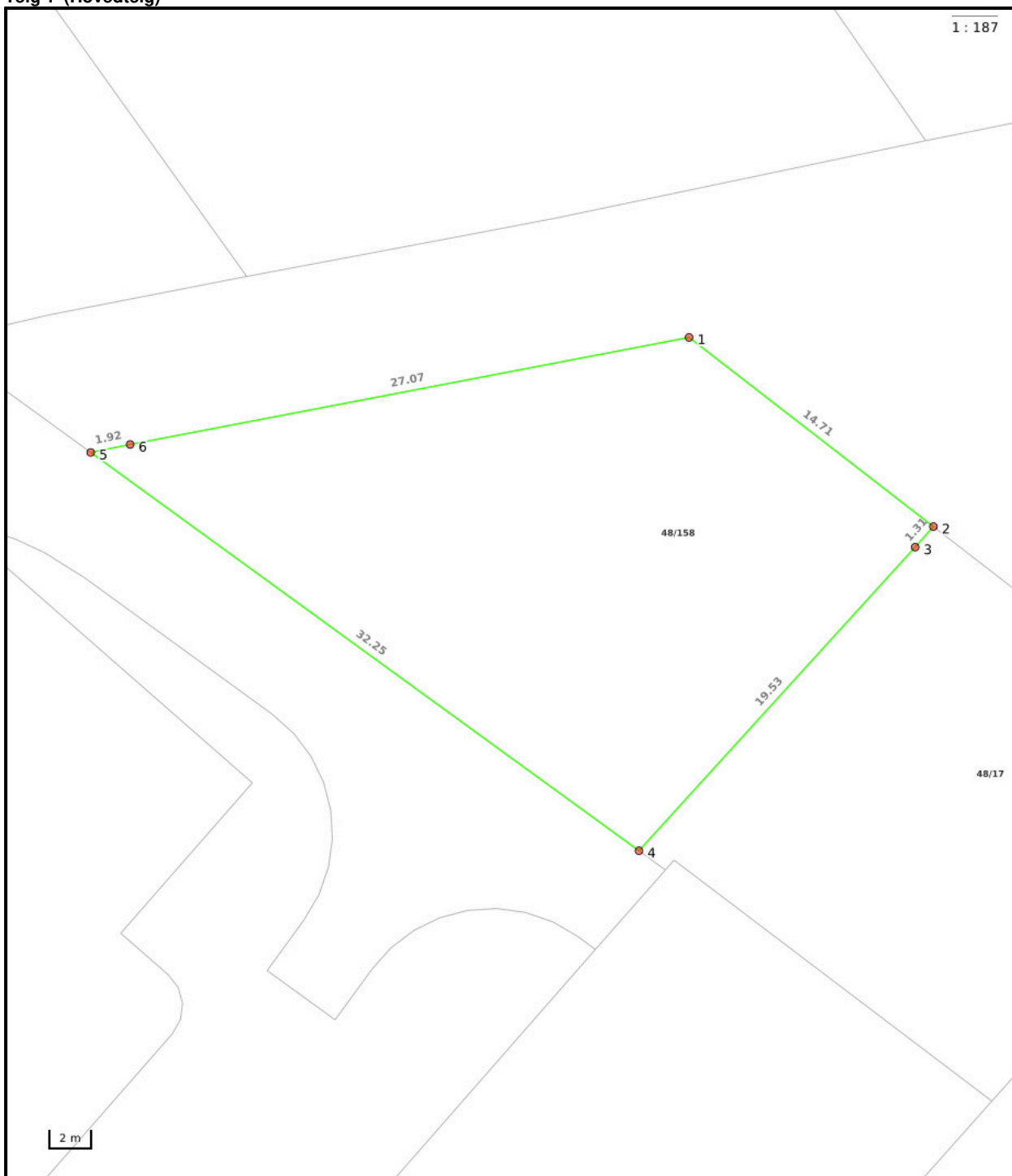
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 494,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 514,64	309 754,38	14,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 524 506,72	309 766,77	1,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 524 505,67	309 765,99	19,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 524 490,10	309 754,20	32,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 524 506,64	309 726,52	1,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	6 524 507,18	309 728,36	27,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 26.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leitesvingen 59, 4322 SANDNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan Sandnes 2023-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf
Delarealer	<p>Delareal 494 m² BestemmelseOmrådenavn Parkeringszone 3 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg</p> <p>Delareal 5 m² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442</p> <p>Delareal 489 m² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442</p>

Delareal 494 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003112
Navn	Reguleringsplan for Storholen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/7316/Gjeldende_bestemmelser_2003112.pdf
Delarealer	Delareal 494 m ² Formål Boliger Feltnavn B5



Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/158
Adresse: Leitesvingen 59
Utskriftsdato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1000

























































































UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

 Tiltak	Bygning/Tiltak	 Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198)	Grense for restriksjonsområde
 VEG	Annet vegareal		Grense for bevaringsområde
	Avgrensning mot annet vegareal		Stedsnavn og andre tekster
	Autovern	Abc	Navn på samferdsel
	Vegbom		Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
	Eiendomsinformasjon		Boligbebyggelse
	Eiendomsgrænse		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Eiendomsteig		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Abc	Gårds- og bruksnummer		Barnehage
	Bygninger		Renovasjonsanlegg
	Bygningsdelelinje		Uteoppholdsareal
	Taksprang Bunn		Lekeplass
	Takriss		Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Takoverbygg kant		Kjøreveg
	Trapp inntil bygg, kant		Fortau
	Veranda		Gang/sykkelveg
	Bygningslinje		Gangveg/gangareal/gågate
	Taksprang		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Mønelinje		Annen veggrunn - grøntareal
	Bygningsavgrensning på tiltak		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Vegg frittstående		Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
	Jernbanedata		Grønnstruktur
	Jernbane spormidt		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §		Sikringsone - Frisikt
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Frittliggende småhusbebyggelse		Sikringsonegrense
	Konsentrert småhusbebyggelse		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Blokkbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Offentlig barnehage		Planens begrensning
	Adresser		Faresonegrense
Abc	Adresspunkt tekst		Formålsgrænse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (	Regulert tomtegrense
	Offentlige trafikkområder		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Kjøreveg		Byggegrense
	Annen veggrunn		Planlagt bebyggelse
	Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som inngår i planen
	Parkeringsplass		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bussholdeplass		Regulert senterlinje
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,		Frisiktslinje
	Friområder		Regulert kantkjørebane
	Park		Regulert parkeringsfelt
	Anlegg for idrett og sport		Regulert fotgjengerfelt
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2		Regulert støyskjerm
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo		Regulert støttemur
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §		Målelinje/Avstandslinje
	Privat veg		Vegstegning / fysisk spene
	Område for anlegg i grunnen		Stenging av avkjørsel
	Område for anlegg og drift av kommunaltekr		Avkjørsel
	Frisiktsone ved veg	Abc	Påskrift feltnavn
	Bevaring av bygninger og anlegg	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Bevaring av landskap og vegetasjon	Abc	Påskrift areal
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .	Abc	Påskrift utnytting
	Felles avkjørsel	Abc	Påskrift bredde
	Felles gangareal	Abc	Påskrift radius
	Felles parkeringsplass	Abc	Påskrift kotehøyde
	Felles lekeareal for barn	Abc	Påskrift plantilbehør
	Felles areal for garasjer		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		



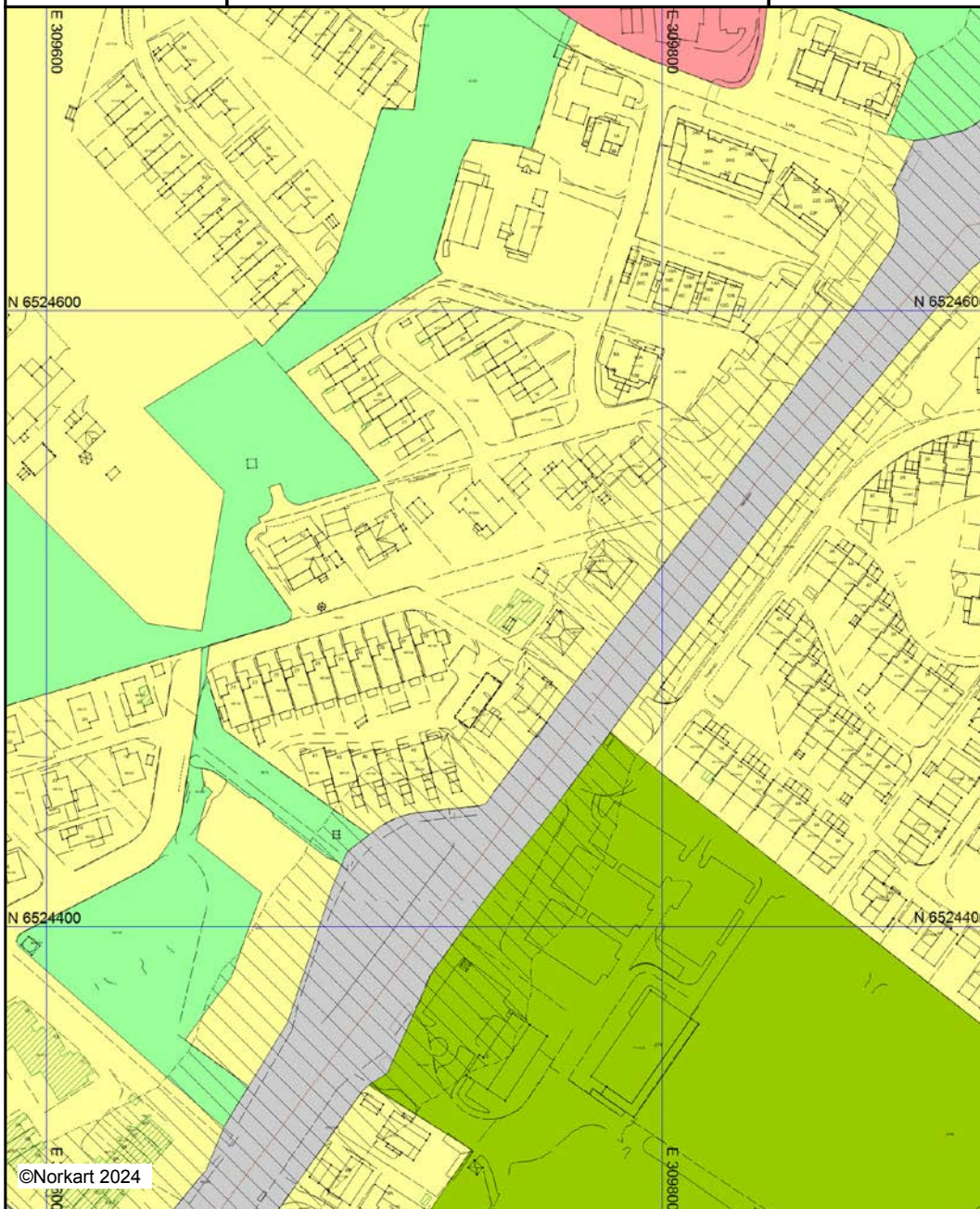
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/158
Adresse: Leitesvingen 59
Utskriftsdato: 26.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Tiltak

 BygningTiltak


VEG

 Annet vegareal
 Avgrensning mot annet vegareal
 Midtdeler/Trafikkøy
 Autovern
 Gangfeltavgrensning
 Vegbom

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - nåværende
 Tjenesteyting - nåværende
 Næringsbebyggelse - nåværende
 Idrettsanlegg - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrænse
 Eiendomsteig
 Abc Gårds- og bruksnummer

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende



Bygninger

 Bygningsdelelinje
 Taksprang Bunn
 Takriss
 Takoverbygg kant
 Trapp inntil bygg, kant
 Veranda
 Bygningslinje
 Taksprang
 Mønelinje
 Låvebru
 Bygningsavgrensning på tiltak
 Vegg frittstående



Jernbanedata

 Jernbane spomiddt





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare
 Støysone - Rød sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

 Faresone grænse
 Støysonegrænse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde
 Grænse for arealformål
 Sykkelveg - nåværende
 Kollektivtrase - nåværende

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

Abc Navn på samferdsel



Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 48/158
Adresse: Leitesvingen 59
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1000

















































UTM-32



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

	Abc	Navn på samferdsel
<i>Tiltak</i>		
 BygningTiltak		
<i>Matrikkelkart</i>		
 Grunneiendom		
 Grense <= 10 cm		
 Grense < 200 cm		
<i>VEG</i>		
 Annet vegareal		
 Avgrensning mot annet vegareal		
 Gang/Sykkelveg		
 Vegdekkekart		
 Autovern		
 Vegbom		
 Veg		
 Veggroft åpen		
<i>Ledningsnett</i>		
 Mast		
 Sluk		
 Kumlokk		
<i>Matrikel Bygning</i>		
 Bygning, Boligbygg		
 Bygning, Boligbygg		
 Bygning, Boligbygg		
 Bygning, Andre bygg		
 Bygning, Andre bygg		
 Bygning, Andre bygg		
 Bygning, Rammetill.		
 Bygning, Igangsettingstill.		
 Bygning, uten Bygningspunkt		
 Bygningsavgrensning av tiltak		
<i>Høydeinformasjon</i>		
 Høydekurve 5m		
 Høydekurve 1m		
<i>Eiendomsinformasjon</i>		
Abc Gårds- og bruksnummer		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>		
 Annet gjerde		
 Steingjerde		
 Flaggstang		
 Trapp		
 Frittstående mur		
 Lodrettforstøtningsmur		
 Skjerm		
<i>Jernbanedata</i>		
 Jernbane spornmidt		
<i>Adresser</i>		
Abc Adressepunkt tekst		
<i>Bygninger</i>		
 Bygningsdelelinje		
 Taksprang Bunn		
 Takriss		
 Takoverbygg		
 Takoverbygg kant		
 Trapp inntil bygg, kant		
 Veranda		
 Bygningslinje		
 Taksprang		
 Mønelinje		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>		
 Vegg frittstående		
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>		



Sandnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 48/158
Adresse: Leitesvingen 59
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
Tiltak	
	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern
	Vegbom
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
Jernbanedata	
	Jernbane spormidt
Adresser	
Abc	Adressepunkt tekst
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	48	Bnr:	158	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Leitesvingen 59, 4322 SANDNES						

Ligger det offentlig vannledning til eller langs eiendommen?

Ja Nei

Ligger det offentlig avløpsledning til eller langs eiendommen?

Ja Nei

Ligger det privat vannledning inn på eiendommen?

Ja Nei Ingen opplysning om privat vannledning.

Ligger det privat avløpsledning inn på eiendommen?

Ja Nei Ingen opplysning om privat avløpsledning

Merknader

Før en eiendom kan bebygges må vann og avløp være sikret i henhold til krav i plan og bygningloven §27-1, §27-2 og §18-1. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§27-1>,
<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§18-1>

Ta kontakt med kommunen hvis du har spørsmål om eiendommen er byggeklar.



Sandnes kommune

Ledningskart

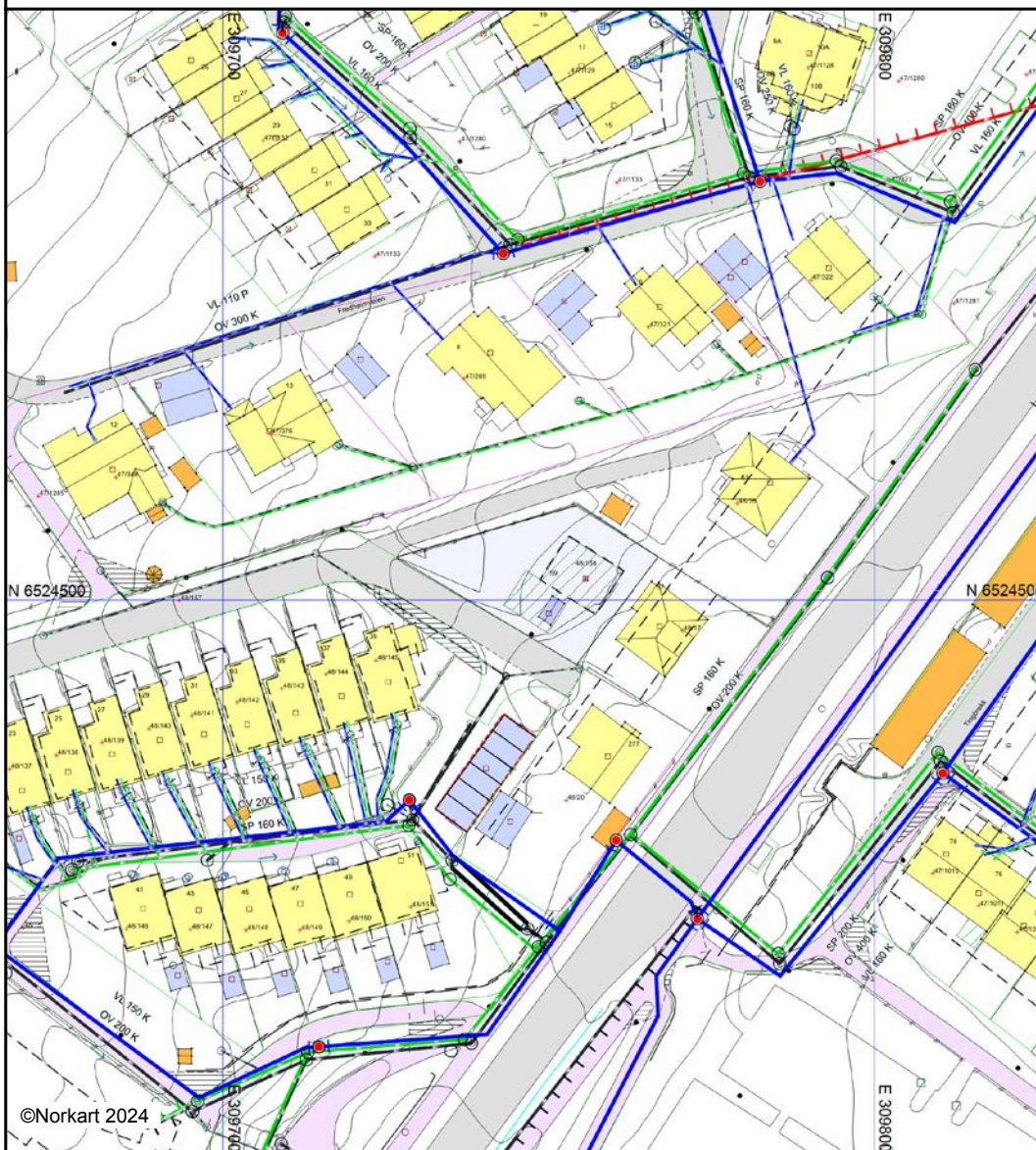
Eiendom: 48/158
Adresse: Leitesvingen 59
Dato: 26.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

From: "Aase, Kirsti B."
Sent: Fri, 12 May 2023 08:10:59 +0200
To: "Trife Sabr" <trifesabr@hotmail.com>
Cc: "marco@orange-arkitektur.no" <marco@orange-arkitektur.no>
Subject: Gnr 48 bnr 158 - Du kan ikke begynne på prosjektet. Byggetillatelse er utgått på dato.

Hei,
Rammetillatelse er gitt den 04.12.2018. Varigheten av en tillatelse er 3 år.
Tillatelsen er utgått, og har ikke lenger gyldighet.

Du må derfor diskutere vindusstørrelser med arkitekten.

Når dere har bestemt dere for ferdig prosjekt, kan dere sende inn ny søknad om oppføring av bolig.

Med vennlig hilsen

Kirsti B. Aase
Byggesaksveileder
Samfunn, Plan og Bygg, Bygningsavdelingen

Mobil: 99 08 76 55



SANDNES
KOMMUNE

Sandnes - i sentrum for framtiden

Fra: Trife Sabr <trifesabr@hotmail.com>
Sendt: fredag 12. mai 2023 07:26
Til: Byggesak-postmottak <byggesakepost@sandnes.kommune.no>
Emne: Re: Hvilken adresse er dette? Tegninger for prising av nr. 59

Hei
Leitesvingen 59. 4322 sandnes

Hilsen
Trife

On 12 May 2023, at 07:24, byggesakepost@sandnes.kommune.no wrote:

Hei,
For å kunne svare deg, må jeg ha adressen dette gjelder i Sandnes kommune.

Med vennlig hilsen

Kirsti B. Aase
Byggesaksveileder
Samfunn, Plan og Bygg, Bygningsavdelingen

Mobil: 99 08 76 55
<image001.png>

Fra: Trife Sabr <trifesabr@hotmail.com>

Sendt: torsdag 11. mai 2023 20:14

Til: Byggesak-postmottak <byggesakepost@sandnes.kommune.no>; postmottak <postmottak@sandnes.kommune.no>

Emne: Fwd: Tegninger for prising av nr. 59

Hei

Trenger deres hjelp for å finne at jeg kunne begynne på denne prosjekt, se e-post under

Kan vi begynne? Hadde frist på?

Kan bygge større vindu?

Hilsen

Trife

Fra: Marco Ekkel <marco@orange-arkitektur.no>

Sendt: lørdag 27. april 2019 17:08

Til: Ardalan <ardalan@hotmail.no>

Emne: Tegninger for prising av nr. 59

Og her er tegningene for den nye eneboligen.

Mvh

Marco Ekkel

M: 41 300 898

marco@orange-arkitektur.no



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Marco Ekkel
Nordre Hogstadveg 108
4055 SOLA

Sandnes, 04.12.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref: 18/07386-9
Arkivkode: 48/158

Rammetillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-3, jf. 21-4

Gnr./Bnr: 48/158

Byggeadresse: Leitesvingen 59

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr: Marco Ekkel, Nordre Hogstadveg 108, 4055 STAVANGER LUFTHAVN
Tiltakshaver m/adr: Ardalan Haider Ababakir, Leitesvingen 57, 4322 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 28.06.2018
Siste dokument mottatt: 21.10.2018

mottatt: 28.06.2018

Fakta:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av enebolig med garasje/takterrasse. Det vises til innsendte planer.

Bebygd areal, enebolig med garasje 131 m²
Bruksareal, enebolig med garasje 238 m², herav garasje med bod: 42 m²

Det må også dokumenteres at det er sikret tilgang til vann/avløp (søknad om sanitærabonnement).
Det vises til § 27 i plan- og bygningsloven.

Gjeldende plan:

Reguleringsplan 2003112 og mindre endring av reguleringsplanen datert 18.04.2017.

Protest og merknad:

Naboer er varslet på nytt i forhold til reviderte planer mottatt 19.09.2018 og naboene har da ingen merknader.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4, 3 ledd gis rammetillatelse på følgende vilkår:

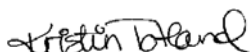
1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Det må dokumenteres at det er sikret tilgang til vann/avløp før det gis igangsettingstillatelse.
3. Byggearbeid må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-2, 5 ledd.

Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.



Kristin Totland
Virksomhetsleder Byggesak

Kristian Harestad
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

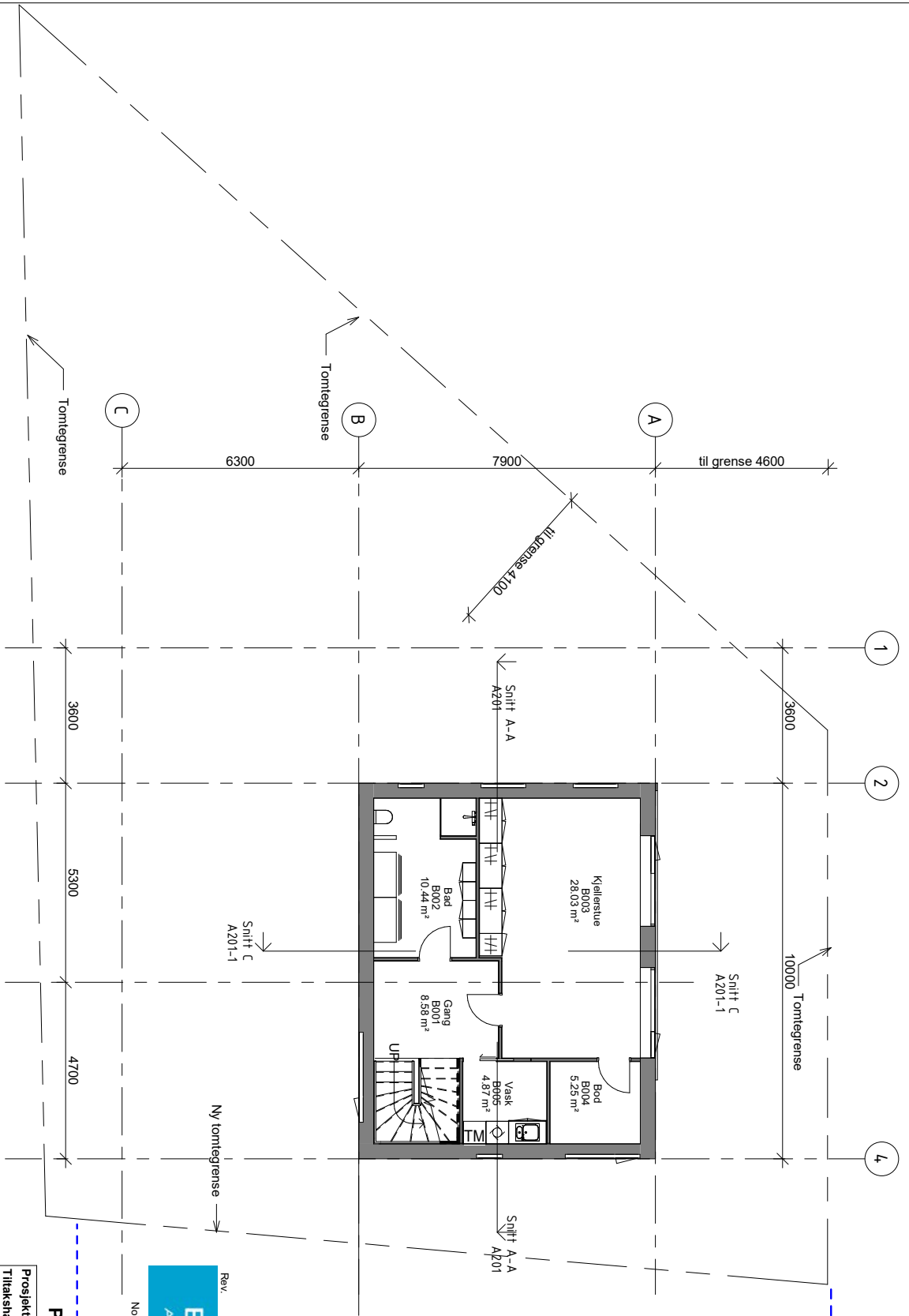
Vedlegg:

A 100 Plan underetasje; A 101 Plan 1. etasje; A 102 Plan 2. etasje; A 104 Situasjonsplan; A 201 Snitt A-A; A 301 Fasader Nord-Øst og Sør-Vest; A 302 Fasader Nord-Vest og Sør-Øst; Melding om rett til å klage

Kopi:

Ardalan Haider Ababakir, Leitesvingen 57, 4322 SANDNES; Jan Torland, Fredheimveien 8, 4322 SANDNES

Plan 00
1 : 100



GENERELLE NOTATER Alle mål må kontrolleres på stedet!
 Produktene leveres som spesifisert. Dersom leverandør foreslår lignende produkter må dette avklares med Arkitekt. Alle produkter skal monteres etter leverandørens spesifikasjoner.

Rev. Endringen gjelder Dato

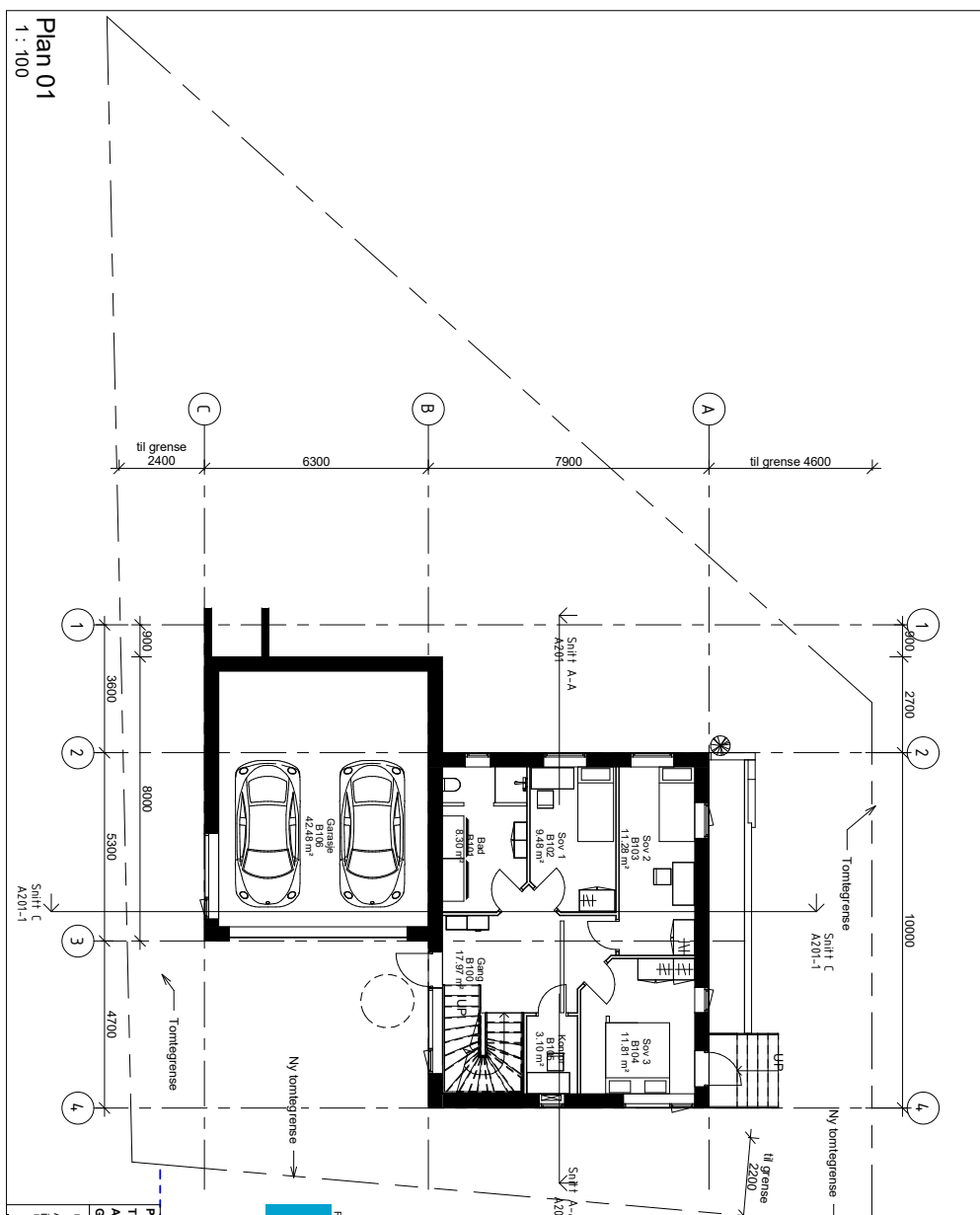
Blueprint
Arkitektur

Nordre Hegstadveg 108, 4050 Sola
 M: 41 300 898
 Tlf: 51 67 88 97

Plan underetasje

Prosjekt: Ombygging og ny enebolig
 Tiltakshaver: Ardaian Mohammed
 Adresse: Leitesvingen 59
 Gnr/Bnr: 48 / 158

Matrosk	Tegn nr.	Dato
1 : 100	A100	19.9.2018
Konst./tegn	Format	Revisjon
ME	A3	



Plan 1. Etasje

Prosjekt: Ombygging og ny enebolig
 Tiltakshaver/Artdalen Møstarned
 Adresse: Leitesvingen 59
 Gnr/Bnr: 48 / 158

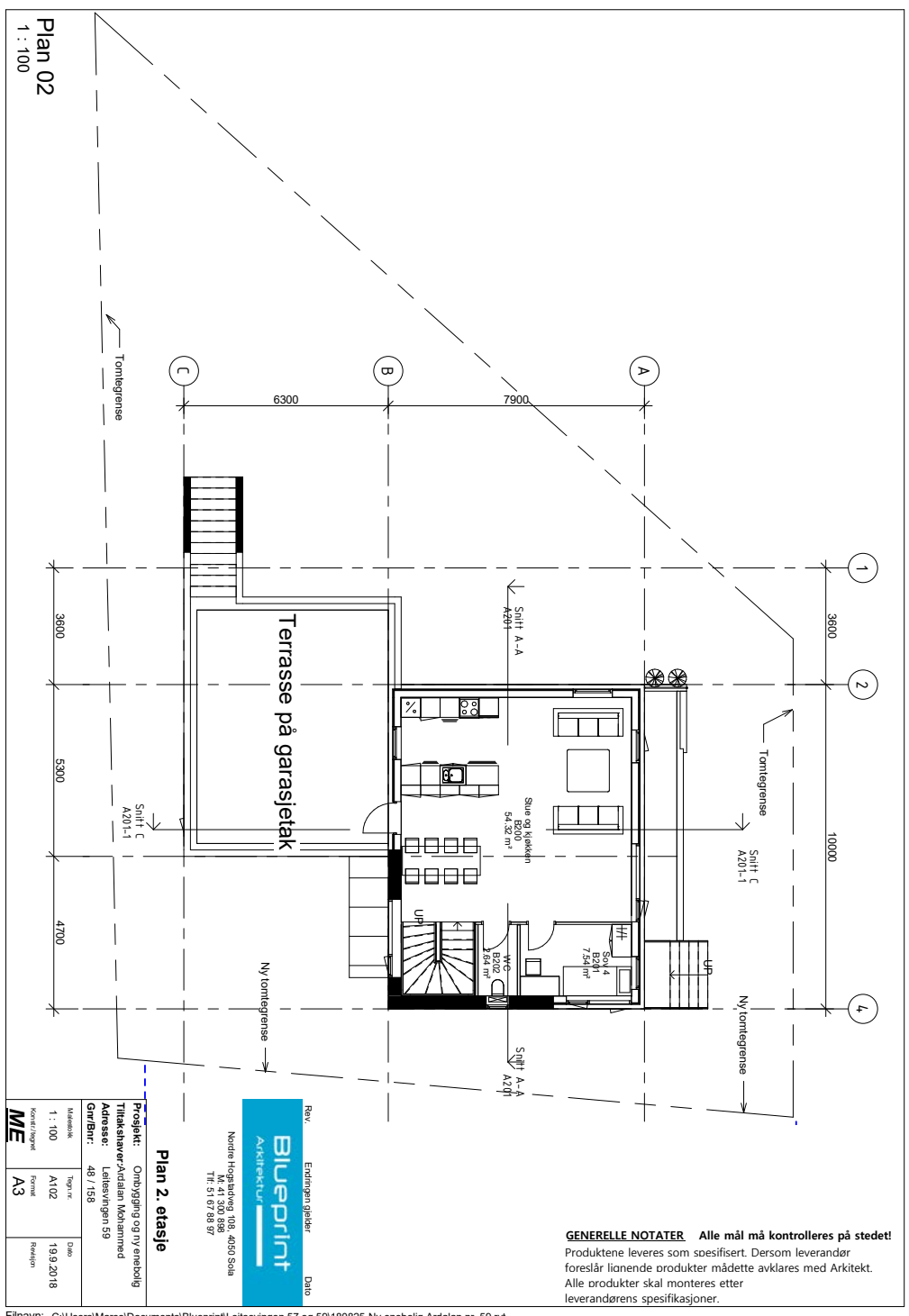
Rev. Erdemgen ogleder Date

Blueprint
 Arkitektur

Norlie Høgskoleveg 108, 4030 Sola
 M: 41 300 898
 Tlf: 91 07 88 97

Stadsmark	Type/te	Dato
As Indikert kontrollert	A101	19.9.2018
ME	A3	Revisjon

GENERELLE NOTATER Alle mål må kontrolleres på stedet!
 Produktene leveres som spesifisert. Dersom leverandør foreslår lignende produkter må dette avklares med Arkitekt. Alle produkter skal monteres etter leverandørens spesifikasjoner.



GENERELLE NOTATER Alle mål må kontrolleres på stedet!
 Produktene leveres som spesifisert. Dersom leverandør foreslår lignende produkter må dette avklares med Arkitekt.
 Alle produkter skal monteres etter leverandørens spesifikasjoner.

Rev. Erdingen gjelder
Blueprint
 Arkitektur
 Oslo

Nordre Høgskolevei 108, 4030 Sola
 M: 41 300 898
 Tlf: 91 07 88 97

Plan 2. etasje

Prosjekt: Ombygging og ny enebolig
 Tiltaksnavn: Ardalan Ikkstammed
 Adresse: Leitesvingen 59
 Grt/Bnr: 48 / 158

Skala	Type	Dato
1 : 100	A102	19.9.2018
Kont./Bygget	Formål	Revisjon
ME	A3	

Filnavn: C:\Users\Marco\Documents\Blueprint\Leitesvingen 57 og 59\180825-Ny enebolig Ardalan nr. 59.rvt



SANDNES
KOMMUNE

KARTUTSNITT

Skjematisk kart som viser plasseringen av bygningene i forhold til de omkringliggende bygningene og terrenget. Kartet er utarbeidet av Sandnes kommune og er et offentlig dokument. Det er ikke tillatt å kopiere eller utnytte kartet til andre formål uten tillatelse fra Sandnes kommune. Kartet er utarbeidet i samarbeid med Sandnes kommune og er et offentlig dokument. Det er ikke tillatt å kopiere eller utnytte kartet til andre formål uten tillatelse fra Sandnes kommune.



Målestokk
1:500



Tomt B: 494,1 m²

Bolig B (ny inkl. parkering)

BRA, plan 0: 57,2 m²

BRA, plan 1: 104,4 m²

BRA, plan 2: 64,5 m²

BRA, totalt: 226,1 m²

BVA, ny bolig: 79 m²

BVA, tv. garasje: 51,5 m²

BVA, totalt: 130,5 m²

GENERELLE NOTATER Alle mål må kontrolleres på stedet!
Produktene leveres som spesifisert. Dersom leverandør foreslår lignende produkter må dette avklares med Arkitekt. Alle produkter skal monteres etter leverandørens spesifikasjoner.

Rev. Erdingen gjelder Dato



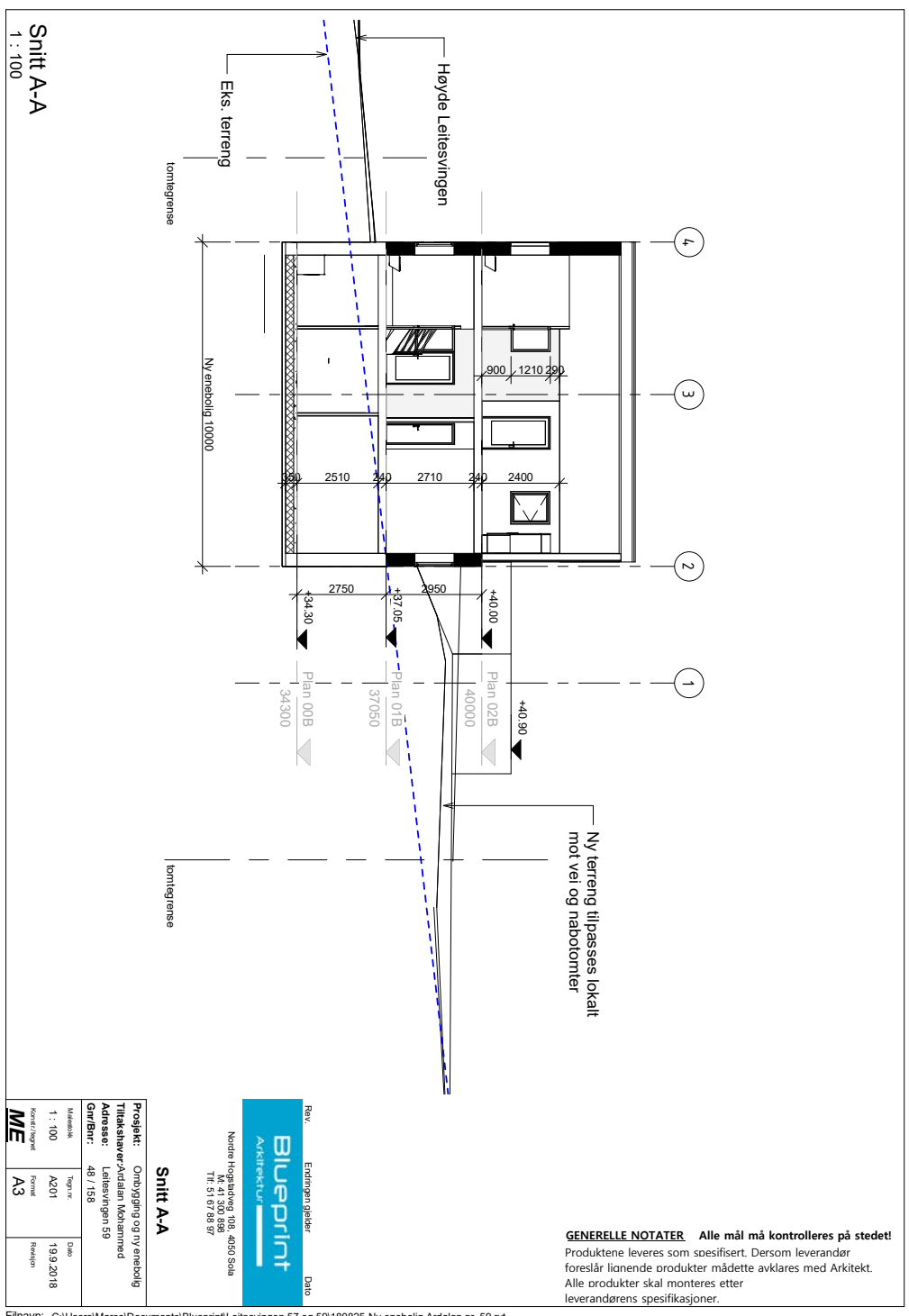
Norste Høgskoleveg 108, 4090 Sola
M: 41 300 898
Tlf: 91 07 88 97

Situasjonsplan

Prosjekt: Ombygging og ny enebolig
Tilrasknavn: Ardalan Møstammed
Adresse: Leitesvingen 59
Gnr/Bnr: 48 / 158

Tilsvarende	Typenr.	Dato
As Indikert konstr./tegnet	A104	19.9.2018
ME	A3	Revisjon

Utomhus
1 : 500



Snitt A-A
1 : 100

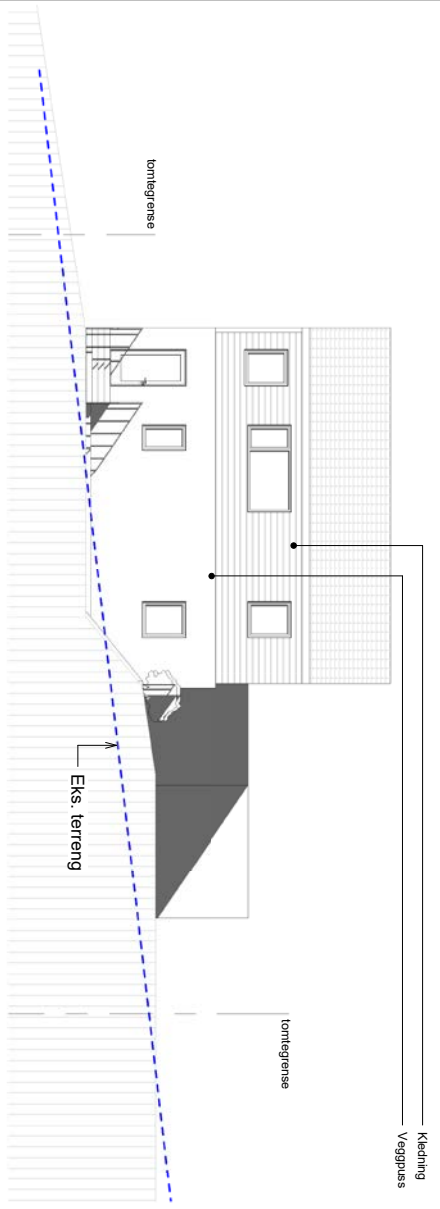
GENERELLE NOTATER Alle mål må kontrolleres på stedet!
 Produktene leveres som spesifisert. Dersom leverandør foreslår lignende produkter må dette avklares med Arkitekt.
 Alle produkter skal monteres etter leverandørens spesifikasjoner.

Prosjekt: Ombygging og ny enebolig Tilskrivning/Andelen: Møsthammerd Adresse: Leitesvingen 59 Gnr/Bnr: 48 / 158		Snitt A-A	
Skala: 1 : 100 Kontroll/Signert: ME	Type: A201 Formål: A3	Dato: 19.9.2018 Revisjon:	

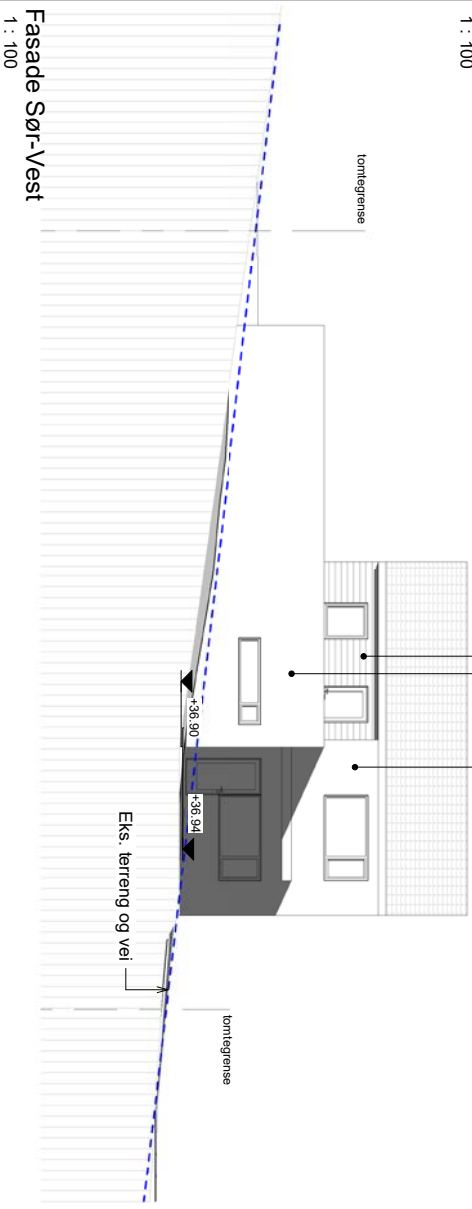
Rev. Erdingen gjelder

Blueprint
Arkitektur

Norlie Høgskoleveg 108, 4090 Sola
 M. 41 300 898
 Tlf. 91 07 88 97



Fasade Nord-Øst
1 : 100



Fasade Sør-Vest
1 : 100

GENERELLE NOTATER Alle mål må kontrolleres på stedet!
 Produktene leveres som spesifisert. Dersom leverandør foreslår liggende produkter må dette avklares med Arkitekt. Alle produkter skal monteres etter leverandørens spesifikasjoner.



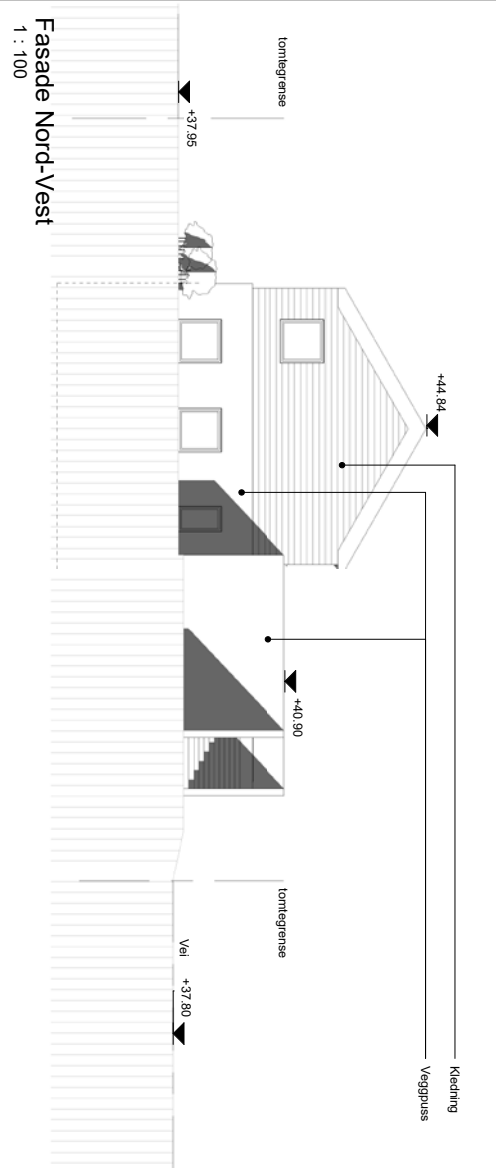
Rev. Erdingen gjelder
 Dato

Norlie Høgskoleveg 108, 4090 Sola
 M. 41 300 898
 Tlf. 91 07 88 97

Fasader Nord-Øst og Sør-Vest
 Prosjekt: Ombygging og ny enebolig
 Tiltaksnavn: Ardalan Møstarmed
 Adresse: Leitesvingen 59
 Gnr/Bnr: 48 / 158

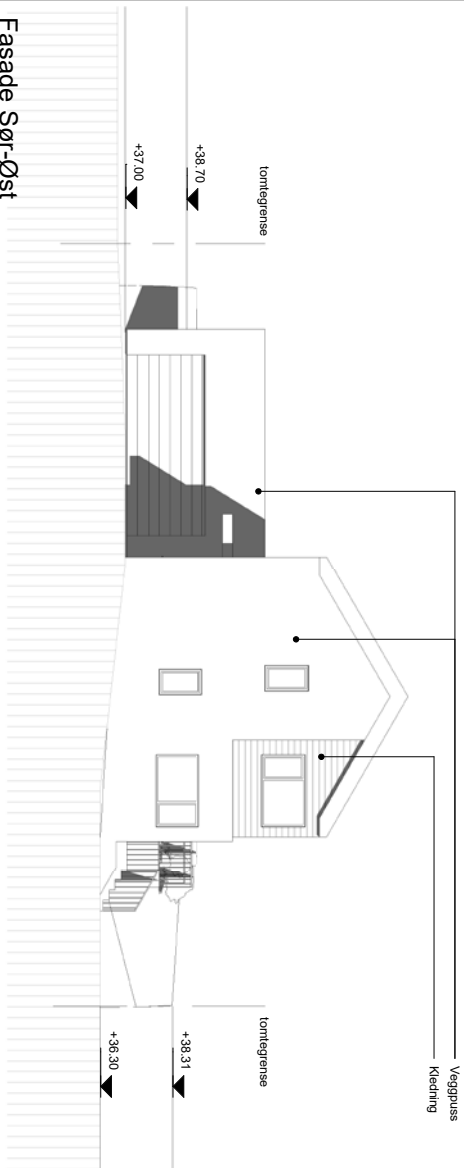
Stadium	Type	Dato
1 : 100	A301	19.9.2018
Kontrolltegning	Formål	Revisjon
ME	A3	

Filnavn: C:\Users\Marco\Documents\Blueprint\Leitesvingen 57 og 59\180825-Ny enebolig Ardalan nr. 59.rvt



Fasade Nord-Vest
1 : 100

GENERELLE NOTATER Alle mål må kontrolleres på stedet!
 Produktene leveres som spesifisert. Dersom leverandør foreslår lignende produkter må dette avklares med Arkitekt. Alle produkter skal monteres etter leverandørens spesifikasjoner.



Fasade Sør-Øst
1 : 100

Rev. Erdingen gjelder

Blueprint
Arkitektur

Norlie Høgskoleveg 108, 4030 Sola
 M. 41 300 898
 Tlf. 91 07 88 97

Fasader Nord-Vest og Sør-Øst

Prosjekt: Ombygging og ny enebolig
 Tiltakshaver/Artdalen Ikkstamned
 Adresse: Leitesvingen 59
 Gnr/Bnr: 48 / 158

Tilstandsk	Type/ve	Dato
1 : 100	A302	19.9.2018
Kontrolltegning	Formål	Revisjon

ME A3

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001273	08.10.2024	1403240296

Om dokumentet

Ident

2018/471509/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

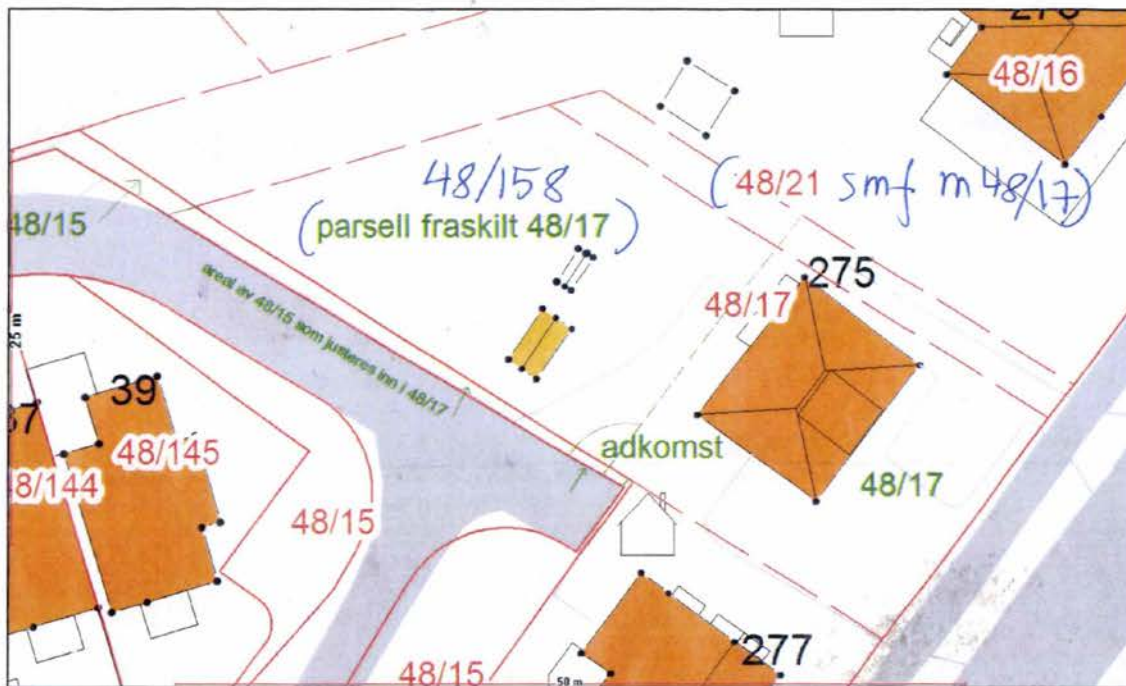
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Sak 17/11279

ERKLÆRING OM VEIRETT

Gnr 48 bnr 17 gis rett til adkomstvei over søndre hjørne av gnr 48 bnr ¹⁵⁸ (parsell fraskilt bnr 17) fram til offentlig gate som vist på kartet.



Evt opparbeidelse og vedlikehold påhviler eier av gnr 48 bnr 17.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr 48 bnr ¹⁵⁸

Sandnes 17/11/17
Sted, dato

eier Ardalan Ababa
pnr 010773 [REDACTED]



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001274	08.10.2024	1403240296

Om dokumentet

Ident

1978/6337/43

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
11.10.78 06337
SØRENKRIVEREN I
SANDNES

E r k l æ r i n g
vedr. veigrunn av gnr. 48 bnr. 17
~~matr.nr.~~

Ved oppmålingsforretning av ..25.08.1975..... er .80.7.....m2
av gnr. 48...., bnr. 17.....

av ~~matr.nr.~~

i Sandnes kommune utlagt til veigrunn med full disposisjons-
rett for kommunen til veiformål. Riksvei 44.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal
arealet disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

Vederlaget, kr. .2,800.7....., er avgjort.

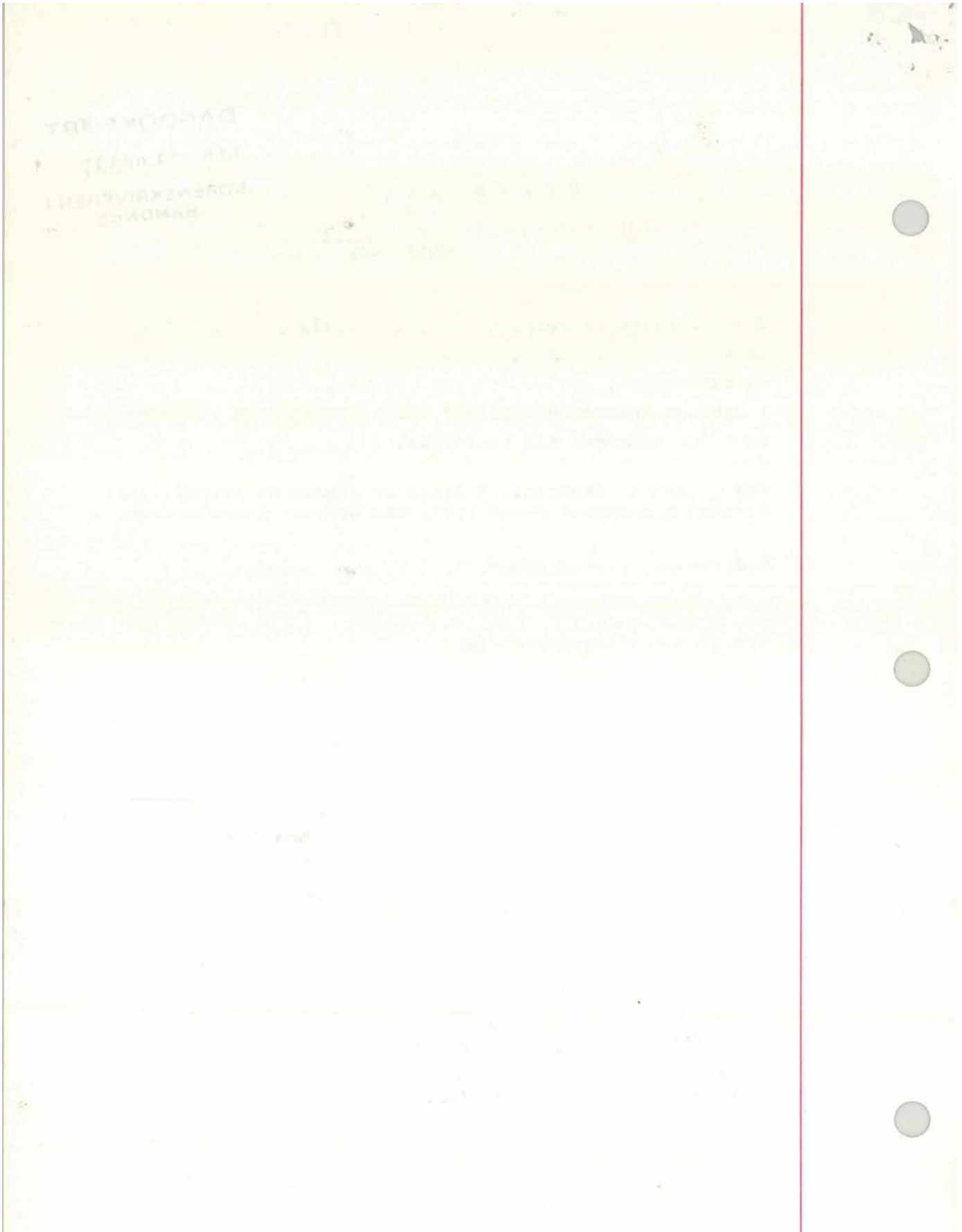
Bilag: Oppmålingsforretning.

Sandnes, den

Ane Ødegård
.....
Ane Ødegård
i uskifte etter Johan
Ødegård

Til vitterlighet:

1. *Smellvoll Ødegård*
2. *Isval Ganddal*



SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn

Nr. 72/75.

Kart AK-019-7.

Prot.

Målebrev

Ar 1975 , den 25.08. ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og oppmålingsforretning over en veigrunnsparsell av gnr.48, bnr.17 og 20 i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Sandnes kommune etter avtale med Odd Kvål (bnr.20) og Ane Ødegård (bnr.¹⁷) som har grunnbokshjemmel.

Forretningen utførtes av Henrik Wold med kartvitnet Geir Godal.

Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv): Ane Ødegård møtte for bnr.17, Sivert Haugseng for bnr.16 og Kristi Vagle for bnr.15. Odd Kvål (bnr.20) godkjente den fastlagte grense mot sin eiendom den 30.08.1975.

Grensebeskrivelse:

Parsellens mål og beliggenhet fremgår av målebrevskartet og skal i sin helhet utlegges til veigrunn.

Areal ut av bnr.17 = 80.0 m².

Areal ut av bnr.20 = 134.7 m².

Den oppmålte eiendom's areal er: 214.7 m². totalt.

Eiendommens navn: Veigrunn. Forretningen sluttet: 08.11.1977.

Geir Godal
Geir Godal.

kartvitne.

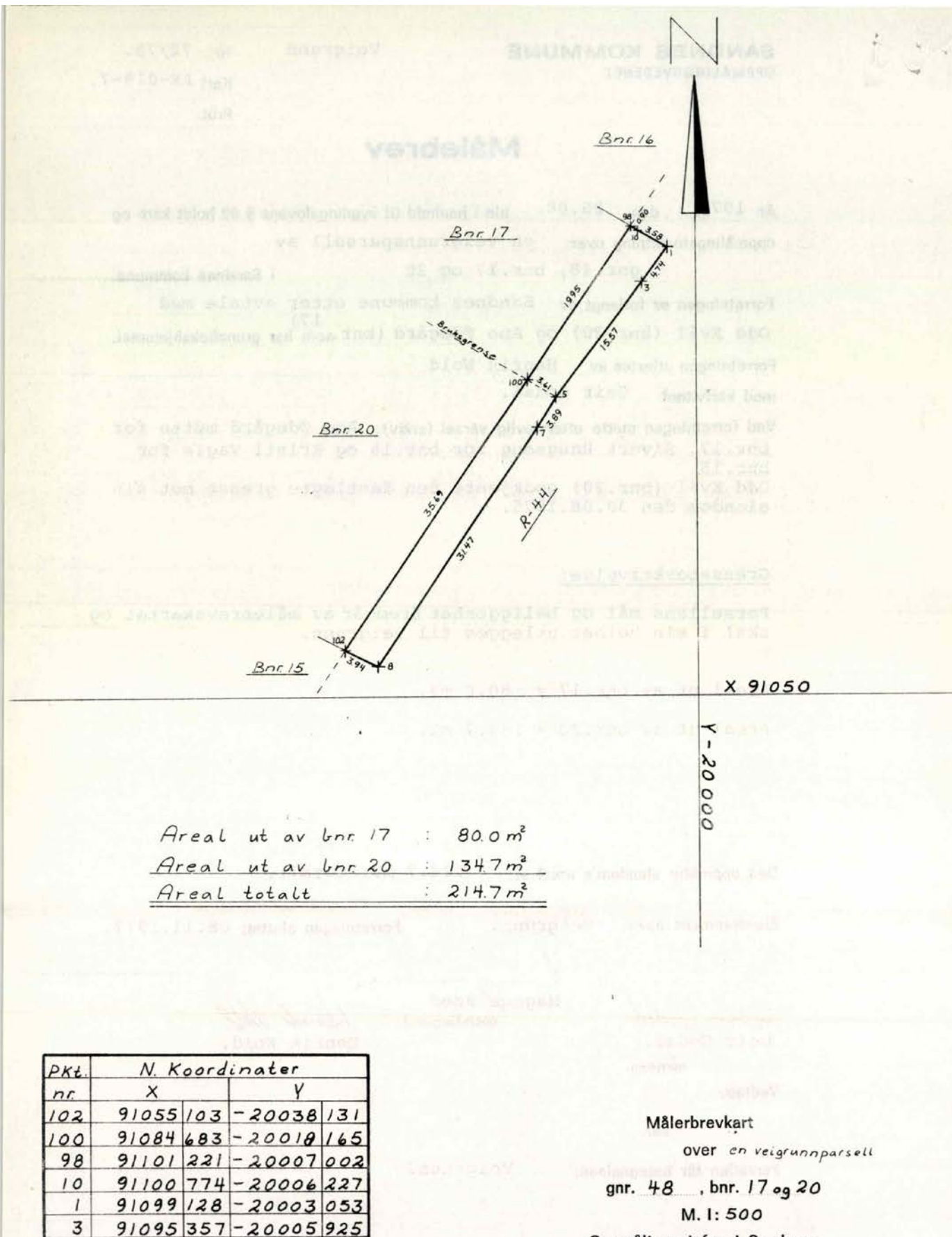
Magnus Røed
Magnus Røed
oppmålingsjef.

Henrik Wold
Henrik Wold.

Vedtatt:

eier.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn.



Nr. 859 a.
Pantebok nr. 2678/1946
SEM & STENESSEN'S, OSLO
1-46.

Di. 31/7 dagbok nr. 2678/1946

Avskrift.
Godkjent til innføring i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Fra dag den 26 juli 1946 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kvaal
g.-nr. 48 br.-nr. 16 av skyld mark 0.02 i Sløyland
herred. Forretningen er forlangt av Givert Håugseug

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
alle

Ved forretningen møtte:³⁾ kjøper og selger.

Det var ikke nødvendig å varsle naboene.

Mennene valgte til tormann Johan Bjärgo
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Det skal fraskilles en stripe jord i brukets søndre side. Bredden er omtrent 2.5 m, målt fra grensen med br. nr. 17 og nordover. Grenselinjen mot hovedbruket blir da 47.7 m.

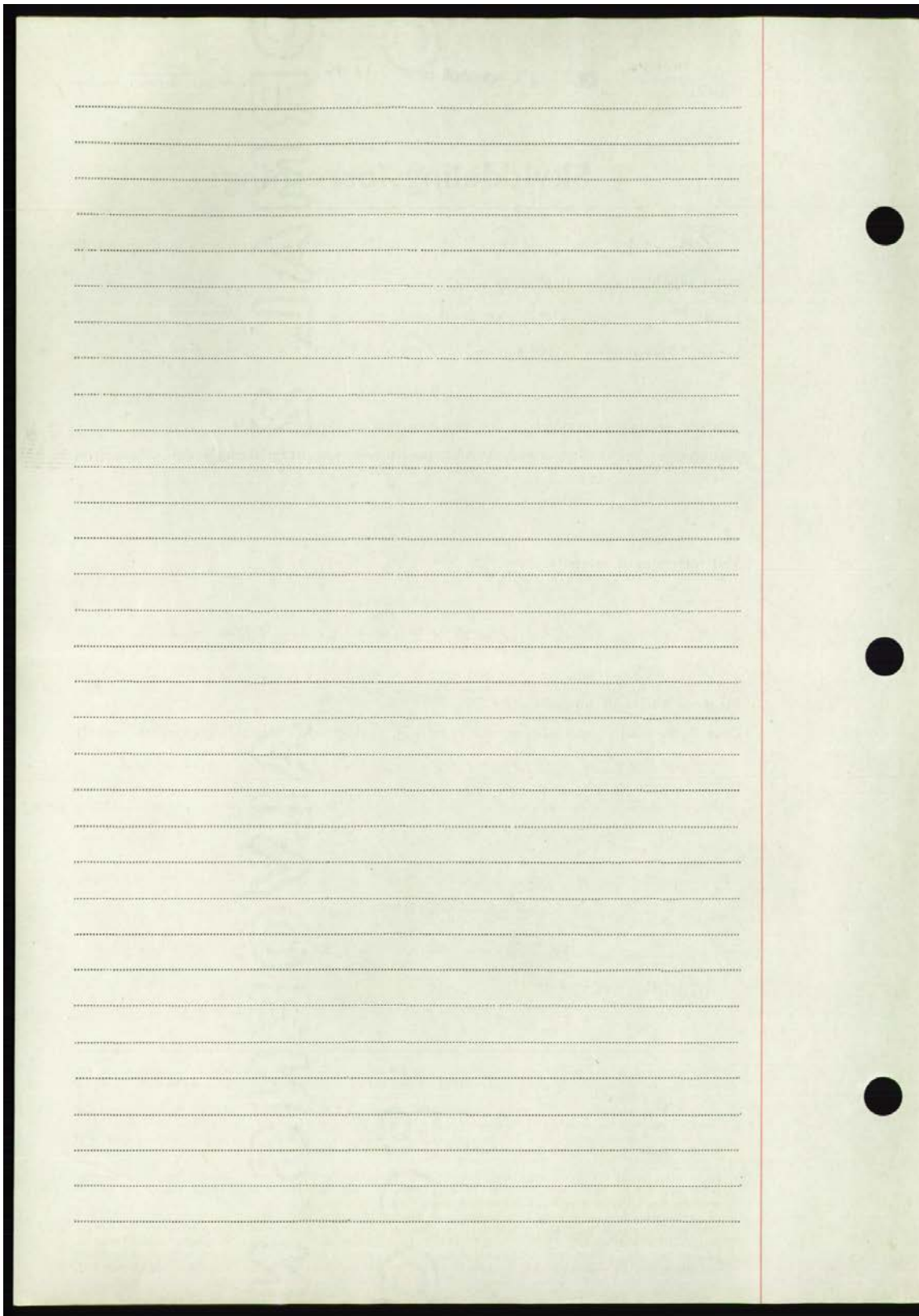
Parsellen har gjerdeplikt mot hovedbruket.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 11/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er nødvendig å varsle dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at beftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som beftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? _____

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fiellvann, elver og bekker? _____

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Skal tillegges br. nr. 17.*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

kan benyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.)

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *1 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *1 are*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Tillegget*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Betalt av kjøperen.

1) Det som ikke passer strykes over.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at John Bjørge
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

John Bjørge Tobias Austreast Tawald Auestad
Vedtatt:

Livest Haugsum Johan Oddegård
setger kjøper

Rett avskrift av skiltet John Bjørge

Antatt til tinglysing _____ 19 _____

Tinglyst ved _____

De fraskilte del har fått gr.nr. 48 br.nr. 21

Nr. 859 a.
 På 1938
 SEM & STENEN 1/4 OSLO
 9-37.

Avskrift.
 Godkjent til innføring i grunnboken.

Da 96 dagbok nr. 1938

Skylddelingsforretning

Sirs dag den 24 mai 1938 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Nosul*
 g.nr. 48 br.nr. 16 av skyld mark 0,04 i *Hågland*
 herred. Forretningen er forlangt av *Jørgen Øresdal*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
 Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ~~fulgende~~^{alle} gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ *Jørgen Øresdal og
 Sivert Håggum. Det fantes
 ikke nødvendig et tilkallede
 noen av naboene.*
 Mennene valgte til formann *L. H. Falkvard.*

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾
*Parcellen ligger i hovedkretskets
 søndre del og grenser i nord
 til hovedkretsket. I øst grenser
 den til hovedveien med 17,5 m.
 I syd til br. nr. 15 og i nordvest
 grenser den til gk. nr. 47. Lunde.
 Parcellen er i tillegg det mid-
 delen mot hovedkretsket, hvor*

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

skifteskenne medsatte.
Gjerdepliktken med hoved-
striket og hovedveien påhviler
der gardsellen og med naba-
gården, som de i tilfælde
gjerdepliktken her tidligere
har været tillagt hovedstriket
Ret. —

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels¹⁾ og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 2 are,
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2 are,
Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ "Neutral."

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Det bestemmes, at utgifterne ved denne forretning bæres av Sivert Håggren.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1925 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at H. G. Fulkvord skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

H. G. Fulkvord, Sanger Carlsen, Johan Haga,
Aplest og vedtatt.
Sanger Juelstad, Sivert Hæggen.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 48 br.nr. 17.

Reguleringsplan for Storholen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2003112

Saksnummer 200301294

§ 1 FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for utvikling av en sammensatt bebyggelse med funksjonene bolig og forretning.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.01 Utforming av tiltak

Ved prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder legges det vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og detaljering.

Bygningene skal tilpasses situasjon, terreng, struktur, landskap og tomt i hvert enkelt tilfelle. Bebyggelsen skal forholde seg til uteområdene, som skal utarbeides samtidig med bebyggelsen. Dette gjelder også parkeringsområder, som skal prosjekteres og opparbeides, med krav om beplantning, forstøtningsmurer og markbelegning. Det skal utarbeides egen plan for uteområder av landskapsarkitekt.

Samlet boligtetthet for plan 2003112 er 3 boliger pr. daa.

Maks. antall etasjer er 4 etasjer.

2.02 Vegetasjon, landskap

Eksisterende steingjerder og vegetasjon og skal forsøkes bevart. Det skal sikres mot skade på eksisterende vegetasjon i anleggsperioden.

Overganger mellom private, halvoffentlige og offentlige utearealer må dokumenteres i grøntplan, som skal utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplaner og godkjennes av Sandnes kommune.

2.03 Støyskjerming

Det skal bygges støyskjerming som tilfredsstillende gjeldende støykrav. Utendørs støydempingstiltak skal dokumenteres i bebyggelsesplan.

Støyskjermingstiltak langs rv. 44 skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettelsestillatelse kan gis.

2.04 Adkomst, veier

Bevegelsesakser, adkomstveier og boliger utformes mest mulig iht. universell utforming. Minst 60% av boenhetene skal utformes iht. Husbankens livsløpsstandardbegrep.

Veier som brukes for vedlikehold av parkdrift skal tåle belastning av lastebil.

2.05 Parkering

Antall parkeringsplasser må planlegges iht. parkeringsnorm for Sandnes kommune, datert 24.05.2005. Parkeringsløsninger må vises i bebyggelsesplaner.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FELLESBESTEMMELSER

3.01 Plassering

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone for den enkelte tomt. Delvis eller helt nedgravde etasjer kan bryte byggelinjer.

Utover viste byggelinjer tillates plassering av garasjer, carporter, trapperom og balkonger samt utbygg inntil 5 m² med unntak av i delfelt B2.

Det tillates overbygg over inngangspartier som bryter byggegrensen med inntil 2,0 m. Dette under forutsetning av at eventuelt økte branntekniske krav løses.

Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av vegg mot naboens eiendom.

Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,5 meter fra vegkant. Type innhegning skal samordnes innenfor hvert delfelt, og dokumenteres i bebyggelsesplan.

3.02 Bebyggelsen

Volumsutforming, orientering, uttrykk, material- og fargevalg skal samordnes innenfor hvert delfelt, og tilpasses hvert delfelts landskapsmessige, topografiske og romlige kvaliteter. Bebyggelsens utforming skal gjenspeile nåtiden. Det skal være variasjon i størrelser på leiligheter innen hvert bebyggelsesplanområde. Det kan tillates at enkelte elementer som heissjakter overskrider den tillatte byggehøyde. Det skal brukes miljøvennlige materialer.

3.03 Friområder og lekeplasser

Behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor hvert bebyggelsesområde. Ellers kan kravet til lekeplasser også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplass skal realiseres innenfor regulert friområde F2.

3.04 Avfall

Plan for håndtering av avfall (renovasjonsplan) skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune, avdeling for kommunalteknikk. Oppstillingsplasser for avfallsbeholdere skal dimensjoneres etter gjeldende regler i Sandnes kommune.

Plass for avfallsbeholdere skal prosjekteres og utføres samtidig med og som en del av bygningsanlegget. Avfallsbeholder skal graves ned eller bygges inn i bygningen eller avskjermes med f.eks. innhegning tilpasset omgivelser.

3.05 Privat uteplass

Alle boenheter skal ha privat uteplass med tilfredsstillende orientering.

3.06 Avløpssystem

Avløpssystemet skal være dimensjonert for en fremtidig utbygging av delfelt B6.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

4.01 Delfelt B1 (Skogsbakken)

4.01.01 Bebyggelse

Feltet skal utformes med punkthus, enebolig eller vertikaldelte tomanns-, eller flermannsbolig.

Områder med tre etasjer kan også utformes som boligblokk.

Området skal utformes som en filterstruktur dvs. at det oppnås flere ulike siktforbindelser og bevegelsesakser mellom F2 og det tilgrensende skogsområdet og mellom F1 og FG2 i øst – vest retning. Alle hus skal ha sør eller vestvendte private uterom.

4.01.02 Utearealer

Hager og lekearealer skal ha grønn, parklignende opparbeidelse med større trær mellom husene. De to områdene som ligger mellom de tre byggeområdene skal ikke privatiseres.

4.01.03 Parkering

Parkering skal tilstrebes i underetasjen av huset.

Det skal tilstrebes minst mulig kjørbare vei i felt B1.

4.02 Delfelt B2 (Villapark)

4.02.01 Bebyggelse

Feltet skal utformes med enebolig i rekke eller konsentrert boligbebyggelse.

Alle hus skal ha utsikt mot sør, og sør- eller sørvest vendte private uterom. Husene skal ha en variert utforming og skal forskyves mot hverandre for å unngå et monotont preg.

4.02.02 Utearealer

Det skal legges vekt på en kvalitetsmessig opparbeidelse av hager og lekearealer.

Området mellom de to byggeområdene skal ikke privatiseres. Innhegning/ avgrensning mellom hagene skal utformes som klipte hekker.

4.02.03 Parkering/ adkomst

Parkering kan tillates i carport eller garasje med opptil 40 m² per boenhet. Garasje og carport må ha 5 m avstand til kjørevei. Carport kan ha 1 meters avstand til kjøreveien forutsatt at dens lengderetning er parallell til kjørevei. Det kan settes opp carport eller garasje utenfor byggelinjen.

Det skal ikke etableres en kjørevei mellom de to byggeområdene, men det må tilrettelegges for vareleveranse.

4.03 Delfelt B3 (Andedammen)

4.03.01 Bebyggelse

Feltet skal utbygges med hus i rekke og/eller blokkbebyggelse som vender seg mot andedammen.

Boliger skal ha oppholdsrom mot øst og vest for å ivareta kvelds sol og utsikt mot sør-øst. Fargen på husene skal være lik i feltet.

Boliger i delfelt B3 skal være gjennomgående.

4.03.02 Parkering, adkomst

Parkering skal skje i et lukket anlegg eller i garasjer i underetasjen. Adkomst for fotgjengere skal ikke skje på samme plan som adkomst for bilene.

4.04 Delfelt B4 (Toskansk landsby)

4.04.01 Bebyggelse

Feltet skal utbygges med hus i rekke og/eller blokkbebyggelse. Bebyggelse skal være en sammenhengende form med en skulptural kvalitet. Bebyggelse skal ha tilnærmet flatt tak. Bebyggelse skal følge og forsterke terrengform.

4.04.02 Utearealer

Utearealet sentralt opparbeides med fast belegg. Balkonger skal utformes som loggia eller uten søyler. Sentral uteplass skal har utsiktsgløtt mot sør-vest.

4.04.03 Parkering, adkomst

Adkomst for fotgjengere skal ikke skje på samme plan som adkomst for bilene.

Parkering skal skje i et lukket anlegg eller i garasjer i underetasjen.

Det skal legges opp til minst mulig bilkjøring i feltet.

4.05 Delfelt B5 (eksisterende småhusbebyggelse)

4.05.01 Bebyggelse

Feltet består av småhus/villaer. Områdets karakter skal bevares. Eksisterende hus kan erstattes, og det tillates mindre på eller -utbygg. Ved eventuelle endringer av eksisterende hus skal eksisterende møne-/gesimshøyde beholdes. Det tillates maks TU 50 %.

4.05.02 Parkering, adkomst

Parkering kan tillates i carport eller garasje på egen tomt. Nordlige tomter har adkomst via Lundehagen vest.

4.06 Delfelt B6

Volumsutforming, typer og antall leiligheter og høyder må utarbeides og dokumenteres i en bebyggelsesplan

§ 5 DELFELT BF1 BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL

5.01 Bruk

Felt kan utvikles med en dagligvareforretning med maks.1000 m² BRA.

5.02 Bebyggelsen

Bebyggelsen utbygges med enebolig, hus i rekke og/eller blokkbebyggelse. Det skal legges vekt på et helhetlig uttrykk for hele blokken.

Ved etablering av butikker må skilting integreres i en helhetlig utforming.

Ved etablering av et fire etasjers bygg må det legges stor vekt på godt design, materialvalg og proporsjonering av volumet. Fjernvirkning og skyggekast må dokumenteres ved rammesøknaden.

5.03 Utearealer

Ved etablering av næring skal delen av feltet mot veien inneholde kundeparkering og en møteplass. Denne plassen skal ha et fast belegg. I den nordlige delen av tomten skal det etableres en sandlekeplass.

5.04 Parkering, Adkomst

Parkering og adkomst for kunder og parkering og adkomst for beboere må være adskilt fra hverandre.

§ 6 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveier, gang- og sykkel veier, samt annen veigrunn, som legges fram for offentlig godkjenning i forbindelse med rammesøknaden. Opparbeidelse skal skje i henhold til ”kommunaltekniske normer for Nord Jæren”

Det skal opparbeides fartsreducerende tiltak. Fartsreducerende og miljømessig tiltak (variasjon i gatebelegg, forhøyning, innsnevring og/eller planting av tre) kan tillates, etter detaljplan godkjent av kommunen.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

7.01 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av friområdene (utomhusplan) i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer. Planen skal godkjennes av parksjefen. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og være i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggsstart.

F1, F2, F3 og F4 skal opparbeides samtidig med kvartalslekeplass i F2. Eksisterende steingjerder, eksisterende vegetasjon og andre viktige kulturlandskapselementer skal inkluderes i en helhetlig utforming.

Utomhusplan skal også vise eventuelle støyskjermingstiltak for kvartalslekeplass.

7.02 Friområde F2, F4

Det skal etableres gang/sykkel-vei gjennom F2 og F4. Veien skal utformes med fast dekke og være kjørbær for rullestolbrukere og parkvesenets små biler for nødvendig vedlikehold av ballplass og fordrøyningsbasseng.

§ 8 FELLESOMRÅDER

FG1 (Andedammen) skal være en åpen vannflate utformet slik at krav om inngjerding unngås. Vann må være i stadig sirkulasjon f.eks. gjennom en fontene. Dammen skal i hovedsak forsynes av regnvann fra de høyereliggende delområdene som ledes via et overløp videre til et fordrøyningsmagasin. Det må legges stort vekt på en kvalitetsfull opparbeidelse av overgangen mellom vann og land. Andedammen skal ikke være et fordrøyningsbasseng. Alle boenheter skal ha store vinduer og private uterom mot andedammen.

Fordrøyningsbasseng for overvann kan plasseres i den nedre delen av FG1. Størrelse og form kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan.

§ 9 SPESIALOMRÅDE

9.01 Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

§ 10 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

10.01 Grøntplan

Ved bebyggelsesplan skal det innsendes en overordnet plan over grøntområder og støyskjermingstiltak i målestokk 1:200. Grøntplan skal godkjennes av Sandnes kommune.

10.02 Plan for uteområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng med terrassering, murer, adkomst, parkering, støyskjerming, interne gangveier, arealer for opphold og lek, oppstillingsplasser for avfall, grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, belysning, lévegger, pergola, etc.

Plan for uteområder skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis tillatelse til bruk.

10.03 Bebyggelsesplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i målestokk 1:500 for hvert omsøkte delområde.

Krav til innhold og materiale:

- Det skal avtales med kommunalteknisk avdeling om tilkomstforhold.
- EL - forsyning for planområdet skal avklares.

- Vann- og avløp skal avklares. Avløp til bolig på gnr. 47 bnr. 74 i regulert delfelt B6 må koples inn på nytt ledningsanlegg i forbindelse med feltutbyggingen.
- Eventuelt fjernvarme/ gass skal avklares

BEBYGGELSESPLANEN SKAL INNEHOLDE OG REDEGJØRE FOR FØLGENDE:

- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer.
- Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Av planen skal bebyggelsens forhold til offentlig rom fremgå, samt overganger mellom privat og offentlig uterom.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse og terreng.
- Tomteutnyttelse skal angis for viste byggeområder
- Avkjørsler, adkomstforhold, parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse, sikotlinjer og støyforhold
- Grøntplan i M 1:200 som viser uteområders utforming, terrengbehandling og materialbruk
- Renovasjonsteknisk plan
- Radonforhold, elektriske og magnetiske felt skal dokumenteres ifbm. utarbeidelse av bebyggelsesplan, og nødvendige tiltak skal være fullført før brukstillatelse gis for boligene.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Det skal før det gis igangsettelsestillatelse, være dokumentert tilstrekkelig kapasitet både på barnetrinn og ungdomsskoletrinn, samt for barnehage.
- Før et av delområdene BF1 og B1 – B6 tas i bruk, må hovedvei gjennom området være ferdig opparbeidet.
- Før B6 tas i bruk skal det opparbeides venstre kjørefelt på den gamle R44 inn til Leiteveien.
- Før B6 tas i bruk må hovedveien videreføres.
- Fordrøyingsbasseng betraktes som del av tilhørende felles grøntareal FG1.
- Opparbeidelse av offentlige friområder og kvartalslekeplass med tilhørende gang- og sykkelveier og støytiltak må være opparbeidet før 1. innflytting.

- Opparbeidelse av lekeplasser og felles uteområder i delfelt med tilhørende gang- og sykkelveier og støytiltak må være opparbeidet før 1. innflytting i respektive delfelt. Støyskjermingstiltak langs rv. 44 skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak kan igangsettes.
- Eksisterende enkeltavskjørsler langs rv. 44 skal stenges så snart ny adkomstveien gjennom området er ferdig opparbeidet.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
08.06.2016	16/06040	Eiendommen gnr. 48 bnr. 17 og 21 endres til to tomter, begge tomtene får adkomst fra Leitesvingen. Arealet (ca. 30 m ²) mellom Leitesvingen og eiendommen gnr. 48 bnr. 17 må fradeles gnr. 48 bnr. 15 og sammenføres med gnr. 48 bnr.17 Reguleringsbestemmelsene til plan 2003112 gjelder med følgende tillegg: Begge tomtene på gnr. 48 bnr. 17 og 21 tillates bebygd med kun en boenhet.



15.05.2023

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.05.23

Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner	6
§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)	6
1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.)	6
1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)	6
1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4).....	7
1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)7	
1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2)	7
1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9).....	7
1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7).....	8
1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL. § 11-9, pkt. 5)	9
1.8 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8).....	9
1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8).....	10
1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1, 27-2 og 27-3).....	11
1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)	11
1.12 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8 (flyttet til kap 7, bestemmelsen utgår)	11
1.13 Utnyttelse.....	11
1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5)12	
1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5)	13
1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	13
1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	15
1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	15
1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad	15
1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8).....	16
1.21 Parkering	17
1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringssone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	17
1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5)	17
1.23.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt 5)	18
1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8).....	19
1.22.1 Mobilitetsplan	19
1.22.2 Mobilitetspunkt.....	19
1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt 8).....	20

1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt, 6).....	20
1.25 Fjernvarmeanlegg (Pbl. § 27- 5)	20
1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	20
1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8)	22
1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8)	22
1.29 Sykkel (pbl. § 11-9).....	22
1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-11 nr. 5).....	23
1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	23
1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)	23
1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt 5).....	23
1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11).....	24
1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4).....	24
1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge	24
1.37 Retningslinje Naust	25
25	
1.38 Medvirkning i planprosesser	25
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG	25
2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2).....	25
2.1.1 Handelslokalisering.....	25
2.1.2 Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	26
2.1.3 Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2).....	26
2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter	26
2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)	27
2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)	29
2.3.1 Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3).....	29
2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2).....	29
Bestemmelser til enkeltområder:	30
2.4 Områder for fritidsbebyggelse	31
2.4.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1)	31
2.4.2 Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6).....	31
2.4.3 Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5)	31
2.4.4 Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1)	32
2.4.5 Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1)	32
2.4.6 Parkering.....	32
Bestemmelser til enkeltområder.....	33
2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3).....	34
2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3).....	34

2.7	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)	36
a.	Samfunnsikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)	36
2.8	Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8)	36
2.9	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2)	37
2.10	Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt 2)	37
§ 3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	39
3.1	Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)	39
3.2	Rammeplan for avkjørslar og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4)	39
3.3	Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l)	39
§ 4	GRØNNSTRUKTUR	39
4.1	Bestemmelser til enkeltområder	39
4.1.1.	Sv22 Rogaland Arboret	39
§ 5	LNF-OMRÅDER	39
5.1	Utfylling i landbudsområder	39
5.2	Bestemmelser for enkeltområder	40
5.3	Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)	40
5.3.1	Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5)	40
5.3.2	Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)	41
5.3.2.1	Plassering og utforming av tiltak (pbl.§11-9, pkt. 5 og 6).....	41
5.3.3	Bestemmelser til enkeltområder.....	41
5.4	Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2)	42
§ 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	43
6.1	Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3).....	43
6.1.1	Bestemmelser til enkeltområder	43
6.2	Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3).....	43
6.3	Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)	43
Lu32	Sandnes havn.....	43
§ 7	HENSYNSSONER (pbl. 11-8)	44
7.1	Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a).....	44
7.2	Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)	44
7.2.1	(H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310).....	44
7.2.2	Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)	44
7.2.3	Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)	45
7.2.4	Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)	45
7.2.5	Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12).....	45
7.3	Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).....	46

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)	46
7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720).....	46
7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).....	46
7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710).....	46
7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)	46
7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c).....	48
7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)	48
7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag.....	48
7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)	49
7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)	49
7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)	50
7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590).....	50
7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)	50
7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)	50
7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)	50
7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)	50
§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER	51
8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8).....	51
8.2 Retningslinje høyhus.....	51
Vedlegg: Illustrasjonskart datert 20.10.22	52

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner

Plan- og bygningslovens prinsipp om forrang av siste planvedtak er gitt i lovens § 1-5 Virkninger av planer: «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, kfr. PBL. § 11-5. Når kommuneplankartet oppdateres mot nyere regulering gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil veisystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)

1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1 og 12-1, tredje ledd, 1 og 2 pkt.)

Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- LNF-formål (jf. pbl. § 11-7, første ledd nr. 5)
- Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg, i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommuneplanen.
- Tiltak i § 3.3
- Unntak som beskrevet i §§ 1.1.1 og 4

For følgende områder skal det lages områdeplan før detaljplan:

Ga26 Stokkeland, Ha57 og Sv29 Sviland (jf. §2.2), Vibemyr, ref. hensynssone H820_01 og _02.

For planområdet IKDP Forus gjelder Kommuneplan for Sandnes 2019 – 2035 med arealformål og bestemmelser.

1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)

1.1.1.1 Mindre tiltak innenfor idrettsanlegg (pbl. § 11-10, pkt. 1 og 2)

Mindre anlegg knyttet til den totale bruken av idrettsanlegget, som for eksempel nærmiljøanlegg som ballbinger og sandvolleyballbaner, redskapsboder, mindre klubb/servicefunksjoner som tillegg til eksisterende bygningsmasse, bytte av underlag på aktivitetsflater og turveger kan tillates uten reguleringsplan.

Dette gjelder ikke større aktivitetsanlegg som medfører endringer i behov for parkering eller endret bruk av areal.

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder (pbl. § 11-10, pkt. 1)

Mindre tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Byggene skal harmonisere med eksisterende bygninger/anlegg.

1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl. § 11-9, pkt. 4)

Områder som inngår i hensynssone H 810_03, utenom Sv20, skal ikke bygges ut før etter revisjon av neste kommuneplan. Planavgrensning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter vil utredes til neste kommuneplan.

1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice som blant annet skole, trafiksikker skolevei, vei, vann og avløp er etablert, eller sikret etablert i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland, Kommunalteknisk VA-norm og Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal. Videre gjelder bestemmelsene for bruksendring utover det som er nevnt nedenfor.

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2)

Kommunen kan tilby å inngå utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

I samsvar med planen kan utbyggingstakt som ivaretar teknisk planlegging og gjennomføring av kommunalteknisk infrastruktur fastsettes i forhandlingene. Videre vil tilgjengelig eksisterende og ny tilført skolekapasitet bli vurdert.

En overordnet utbyggingsavtale for et større område, kommunedelplan eller områderegulering, kan inngås når denne gir bedre gjennomføring av planområdet samlet og for delområdene. Da skal det inngås tilleggsavtaler, for hvert delområde, etter hvert som delområdene detaljreguleres.

1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL. § 11-9)

Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak, også i sjø. *KDP Kulturminner og kulturmiljøer* skal legges til grunn for kommunens kulturminneforvaltning.

Tiltakets konsekvenser for eventuelle kulturminneverdier skal dokumenteres og beskrives. Det omkringliggende bygningsmiljøet og den stedegne by- og byggeskikken skal vektlegges. Verdier skal dokumenteres og det skal vises til hvordan man har søkt å ivareta disse.

Den lokale steds karakteren skal ligge til grunn ved all planlegging og utbygging. Stedets historiske strukturer og kulturminner skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.

Ved utarbeidelse av arealplaner, i konsekvensutredninger, stedsanalyser, mulighetsstudier, i byggesaker, o.l. skal Kulturminneregisteret og kulturminneplanens utdypende kunnskapsgrunnlag legges til grunn som primærkilder for kulturminneverdiene.

I PBL-prosessene skal det redegjøres for hvilke historiske kilder som er tatt i bruk. Når det oppdages feil og mangler, eller når planarbeid resulterer i ny kunnskap, skal dette rapporteres til byantikvaren for sikre at kulturminneplanens kunnskapsgrunnlag kontinuerlig holdes oppdatert.

1.5.1 Automatisk freda kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jfr. Kulturminneloven §§ 3, 8 og 9. Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og lignende) skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering iht. Lov om kulturminner §§ 3,8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

1.5.2 Nyere tids kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning.

Byantikvaren skal ha alle saker som berører verneverdige kulturminner og kulturmiljø til uttalelse.

Retningslinje kulturminner- og miljøer.

Alle tiltak i nærheten av automatisk fredete kulturminner skal klareres med regional kulturminnemyndighet, herunder avklaring av sikringszone. Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg terreng og kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder blant annet bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk uttrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner, skal dette registreres og dokumenteres.

1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)

Stedsanalyse:

- Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner.

Retningslinjer til stedsanalyser:

Stedsanalysen skal utarbeides med grunnlag i veileder angitt av Sandnes kommune.

Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:

I område- og detaljreguleringer, planendringer og dispensasjoner skal følgende krav være premissgivende for nye tiltak og legges til grunn:

- Landskapselementer, fjernvirkning og siktlinjer.
- Historiske særtrekk og kulturminner.

- Arkitektonisk uttrykk, bygningsstrukturer og bygningsform. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming/ha en helhetlig form - og volumoppbygning og være tilpasset den menneskelige skala fra gateplan.
- Byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Funksjoner og målpunkt.
- Lokalklima.
- Det skal sikres god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk.
- Byrom og grønstruktur skal planlegges for rekreasjon og aktivitet.

1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL. § 11-9, pkt. 5)

- Boligområder skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser og for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
- Boligstørrelser skal avklares i reguleringsplan.
- Det tillates ikke boliger ensidig orientert mot nord og nordøst.
- Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal det overordnede nettverket av turveier ivaretas og utvikles.
- Avkjørsel tillates på maksimalt 4 m bredde.

Retningslinjer:

Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA.*
- *15% av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA + bodareal.*
- *35% av boligene bør være større enn 80 m² BRA + bodareal.*
- *Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom. I byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.*
- *Alle nye boligutbygginger bør planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.*

Det bør legges spesielt vekt på tilrettelegging for familieboliger i byaksen.

1.8 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

Reguleringsplan skal ivareta universell utforming rettet mot målpunkt innenfor grøntstruktur, kollektivtransport, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.

1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8).

a) Overvann

Arealer for overvannsdiskonering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp.

Rammeplanen skal vise prinsipløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem.

Ved transformasjon skal det stilles krav om overvannsløsninger som reduserer belastningen på eksisterende avløpssystem og på vassdraget.

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem.

Overvann skal disponeres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger. For løsninger med infiltrasjon i grunnen skal grunnforhold dokumenteres. Private overvannsanlegg skal etableres på egen eiendom.

Tiltak mindre enn 20 m² BYA for eksisterende bebyggelse utløser ikke krav om endret overvannshåndtering.

b) Vassdragsmiljø

I reguleringsplaner skal lukkede bekker gjenåpnes, vandringshinder fjernes og vassdrag restaureres

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Det kan vurderes unntak for kortere strekk. Vandringshinder for fisk skal ikke etableres.

Tiltak skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet.

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, tekniske anlegg, endring i vannstand og andre tiltak i vassdrag, som kan redusere vassdragets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde, er ikke tillatt.

Retningslinje

Blågrønn faktor (BGF) bør benyttes som metode for å sikre at beplantning og overvann blir ivaretatt i reguleringsplaner. Mulighet for å oppnå blågrønn faktor bør avklares i reguleringsplan og løsning fastsettes i teknisk plan. BGF bør ivareta følgende krav:

Område	BGF
Plan og byggeprosjekter innenfor lokalsenterområder	0,7
Plan og byggeprosjekter innenfor 1000m av togstopp eller 500m av bussveien eller andre høyverdig buss korridor	0,7
Andre områder	0,8

Blågrønn struktur, herunder anlegg for overvannshåndtering og vegetasjon, bør være opparbeidet før brukstillatelse gis.

1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1, 27-2 og 27-3).

All fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsnett, enten direkte eller via privat vann- og avløpsnett jf. pbl. 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger for boliger i LNF-områder og for fritidsbebyggelse henhold til «*Retningslinjer for vann og avløpsanlegg for boliger i uregulerte områder og fritidsboliger i Sandnes kommune*».

1.11 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen.

Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes iht. anbefalingene i T-1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder.

Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

Retningslinje stille områder

Innenfor areal som er vist som stille områder i temakart støysoner bør det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden.

Retningslinje støyskjerming

Ved støyskjerming er det ønskelig med økt bruk av alternative støytiltak til støyskjermer for å oppnå nødvendig støyskjerming. Det bør søkes arealeffektive løsninger uten bruk av store jordvoller. Jordvoller mot LNF-områder bør planeres tilpasset maskinell landbruksdrift.

~~1.12 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)~~

(Flyttet til kap. 7. For historien og lesbarhetens del utgår bestemmelsen i denne versjonen)

1.13 Utnyttelse

Retningslinjen omfatter formålene bolig og kombinerte bolig – og næringsområder og senterområder.

Retningslinje

Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende.

Utnyttelse skal avveies mot § 1.5, § 1.6 og kvalitetskrav i § 1.7.

I byutviklingsaksen vist i strategisk arealkart bør utnyttelsen være mellom 70- 180 % BRA.

Innenfor 500 m i gangavstand til stoppested for hoved kollektivtilbud bør utnyttelsen være mellom 70-150 % BRA.

I lokalsenter innenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70-180 % BRA.

I lokalsenter utenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70- 160 % BRA.

Øvrige områder: 60-100 % BRA

1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Eksisterende og nye boenheter skal ha tilgang til gode og anvendelige utendørs oppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafiksikre oppholdsareal. For felles uteoppholdsareal og lekeareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolhverv.
- Uteopphold skal i hovedsak legges på terreng. I særlige tilfeller innenfor knute- og mobilitetspunkt langs Bussvei og jernbane kan det tillates at maksimum 50% av MFUA legges på lokk over bakkeplan. Arealet skal være universelt utformet.
- Oppholdsarealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- MFUA på lokk over bakkeplan skal dimensjoneres for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning på dekke skal sikres i reguleringsplan.
- Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og med adkomst for driftskjøretøy.

Arealkrav:

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 30 m². Innenfor lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MFUA reduseres til 16 m². Forutsetningen for mindre MFUA i lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal er at det kan dokumenteres (for eksempel gjennom stedsanalyse) sambruk med byrom og offentlige uteareal i nær tilknytning, som kan dekke de resterende 14 m².

1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafiksikre oppholdsareal. For uteoppholdsareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolhverv.
- For eneboliger og rekkehus skal det etableres privat uteplass på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet, som f. eks midtrabatter eller bratte skråninger, medregnes ikke i arealkravet.
- For boenheter i blokkbebyggelse og sekundærleiligheter i eneboliger skal uteplassen være minimum 6m².
- Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat.

Integrert vinterhage, eller annen løsning som åpner en del av fasaden slik at et areal kan benyttes omtrent som en balkong kan tillates. Felles uteoppholdsareal (MFUA) etter § 1.14 skal da økes med 6 m² per boenhet.

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering

For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m² sammenhengende. Avvikende hagedybde kan tillates dersom det kan dokumenteres at det er kompensierende kvaliteter.

Ved blokkbebyggelse bør avstand fra hovedfasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.

1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Lekearealene skal etableres der forholdene er best mht. områdekvalitet, støy, sol og trafiksikkerhet. Kort avstand mellom bolig og lekeareal skal vektlegges.
- På lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolhverv.
- Offentlige lekeplasser skal ha en utforming og plassering som gjør at lekeplassen fremstår offentlig tilgjengelig
- I reguleringsplan skal areal for lek sikres i henhold til krav i tabellen.

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved Aldersgruppe	Minimums-størrelse lekeareal	Avstand til bolig
Nærlekeplass (Sand-Lekeplass)	4	35	Barnehagebarn 0-6 år	175 m2	50 meter*
Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass)	35	200	Barn, unge og eldre 5-13 år	1,5 dekar	150 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	200	600	Alle	3 dekar Dimensjoneres for bane på 40x60m med tilhørende sikkerhetssone.	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	500 meter

* Avstanden til nærlekeplass kan økes til maks 100 meter dersom felles uteareal får en kvalitetsmessig utforming som fungerer som møteplass til lek og opphold for ulike aldersgrupper

Retningslinje:

Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Alt areal for lek skal fortrinnsvis legges på terreng og minimum 50% av arealet bør ikke være underbygget.

1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen gjelder for næring innenfor følgende formål: næring, kombinert, bebyggelse og anlegg og senterformål.

	Type virksomhet	Minimums- utnyttelse BRA	Maksimums- utnyttelse BRA	Parkering Jfr§ 1.21.2
Næringskategori 1	Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass – og besøksintensitet og høy arealutnyttelse.			
Næringskategori 2	Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnyttelse.			
Lokalsenter	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3
500 m fra stoppested for hovedkollektivnett	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3
Sviland Nord – Sandnes øst	Areal- og kraftkrevende virksomhet	50 % BRA	100 % BRA	Sone 2
Næringskategori 3	Næringsvirksomhet med lav arbeidsplass og besøksintensitet og lav arealutnyttelse.			
Mer enn 500 meters avstand fra kollektivaksene	Arealkrevende virksomheter	40- 50 % BRA	90- 100 % BRA	Sone 4

Unntak fra parkeringsbestemmelsene tillates for bedrifter med særlige logistikkbehov, med begrunnelse i mobilitetsplan.

1.18 Nærbutikk (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m2 bruksareal handel og inntil 500 m2 bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, eller kombinerte bolig-/næringsområder. Nærbutikkene skal betjene nærområdene. Det må ved regulering tas hensyn til trafiksikkerhet, støy og andre ulemper for nærområdet. Nærbutikk bør lokaliseres i tilknytning til kollektivstoppested og ved innkjøring til et boligområde og/eller sentralt i et boligområde. Det skal utarbeides mobilitetsplan for vurdering av parkeringsbehov, ref. § 1.22

1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

For reguleringsplaner vedtatt i perioden frem til 2008, som ikke inneholder bestemmelser om

utnyttelsesgrad, tillates det en maksimal utnyttelsesgrad på 35 % BYA inkludert garasje og bod. Er eiendommen ikke bebygd gjelder retningslinje for tetthet og bokvalitet, jfr. § 1.7.

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

Etasje	Beskrivelse	Gesimshøyde	Mønehøyde
1 etasje	Hus i en etasje uten utnyttbart rom på loft	Maks 3,2 meter	Maks 6,5 meter
1,5 etasjer	Hus i en full etasje med utnyttbart rom på loft	Maks 4,0 meter	Maks 6,5 meter
2 etasjer	Hus i to fulle etasjer uten utnyttbart rom på loft	Maks 5,5 meter	Maks 7,5 meter

1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Det skal sikres sammenhengende grøntområder og hovedforbindelser for gående i bebygde områder som vist i temakart *Hovedforbindelser for gående*.

Nettverket består av sammenhengende grøntområder, turveier, møteplasser, idrettsplasser, uteområder for barnehager og skoler, samt områder for lek og rekreasjon som bindes sammen. Nettverket av turveier skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning. Nettverket av turveier skal legge til rette for aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet, bidra til å håndtere flom og overvann, samt støtte opp om biologisk mangfold. Turvei kan etableres etter frivillige avtaler med grunneier.

Retningslinje

Enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bør bevares. Ved større tiltak, skade eller felling skal det plantes nye trær.

1.20.1 Retningslinjer om turveier (pbl. § 11-9, pkt. 3)

Retningslinje

Turveier

Turveier er flerfunksjonelle traseer med høy utnyttelsesgrad for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn eller rullestol. De har stor grad av opparbeiding, gir god fremkommelighet, må tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner og skal ha et fast og jevnt toppdekke. Partier kan være spesielt tilrettelagt for rullestol/rulleski gjennom asfaltering.

Alle turveier bør som hovedregel tilfredsstillende prinsippet om universell utforming. Turveiene bør opparbeides med grusdekke i 2-3m bredde. Regulert bredde bør være minimum 3 meter. Endelig utforming og bredde på turveiene må avveies opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern. Turveier som inngår i det kommunale turveinettet bør ha parkbelysning der det ikke kommer i konflikt med energibruk, miljø og dyreliv.

I nye anlegg skal turveier legges gjennom eller langs idrettsanlegg og gravlunder, i grøntdrag med en korridorbredde på minimum 10 m. Minste lengde på overordnet turvei skal være 3 km. Turvei bør etableres

gjennom den regionale grønnstrukturen i vest og sør. Turveien bør binde sammen nabokommunene i et regionalt turveinett. Det må sikres adkomst til korridoren fra boligområdene

Turstier

Turstier er traseer primært for ferdsel til fots. Traseen er ryddet, merket og med en begrenset grad av opparbeiding. Turstien er som oftest knyttet til natur- og friluftsområder og fremkommeligheten, i forhold til en vanlig sti, forbedret ved å lede bort overvann, bygge klopper/mindre bruer og kavler.

1.20.2 Naturområder (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

Områder som er viktige for å bevare lokalt biologisk mangfold, skal avsettes som naturområde i reguleringsplan. Hensyn til naturmangfold skal alltid vurderes for alle arealplaner og enkelttiltak.

1.21 Parkering

1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringszone 2-5 (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge planforslag og søknad om tiltak. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti. Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass. I alle parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelsehemmede. Minimum 20 % av plassene forbeholdes ladbare kjøretøy. Ved større nye utbyggingsprosjekter (mer enn 10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene. For næring skal det være mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt. Nærbutikker er unntatt krav om lademulighet.

For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettelagte plasser vurderes særskilt.

1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr. temakart/bestemmelsesområde parkering)

For boligbebyggelse skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og temakart parkeringssoner. Ved regulering i sone 2 bussvei skal parkering planlegges samlet og være løst i fellesanlegg. I sone 3, høyverdig kollektiv skal parkering planlegges samlet og søkes løst i fellesanlegg.

Frem til Sandnes øst, fase 3 realiseres, gjelder parkeringsbestemmelsene i sone 4 for Sviland bydel.

Antall bilparkerings plasser pr. boenhet

	Sone 2	Sone 3	Sone 4*	Sone Forus
Beboerparkering	Maks 1, inkl. gjesteparkering	Maks 1,2 blokkbebyggelse, maks 1,8 småhusbebyggelse, inkl. gjesteparkering	Maks 1,2 blokkbebyggelse, maks 1,8 småhusbebyggelse, inkl. gjesteparkering	Ihht. IKDP Forus

* I sone 4 gjelder normen som faglig råd

Alle tall er maksimumstall. Antall parkeringsplasser skal alltid rundes av oppover.

Gjesteparkeringsdekning i nye felt skal være tilstrekkelig slik at det ikke skal være parkering i bolig gatene. I mindre utbygginger, der det ikke er større eksisterende tilgjengelige gjesteparkeringer, skal det etableres gjesteparkering i tråd med norm for individuell gjesteparkering for de første 6 boenhetene. For mindre områder innenfor Sone 2 og Sone Forus som utbygges som «eplehagefortetting» eller lignende, kan parkering etableres i tråd med Sone 3.

Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

	Sone 2 Bussvei	Sone 3 Hovedrute kollektiv	Sone 4 Øvrig	Sone Forus
Individuell parkering	Min 3,0	Min 3,0	Min 3,0	Sone 2
Felles parkering	Min. 3,0	Min. 3,0	Min 3,0	Sone 2

1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

For næringsbebyggelse- og handelsvirksomhet skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og sonekart parkering.

Antall parkeringsplasser per 100m² BRA.

	Sone 2 Bussvei	Sone 3 Hovedrute kollektiv	Sone 4 Øvrig	Sone Forus
Høy arbeidsplass- og besøksintensitet	Maks 0,9	Maks 0,9	Maks 0,9	Ihht. IKDP Forus
Lav arbeidsplass- og besøksintensitet	Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,5	Ihht. IKDP Forus
Sykkelparkering	Min 3,0	Min 2,5	Min 1,5	Ihht. IKDP Forus

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

1.23.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Parkeringskrav for øvrig bebyggelse eller annet formål skal vurderes i mobilitetsplan for tiltaket og fastsettes av Sandnes kommune. Det søkes å begrense bilparkeringen der det er mulig og formålstjenlig.

Retningslinje parkering

Ved planlegging av felles anlegg for sambruk mellom bolig og næring, bør det vurderes lavere parkeringsdekning enn normen for bolig og næring sammen. I videre arbeid med organisering og etablering av felles parkeringsanlegg og frikjøpsordning legges følgende retningslinje til grunn: Det må tilstrebes kortest mulig avstand mellom arbeidssted kollektivholdeplass.

1.22 Mobilitetsplanlegging (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

1.22.1 Mobilitetsplan

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som skapes.

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for redusert bilavhengighet og gi føringer for utforming og valg av planløsninger som sikrer mål for endret reisemiddelfordeling, i tråd med mål om nullvekst i personbiltransport. I tillegg skal planen vurdere og dokumentere følgende:

Bolig	Næring
Antall boenheter	Antall ansatte
Antall beboere	Besøksintensitet
Fordeling av transport gjennom døgnet	Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport
Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel	Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport
Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling	Fordeling av transporten gjennom døgnet
Nærhet til mobilitetspunkt	Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
	Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling
	Nærhet til mobilitetspunkt

1.22.2 Mobilitetspunkt

I senterområder og togstopp definert i kommuneplanens arealdel skal det planlegges og settes av areal til mobilitetspunkt som legger til rette for bytte mellom ulike reisemidler.

1.23 Kyststi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

Det skal etableres sammenhengende gangforbindelse langs kysten til bruk for allmenn ferdsel. Opparbeidelsesstandard avklares i reguleringsplan, og vurderes i forhold til tiliggende gangstrukturer og stedets karakter.

1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Mobile og midlertidige anlegg tillates ikke innenfor 100m beltet langs sjø og vassdrag (hensynssone naturmiljø – 100 m), Sandnesmarkå (H530_01) og regional grøntstruktur (H540_01 og H540_02).

1.25 Fjernvarmeanlegg (pbl. § 27- 5)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt (over 500 m² BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

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

1.26.1 Generell bestemmelse

Fasader og uterom i nye og eldre omgivelser og miljøer, skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

1.26.2 Virkeområde (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Bestemmelsene omfatter alle typer skilt og reklame samt markiser. Skilt og reklame på vinduer, som plakater, maling eller folier og lignende, omfattes også av bestemmelsene, såfremt innretningene ikke er naturlig del av en skiftende vindusutstilling. Midlertidige skilt- og reklame, med mer enn 3 ukes varighet, omfattes av bestemmelsene. Bestemmelsene gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige jf. pbl. § 20-2, bkst. c.

1.26.3 Skiltplan (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For næringsbygg-/eiendommer, og bygninger for to eller flere leietakere/virksomheter, skal det utarbeides en felles skiltplan.

Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene føres opp uten søknad.

1.26.4 Krav til plassering og utforming av skilt og markiser (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Skilt skal henvisse til den (de) virksomhet (er) som bygningen/ eiendommen inneholder. Det tillates kun ett virksomhetsskilt per virksomhet per fasade. Det tillates i tillegg ett informasjonsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge.

I områder med flere bygg og flere bedrifter tillates det ett henvisningsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge. Skilt skal ikke være dominerende på fasaden. De skal ta hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelsenes karakter, både i størrelse, material og fargebruk. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

Uthengskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra veggiv, og fri høyde på minst 2,5 m over terreng. Der det er fortau skal det likevel ikke stikke lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri, horisontal avstand til fortauskant.

Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

Foliering på vindusflater skal slippe gjennom lys, tilsvarende frostet glass, og kan maks dekke 1/3 av vindusflaten per vindu. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.

Markiser skal ikke fremstå som dominerende på fasaden, og skal følge samme bredde som vinduer og dører. Det skal benyttes farger som er i harmoni med bebyggelsen og dens omgivelser. Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser og uteservering.

Digitale tavler på innsiden av vinduer kan godkjennes når disse ikke går utover trafiksikkerheten og er beregnet for de gående.

1.26.5 Følgende skilt tillates ikke (pbl. § 11-9, pkt. 5)

- Skilt som kan være til hinder for fri ferdsel.
- Skilt montert over gesims.
- Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastre og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke
- Det tillates ikke skilt i boligområder, med mindre de er knyttet til forretninger, kiosker ol.
- Skilt med signalfarge (dvs., sterk, lysende, skrikende farge som er ment å vekke oppmerksomhet)
- Reklame på fasade tillates ikke
- Flaggborg med reklamevimpler/ reklamesøyler tillates ikke
- Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates
- Bevegelig reklame/ utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende.
- Reklame tillates ikke med mindre det inngår som del av en skiftende vindusutstilling

1.26.6 Belysning (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Skiltbelysning av neon- eller diodelys kan tillates i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symboler eller innpasset i en skiltflate. Indirekte belysning med godt avskjernet lyskilde, kan tillates.

Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. Lyskasser tillates ikke.

Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

1.27 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8)

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges (ref. Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040). Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale. Overflødig matjord skal kun brukes på landbruksområder, der det er et forbedringspotensial for landbruksproduksjon.

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:

For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m³ masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan.

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 m³ masse skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede.

Ved søknad om byggetillatelse skal tiltakshaver og kommunen avklare hvordan matjorden i planområdet skal gjenbrukes. Kommunen skal der det er mulig pålegge tiltakshaver å gjenbruke matjorda til nydyrking eller økt produksjonspotensial i eksisterende jordbruksområder.

Retningslinje

Massedisponeringsplan skal dokumentere:

- *Massenes omfang og beskaffenhet.*
- *Kartlagt kunnskap om forurensede masser i området.*
- *Massebalanse og mengde masser som må tilføres og/eller fraktes bort fra planområdet.*
- *Gjennomførte tiltak for å redusere behov for å tilføre og/eller frakte bort masser fra planområdet.*
- *Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet.*
- *Behandling av masser som må fraktes ut av planområdet.*
- *Matjord skal beskrives separat.*
- *Kartlegging og håndtering av fremmede arter*

1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl. 11-9, pkt. 8)

For alle områdene gjelder det krav om reguleringsplan, jf. § 1.1.

Retningslinje

Sortering, utfylling, mellomlagring og deponi har ikke egne arealformål etter pbl. Ved regulering skal det benyttes følgende formål:

- *For utfylling er det alltid arealformålet etter ferdig /utfylling som skal brukes.*
- *For områder for deponering, mellomlagring og sortering som skal være i drift i mer enn 5 år skal det benyttes «annen særskilt bebyggelse og anlegg». For områder med kortere driftsperiode er det arealformålet etter ferdig drift som skal brukes.*

Ved oppstart av reguleringsplan må det vurderes om det er aktuelt å innlemme tilgrensende eiendommer/eiendomsteiger.

Reguleringsplan skal bl.a. avklare tidsfrister for tilbakeføring til opprinnelig bruk, system for å dokumentere utfylte masser og forhold til avrenning og forurensning.

1.29 Sykkel (pbl. § 11-9)

a. Det skal etableres sikker sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

b. Hovedrutenettet for sykkel innenfor boligsonen/byområde skal utformes i samsvar med [Sykkelstrategi for Nord-Jæren](#).

Retningslinje sykkel

Trygge skoleveier og forbindelser til lokale og regionale turveier prioriteres. Hovedrutenettet og bydelsrutenettet skal gjennom planlegging og bygging sikres en helhetlig standard og utformes i samsvar med anbefalinger i [Sykkelstrategi for Nord-Jæren](#).

1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl. §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Langs offentlig vann- og avløpsanlegg skal det være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon

1.31 Frisikt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Det stilles krav om frisikt ved alle avkjørsler. Krav om frisikt gjelder også for avkjørsel til/ fra privat veg. Krav til frisikt skal beregnes som angitt i vegnorm for Sør-Rogaland

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

En bruksenhet omfatter utleiedel, hybler, sekundærleiligheter som innehar alle hovedfunksjoner (bad, kjøkken, stue og soverom/-alkove) med egen inngang. Rene utleierom som deler kjøkken og bad omfattes ikke.

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal tilsvarende kravet til selvstendig boenhet. Det tillates maksimalt 1 parkeringsplass per bruksenhet. I tillegg skal bruksenheter være utformet som tilgjengelig bolig.

Når reguleringsplanen bare tillater en boenhet per bolig kan det heller ikke tillates ekstra bruksenhet

1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 5)

Av hensyn til natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragenes kapasitet er det satt særskilte byggegrenser langs:

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

Der byggegrense ikke er vist i kommuneplan eller reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser:

Vassdrag	Deler av vassdrag med oppstrøms nedslagsfelt <u>større</u> enn 20 km ² .	Deler av vassdrag med oppstrøms nedslagsfelt <u>mindre</u> enn 20 km ² .
Figgiovassdraget, Ims-Lutsivassdraget, Espedalsvassdraget	100 m	Jf. rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Frøylandsvannet Haukalivannet og Storåna- vassdraget	100 m	100 m
Alle øvrige	50 m	20 m

Innenfor byggegrensen gjelder forbud mot alle typer tiltak etter pbl. med unntak av:

- Tiltak nevnt i § 1.34 under
- Landbruksveier til nødvendige bygg for landbruket.
- Erstatning av lovlig oppført/anlagt bebyggelse og tiltak.
- Riving av bygg og tilbakeføring av terreng.
- Fasadeendringer.

1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11)

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en vegetasjonssone i henhold til Vannressursloven § 11.

Ved ny regulering skal bredde på vegetasjonsbelte fastsettes i reguleringsplan. Bredden må ikke være mindre enn at sonen oppfyller kravet om å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr. Sonen må også sees i sammenheng med 1.9 a) og 1.9 b).

1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4)

Det tillattes:

- Ombygging og oppføring av nødvendige bygninger for landbruk.
- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder og naturvernområder. Så fremt disse ikke er i strid med landskaps- eller naturverdier og ikke er til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel lang strandlinjen.

Retningslinje

Som nødvendig bygning regnes bygninger som er nødvendige av hensyn til produksjon og der det ikke finnes alternativ plassering på eiendommen.

Merk at det for noen områder er satt byggegrense nærmere enn 100 m fra sjø.

1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningsbrygge

Erstatning eller utvidelse av eksisterende lovlig oppført brygge kan tillates dersom bryggen ivaretar landskap, natur og friluftsliv. Ferdelsforhold på land og vann skal ikke bli skadelidende. Dersom etablering av felles bryggeanlegg medfører sanering av enkeltbrygger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller uberørt landskap bevares, skal dette vektlegges.

Platting som del av brygge tillates ikke. Bryggens totale flate bør ikke overskride 16 m². Maksimal bredde er 2,5 meter. Hvor det er langgrunt kan det vurderes lengre brygger. I vurderingen om det kan tillates erstatningsbrygge skal det vektlegges om det ikke er mulig med adkomst via land eller fellesbrygge. Bryggen skal ikke være større enn nødvendig for å sikre trygg adkomst til eiendommen.

1.37 Retningslinje Naust

Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Erstatning for lovlig oppført naust tillates der eksisterende bygg ikke er bevarings- eller verneverdig. Nye allerede godkjente naust/erstatningsnaust kan oppføres med BRA inntil 35 m², mønehøyde inntil 4,5 meter og takfall minst 23 grader. Naustet skal ikke inneholde rom til varig opphold. Vindusflate på naust skal ikke være større enn 1m². Det tillates ikke innlagt vann eller etablering våtrom/toalettanlegg. Ved oppføring av naust skal det sikres fri ferdsel for gående langs sjøen, primært i framkant av bygget.

1.38 Medvirkning i planprosesser

Enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for reell og tidlig medvirkning slik at også annen innsikt, behov og interesser enn forslagsstiller kan bli tatt i betraktning. Innspill i medvirkningsprosesser skal dokumenteres, behandles og bevares på en måte som gjør etterprøving mulig.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging – herunder barn, unge, eldre og brukere med behov for spesiell tilrettelegging.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2)

2.1.1 Handelslokalisering

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i sentrumsområder og innenfor rammene for m² BRA. Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt m² BRA handelsareal i lokalsenterområdene skal skje på kommuneplannivå eller gjennom områderegulering for lokalsentre. Dersom handelsareal ikke er angitt i kommuneplan skal handelsanalyse benyttes. Nye areal til handel med plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, jf. Regionalplanens definisjon) utløser krav om reguleringsplan.

Handel med plasskrevende varer kan etableres i næringsområder kategori 2 dersom følgende krav innfris:

- Kapasitet på vegnett
- Trafikksikkerhet og støy
- I tilknytting til et sammenhengende næringsområde

Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres med tilsvarende krav til utnyttelse/parkering som fremgår av §1.17.

Innenfor Sandnes øst tillates ikke etablering av detaljhandel med biler, båter, trelast eller andre større byggevarer i kategori 2 områder. I fase 3 i Sandnes Øst defineres rammene for handel for det enkelte lokalsenterområdet gjennom neste kommuneplanrevisjon. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Senter	Sentertype	MAX m2 BRA til detaljhandel
Senteret i Vatnekrossen- Hana lokalsenter	Lokalsenter	8000 m2
Sviland	Lokalsenter	Defineres i neste kommuneplanrevisjon
Lura	Lokalsenter	18 000 m2
Ganddal	Lokalsenter	10 000 m2
Hommersåk	Lokalsenter	8000 m2
Bogafjell	Lokalsenter	4000 m2
Figgjo	Lokalsenter	3000 m2
Sørbø-Hove	Lokalsenter	2000 m2
Høle	Lokalsenter	3000

2.1.2 Senterstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Sandnes sentrum er hovedsenter. Lokalsenter betjener innbyggere i gang- og sykkelavstand fra senteret. Her tillates etablering av handel dimensjonert som vis i tabell i 2.1.1. Lokalsentrenes tyngdepunkt er ved kollektivstopp.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige offentlige tjenesteytende funksjoner i Sandnes øst, skal lokaliseres i og i tilknytning til senterområdene og holdeplassene.

2.1.3 Bestemmelser om lokalsenter (pbl. § 11-10, pkt. 2)

Lokalsenterområdene utvikles med konsentrert utbygging, sosiale møtesteder, solfylte uteområder, og skal bygge på eksisterende kulturmiljø og stedskvaliteter.

Handel fordeles på ulike bygninger med inngang direkte fra gateplan. Hovedferdselsårer utformes som gater med hovedvekt på syklende og gående.

Handel, tjenesteyting, næring, boliger og sosiale møteplasser knyttes sammen med interne gang- og sykkelveier med kobling til øvrige gang- og sykkelveier i bydelen.

Plan og byggeprosjekter vurderer løsninger for offentlig parkering i felles parkeringsanlegg.

2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter

Lokalsenter Hana

Særlige bestemmelser og retningslinjer om lokalsenterutvikling Hana fremgår av pkt 7.5.1 Fase 1 Sandnes Øst. I tillegg gjelder at innenfor senterområde for Hana bydelssenter skal reguleringsplaner legge til rette for et sammenhengende byrom med sosiale møteplasser og gode solforhold på nordsiden av Skippergata og i kryss Sletteveien-Skippergata. Grønne arealer og myke trafikanter skal prioriteres. Parkering skal primært være løst i fellesanlegg i bygg eller

under bakkenivå. Overflateparkering tillates ikke mot Skippergata. Bebyggelsen skal legge til rette for aktive førsteetasjer med næring på bakkenivå mot Skippergata og må trappes ned mot eksisterende bebyggelse.

Lokalsenter Hommersåk

Plan og byggeprosjekter skal sikre sammenhengende gangforbindelser langs Vågen. Gangforbindelsene kobles på kyststien øst og vest for Hommersåk sentrum.

Siktlinjer og offentlige tilgang til sjø i Vågen skal sikres i detaljregulering.

Kaiveien skal videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklistene innenfor lokalsenterområdet.

Lokalsenter Figgjo

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklistene.

Lokalsenter Figgjo videreutvikles med konsentrert variert boligutbygging og offentlige formål på begge sider av Figgenveien innenfor lokalsenterområdet.

Lokalsenter Ganddal

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for gående fra Stokkelandsvannet til Sandvedparken jf. temakart for grønne områder og hovedforbindelser for gående, i samråd med Bane NOR. Hovedforbindelsen skal omfatte et eller flere offentlige byrom. Ganddal stasjon skal videreutvikles og tilrettelegges for vendespor og fremtidig tilkobling til Ålgårdbanen.

2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

- a) HoN6 avsettes til kategori 3 næring.

- b) Lu38 Somaveien1: Det tillates etablering av forretning i form av store handelsenheter, allsidig næringsvirksomhet kategori 2. Forbindelser for gående og hovedrute for sykkel skal innarbeides i detaljplan. Det skal legges en buffer med grøntstruktur inn mot eksisterende boligområde.

- c) Lu40 Larsamyra: Det tillates kun etablering av næring for allsidig virksomhet, kategori 2.

d) Ha57 Sviland

Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:

- areal- og kraftkrevende næring
- næringer som støtter opp om det grønne skiftet
- næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

Næringsparken skal følge opp nasjonal strategi for grønne industriområder og regional plan for grønn industri.

Plankrav

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele område Ha57 og Sv29 eller en todeling (øst og vest for Svilandsveien).

Områdeplan skal avklare følgende forhold:

- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57, herunder også eventuell ny plassering av Svilandsveien.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grøntstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og eventuelt utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.
- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

Adkomst og trafikk

Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen.

Det skal sikres trygge og effektive løsninger for gange og sykkel og for bruk av kollektivtransport. Det må sikres løsninger som bygger opp om nullvekstmålet.

Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien opprettholdes. Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

Utforming og kvalitet

Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår planering og skjæringer/fyllinger. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing. Bygninger bør legges inntil terreng der det ikke kan unngås skjæringer.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelse skal ligge innenfor intervallet 50-100 % BRA.

Støy

Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1442/2021 skjerpet med 3 dB, dvs. Lden=52 dB ved mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger. Samlet støybelastning beregnes etter metode angitt i T-1442/2021.

Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, ristinger og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige miljø- og vernetiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeid kan settes i gang.

Parkering

Bilparkering skal planlegges samlet og etablert i felles anlegg. Felles parkeringsanlegg samles ved adkomstområde og vurderes felles for flere virksomheter. Parkeringsnorm avklares i regulering

gjennom mobilitetsplan.

Særskilte rekkefølgekrav

Før samlet energiforbruk overstiger 80 MW skal det foreligge en plan eller konsesjon for bruk av overskuddsvarme.

e) Hø54 Lauvik: Innenfor området Hø54 (71/63) kan det kun etableres næringsvirksomhet og tjenesteyting rettet mot reiseliv og turistformål. Ved utbygging skal landskapshensyn og naturmangfold særlig ivaretas. Det skal ikke gjøres tiltak i området som skjemmer kulturminnet, jf. Kulturminneloven § 3.

f) Ha59 Vatnekrossen: Det tillates kun næringskategori 3.

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

2.3.1 Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

Fortetting med inntil 2 boenheter utløser ikke krav om reguleringsplan. Forutsetningen er følgende bestemmelser og retningslinje:

- Ved fortetting på enkelttomter skal eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur opprettholdes og forsterkes eller bindes sammen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke skjæringer og murer over 1 m.
- Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen skal ikke overstige 35 % BYA av netto tomteareal. Minimum 18m² skal forbeholdes parkering. Det tillates ikke mindre enn 6 m avstand mellom boliger/ nabobygg.
- Gesims og mønehøyde skal ikke avvike fra nabobygg. Områdets dominerende møneretning og takform skal benyttes for nye byggetiltak.
- Uteoppholdsareal skal være på terreng. Størrelsen på uteoppholdsareal for nye og gjenværende boenheter skal ikke være mindre enn 60 m² sammenhengende areal som har minste dybde 6 meter.

Retningslinje fortetting på enkelttomter

Størrelsen på gjenværende og nye boligtomter (med en bruksenhet, ref. 1.32) skal ikke være mindre enn 400 m² tomt og 700 m² tomt for boliger med to bruksenheter.

2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende (pbl. §§ 11-10, pkt. 1 og 2)

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse. For planer vedtatt før 01.01.2000 gjelder denne bestemmelsen foran angitt garasjestørrelse, plassering skal være i samsvar med reguleringsplan.

Garasje/carport tillates oppført inntil 50 m² BYA, både frittliggende og som tilbygg. Garasje skal inngå i eiendommens utnyttingsgrad med mindre planen sier at garasjearealet kommer i tillegg. Der garasjeareal kommer i tillegg kan deler av arealet benyttes til frittliggende bod. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje som kan plasseres vinkelrett mot kommunal eller privat vei skal ha minste avstand til

vegkant/gang- og sykkelsti på 5 meter. Garasje som kan plasseres parallelt med kommunal eller privat vei skal ha en minste avstand på 1 meter fra vegkant/gang- og sykkelsti.

Bestemmelser til enkeltområder:

a. Frøylandslia (Ho16)

Det skal sikres gangforbindelse mellom grøntområdet ved Stemmen og fjellet, i tillegg til buffer mellom gravlund og boligene. Det skal foretas geotekniske undersøkelser av området før arbeidet med reguleringsplan igangsettes.

b. Menighetshuset Høyland (Au26)

Risiko ved ekstremnedbør og flom skal avklares i reguleringsplan. Høyspentlinje som krysser området må håndteres.

c. Lurahammeren (Lu24)

Det skal sikres gangforbindelser gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø.

d. Disse områdene reserveres boligsosial/robuste boliger:

Foss Eikeland (Ga38), Gramstad (Ha18) og (Ha30), Bogafjell: Bo17, Daleveien: Ha35.

Ha18 og Ha30 Gramstad skal rives/flyttes på eiers regning hvis de kommer i konflikt med å realisere fremtidig veitrasé til Dale og Gramstad.

e. Jadarmarka (Se17)

Minst 1/3 av arealet skal være park. Dette arealet kommer i tillegg til krav om felles uteoppholdsareal. Området skal ha høy utnyttelse.

f. Høylandsmyra (Au24)

Det skal i reguleringsplanen sikres løsning for å håndtere flom i området, planen må også sikre at en eventuell utbygging ikke medfører økt risiko for flom på andre områder i Storånavassdraget.

g. Tronsholen (AU29)

Det skal avsettes areal til boligsosialt/robuste boliger i planområdet.

h. Stokkeland (Ga26)

Automatisk freda kulturminner legges som grønt. Areal til offentlig formål skal sikres.

Det stilles krav om områdeplan, enten for hele området samla eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje). Områdeplanen(e) skal sikre:

- Bymessig utbygging i tråd med Regionalplan Jæren.
- Infrastruktur, inkludert blågrønn struktur og trafikkikker skolevei.
- At boligområder nord for høyspentlinje utvikles med gode og effektive koblinger til jernbanestopp på Ganddal og et tilfredsstillende busstilbud på FV505.
- At boligområder sør for høyspentlinje utvikles basert på høyfrekvent kollektivtransporttilbud (minimum 4 avganger i timen).
- At boligbygging i nordre del ikke starter før 2028.

- At utbygging i søre del ikke starter før område nord for høyspentlinje i hovedsak er utbygd. Eventuell kombinasjon bolig og næring langs FV505 avklares i områdeplan.

i. Sv20 Sviland

Boligområde med butikk kan utvikles med opstart i 2024

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

Bestemmelsene under gjelder i områder for fritidsbebyggelse som ikke er regulert, ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder bestemmelsene som retningslinjer.

Bestemmelser om høyder og utforming av fritidsbebyggelsen (2.4.1 – 2.4.5) gjelder også foran eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2019), unntatt planID 2002114 - Reguleringsplan for hytteområde Eskeland.

2.4.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10, pkt. 1)

Plankravet i §1.1 gjelder ikke for påbygg/tilbygg til, eller erstatning av fritidsbolig. Forutsetningen er at fritidsboligen er lovlig oppført og er innenfor rammene i §§ 2.4.1- 2.4.5

2.4.2 Plassering og utforming av tiltak (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 6)

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.6

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

2.4.3 Areal fritidsboliger (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø:	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks areal:	100 m ² BRA inkl. bod.	150 m ² BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m² og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivarettatt.

Fradeling og ny fritidsbebyggelse

Det tillates kun fradeling og ny fritidsbebyggelse i 100- metersonen fra sjø i tråd med reguleringsplan. Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan innenfor 100- metersonen fra sjø skal det tas særskilt stort hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

2.4.4 Utforming av fritidsboliger og bod (pbl. § 11-11, pkt.1)

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

Høydeangivelse fritidsboliger:

Tak:

Saltak: Maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter.

Pulttak: Største gesimshøyde maksimalt 4,8 meter, og minste gesimshøyde maksimalt 3,8 meter.

Flatt tak: Største gesimshøyde maksimalt 3,5 meter. Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.

Høydeangivelse frittliggende bod:

Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

Kjeller:

Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep.

Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

2.4.5 Utforming av terrasser og plattinger (pbl. § 11-11, pkt. 1)

Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal samlet ikke være større enn 50 m² og ikke høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over eksisterende terreng. Inntil 30 m² av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Inntil 30 m² av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Areal tillatt til overbygd terrasse og platting kommer i tillegg til bruksarealet angitt for hytte/bod.

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

Eventuelle svømmebasseng skal plasseres nær fritidsboligen, og ikke være til hinder for allment friluftsliv. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet og følger reglene for utforming av terrasser i første avsnitt.

2.4.6 Parkering

Parkering for fritidsbebyggelse og nye hytter på ubebygde tomter skal avklares i reguleringsplan. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per fritidsbolig ved private plasser, og minimum 1 plass per fritidsbolig ved felles parkering. Felles parkering skal tilstrebtes.

Retningslinje

Erstatningshytte utløser krav om parkering. Der det ikke kan etableres parkering på egen eiendom, må det foreligge avtale om parkering på annen grunn. I områder uten mulighet for biladkomst, stilles det ikke krav om parkering.

Bestemmelser til enkeltområder

H06/ H012 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle

I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

H018 Breivik

Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

Ri68 Skjølvik

Det tillates ikke biladkomst inn i området. Parkering må løses som felles parkering i område Ri87 og Ri88.

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

Infiserte masser må håndteres på en sikker måte for å unngå spredning av uønska arter.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. §1.1):

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

H031 Foreknuten

Ved detaljregulering må det sikres at bekk og tilgrensende myr sin økologiske funksjon opprettholdes. Det skal ikke gjøres inngrep i bekken eller myra.

Fo4 Songesand

Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. Det følgende gjelder:

- *Landskapsmessighet skal særlig ivaretas og bearbeidelse av terreng skal være minst mulig. For å begrense negative virkninger på landskapet skal maksimalt tillat BRA for hver fritidsbolig ikke overstige 120 m².*
- *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.*
- *Ingen av fritidsboligene skal være synlige fra Lysefjorden, eller bebyggelsen på Flørli.*
- *Terrengbearbeidelse ved hver fritidsbolig skal være minst mulig. Fritidsboligene skal plasseres på søyler/pæler.*
- *Parkering skal samles i felles parkeringsanlegg ved Songesandveien. Det tillates ikke kjøre-adkomst til hver fritidsbolig.*

For områdene Ri66 Li vest, Ri69 Søravatnet, Ri70 Uskakalven og H050 Bersagel.

Unntak fra krav om reguleringsplan (jf. § 1.1):

- Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt.
- Parkering skal være løst i henhold til § 2.4.6.

TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:

Bestemmelser til avsatte områder i tidl. Forsand videreføres. Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antall henviser til antall hytter som tillates i avsatt område. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3

2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)

Lauvvik- sør (H010)

Detaljreguleringsplan skal sikre allmennheten adgang til friområde og sjø. Størrelse og avgrensing av grønstruktur avklares i detaljreguleringsplan. Kulturmiljøet i området skal ivaretas og nye tiltak godkjennes av kulturminnemyndighetene i samarbeid med Byantikvaren.

Gjøysa gård (Fo23)

Området er avsatt til fritids og turistformål. Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme.

Endelig avgrensing av området fastsettes ved regulering. Videre må trafiksikker adkomst vurderes særskilt.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

Tiltak som berører kulturminner, skal forelegges byantikvaren til uttale.

2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

a Norestraen (Trf4)

Området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Fordeling av formål avklares i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA. Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket skal sikres. Eksisterende sjølinje ved verneverdig naustbebyggelse skal ikke endres.

b Dale (Ha10)

Området skal planlegges med bolig, næring offentlig/privat tjenesteyting m.m. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare faren for ras. Det må utarbeides egen beredskapsplan som en del av videre planlegging.

Forholdet til automatisk freda kulturminnefelt skal avklares ved regulering (jfr. KML §§ 3.8,9).

Reguleringsplan kan ikke godkjennes før det foreligger dokumentert analyse med plan for bevaring (DIVE-analyse) av bygg og landskap og denne er integrert i planforslaget.

Utbyggingen skal ikke komme i konflikt med stille område, landskap og naturopplevelser i Sandnesmarkå. Endelig avgrensning mot edellauvskog skal avklares ved regulering. Elva skal inngå som del av grønstrukturen.

Det er kartlagt forekomst av den utvalgte naturtypen hule eiker i tiltaksområdet. Ved detaljregulering skal det tas særskilt hensyn til forekomst av utvalgte naturtyper, jf. nml. § 53 og forskrift om utvalgte naturtyper.

c Tronsholen (Trf5)

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling. Det skal sikres en grønn buffer med mulighet for tiltak for gående og syklende mot elva, 20 meter.

d Hoveveien/Kvelluren (Trf2)

Området skal planlegges med bolig/næring. Andel bolig skal avklares i reguleringsplan. Området tillates ikke bygd ut før rampe fra E39 og kollektivfelt langs Hoveveien er etablert.

e Hoveveien (Trf8)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

f Midtbergmyra (Trf9)

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

g Prinsensvei 5 (Lu15)

Området avsettes til bolig og idrettsformål. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

h Riska (Ri5)

Det tillates kombinert bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Med utgangspunkt i ny konsekvensvurdering kan det tillates utfylling i sjø. Småbåthavn plasser som går tapt må erstattes.

i Roald Amundsensgate 115 (Lu17)

Området skal planlegges med bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i reguleringsplan.

Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) skal ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering.

j Bikinifabrikken (Fi16)

Området kan utvikles med bolig og næring. Andel bolig og næring avklares i reguleringsplan. Området skal opparbeides med møteplass og forbindelse langs elv som er tilgjengelig for allmenn ferdsel. Historisk steds karakter og kulturmiljø skal ligge til grunn for utvikling på begge sider av elven.

k Sa11, Gamle brannstasjon

Området avsettes til næring /tjenesteyting. Andel tjenesteyting avklares i reguleringsplan.

I Ha61, Skippergata

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

m Hø55 Bakernes paradís

Området skal planlegges for fritids- og turistformål, og næring herunder bevertning og konferansesenter

n Lu42 Forussletta

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

o Ma22 Malmheim sentrum

Området avsettes til bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

p Lu39 Stavangerveien

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan

q Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsensvei og Torneroseveien

- Alle skolefunksjoner samlokaliseres med utgangspunkt i Torneroseveien 12 og 14.
- Boligfunksjoner samlokaliseres sentralt i område, i Prinsens vei 1, 3 og 5.
- Aktivitetshus/idrett plasseres i sør, i området ved Lurahallen/bydelshuset.
- Det opprettes en offentlig forbindelse nord for aktivitetshuset.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)

a. Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)

Området tillates utnyttet til samfunnssikkerhetsopplæring og trening for nødetater. Forholdet til flom må avklares ved regulering.

b. Tjenesteyting Byrkjeland, Fo9

Før området tas i bruk til offentlig tjenesteyting (eller annen bruk for varig opphold) må fare for snø-, stein- og fjellskred kartlegges og nødvendige avbøtende tiltak være ferdigstilt.

2.8 Idrettsanlegg (pbl. § 11-9, pkt. 1,5 og 8)

Retningslinje idrettsanlegg

Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø

Idrettsanlegg bør samlokaliseres med skole og andre offentlige tjenestefunksjoner slik at det kan tilrettelegges for felles adkomst og møteplassfunksjoner.

Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg er anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og /eller oppholdsområder. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet, primært for barn og ungdom, men også for lokalbefolkningen for øvrig. Anleggene skal ikke dekke behovet for anlegg til organisert idrettslig aktivitet eller ordinære konkurranser i idrett.

Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Det tillates etablert en erstatningsbolig og en tomannsbolig innenfor området. Nordvestre del av området skal opprettholdes som beiteområde. Den eldre bygningsmassen inkl. Vaglemoen 35 tar en sikte på å sanere. Området skal reguleres samlet og ha felles løsning av adkomst i parallell reguleringsplan for Vagleleiren. Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10, pkt. 2)

Bestemmelser til områder for massedeponering

Deponeringsområde Sviland (Sv11)

Området tilbakeføres til landbruksjord (LNF) etter endt utfylling. Avrenning mot Grunningen må håndteres. Utfylling i nytt område tillates ikke før renseanlegg er etablert og utslipp fra dagens anlegg er håndtert gjennom tiltak.

2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt. 2)

Sv18 Fossvatne

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til nærliggende vann og vassdrag.
- Kydlesvatnet Naturreservat, med tilhørende biotoper for dyre- og planteliv.

I reguleringsplanen skal det avsettes areal og sikres tiltak som hindrer frø- og støvflukt og avrenning til Kydlesvatnet naturreservat. Ved detaljregulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

Fo3 Fossandmoen

Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger. Matjord må oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretagelse av kvalitet. Etterbruk til landbruk skal fastsettes i reguleringsplan.

Ved regulering må det særlig vektlegges naboskap til skole og samfunnshus, med hensyn

på støy, støv, sikkerhet og annen helsefare.

Kommunens sektormyndighet for miljøretta helsevern skal involveres allerede ved oppstart av planarbeidet.

Området skal ikke tas i bruk før eksisterende uttaksområde på sørsiden fylkesveien er ferdigstilt.

Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

Fo24 Nedre-Espedal

Fo24 masseuttak Nedre Espedal

Reguleringsplan skal omfatte minimum hele område Fo24. Områder som ikke skal benyttes til uttak skal reguleres til annet formål (landbruk, naturområder, veiformål m.m.). Etterbruk skal fastsettes i reguleringsplan. Endelig avgrensning av uttaksområdet må fastsettes i reguleringsplan.

Det følgende må særlig vektlegges og er gjeldende:

- Biologisk mangfold langs og i Storebekken. Det må gis plass til naturlig kantskog, jf. også § 1.33 og 1.34.
- Ved eventuelt omlegging av bekk skal det særlig vektlegges at samlet habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk bedres for sidebekken som helhet, sammenlignet med i dag. Dette må baseres på habitatkartlegging og ungfiskundersøkelser før og etter tiltaket. Utforming og detaljplanlegging må gjøres i tett samarbeid med elveøkologisk kompetanse.
- Flomskog langs Espedalselva, jf. også § 1.33.
- Det verna vassdraget må bli hensyntatt på en god måte
- Påvirkningen på grunnvannet må bli tilstrekkelig utredet.

Uttak må foregå i etapper som sikrer landbruksdrift, hensyn til bebyggelse, beboere i området og visuelle kvaliteter. Det følgende må særskilt vektlegges og er gjeldende:

- Uttaksetapper skal fastsettes i reguleringsplan.
- Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger.
- Dersom matjord må lagres skal den oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretagelse av kvalitet.
- Hensynet til landskap må ivaretas, både i driftsfase og ved arrondering av endelig terreng.
- Innsyn i uttaksområdene må begrenses i størst mulig grad.
- Støy og støvplager.
- Adkomst til eksisterende og ny bebyggelse.
- Særskilt for klyngetunet: Klyngetunet på Nedre Espedal utgjør et kulturmiljø av regional verdi. Kulturmiljøet skal ivaretas gjennom flytting av klyngetunet som samlet struktur innen nærområdet. Enkelte andre eldre bygg i nærområdet må inngå i det reetablerte tunet som erstatning for tapte bygg i klyngetunstrukturen. Flytting skal utføres på en måte som best mulig sikrer kulturmiljøverdien, og i reguleringsplan skal det fastsettes tidspunkt og prinsipper for flyttingen (f.eks. nødvendig sikring, istandsetting, o.l.). Endelig plan for flytting og reetablering av verneverdig klyngetun skal utarbeides i samråd med fylkesdirektøren og byantikvaren. Dette skal skje før oppstart av uttak.
- Sedimentasjonsbasseng og renseløsninger må dimensjoneres og utformes slik at avrenning og utslipp til vassdraget ikke forringer habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk og ferskvannsorganismer i Espedalselva og berørte sidebekker. Løsninger må beskrives og sikres i reguleringsplan. Av hensyn til samlet belastning i vassdraget må det i tillegg vurderes om tiltaket krever egen tillatelse etter forurensningsloven.

Retningslinjer til Fo24:

Det er stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det bør gjennomføres kartlegging/undersøkelser før oppstart av reguleringsarbeid, da funn av slike kulturminner kan gi premisser for oppstart og uttak.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)

- a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. Temakart, skal kollektivtransport prioriteres mht. Framkommelighet f.eks. gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.
- b. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for kollektiv skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl. § 11-10, pkt. 4)

Veinettet skal ha tilstrekkelig framkommelighet for kollektiv, sykkel/gange, næringstransport og bil. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Vurderingskriteriene legges også til grunn for avkjørsler langs kommunalt veinett. Avkjørsler på kommunalt vegnett utformes i samsvar med [Vegnorm for Sør-Rogaland](#).

3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl. § 20-1 bokstav l)

Areal (Ha48, Ha49, Ri59 og Sv21) ved Fjogstad, Lifjell, Hogstadvika og Skjelbreitjønna skal opparbeides som offentlig parkeringsplass. På Ha48, Fjogstad, tillates det kun opparbeidet 6 HC-plasser. Nye fyllinger tillates inntil 3 meter fra eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer skal plastres. Høyder skal utformes slik at de ikke utløser krav om sikring. Lokale masser skal gjenbrukes dersom det er mulig. Tilkjørte masser skal være rene. Overflatevann skal håndteres lokalt. Parkeringsplassene skal opparbeides slik at hensynet til landskap og omkringliggende terreng ivaretas. Etablering utløser ikke krav om reguleringsplan.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

Overordnet grønnstruktur skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

4.1 Bestemmelser til enkeltområder

4.1.1. Sv22 Rogaland Arboret

Nytt bygg skal være tilbygg til eksisterende bygg vist i kommuneplanens arealdel. Samlet utnyttelsesgrad 750 m2 BYA. Topp gulv skal være kote 62,5. Det kan tillates underetasje innenfor fotavtrykket på tilbygg. Takform: saltak, takvinkel 27-45 grader. Det tillates flatt tak på deler av bygget som forholder seg til gesims maks kotehøyde 66,5. Topp møne kotehøyde maks 70. Topp gesims kotehøyde maks 67. Tilbygg skal ikke plasseres i strid med eksisterende stinett. Utbygging krever ikke ytterligere plan.

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

§ 5 LNF-OMRÅDER

5.1 Utfylling i landbruksområder

I landbruksområder tillates ikke utfylling som går ut over et landbruksfaglig behov. All utfylling i landbruksområder skal gi bedre driftsforhold, bedre arealkvalitet og/eller økt produksjonspotensiale.

5.2 Bestemmelser for enkeltområder

Område Sv15

Innenfor området tillates det tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og utfylling av overskuddsmasser. Etterbruk skal være LNF, ref. også bestemmelse 1.27.

Området skal detaljreguleres, og ved regulering skal følgende vilkår gjelde:

- i) Tiltaket skal ikke medføre avrenning til Kydlesvatnet naturreservat.
- ii) Tiltaket må følges opp med kantvegetasjon (busker/trær) langs bekkedrag ned mot Svilandsåna.
- iii) Bekkedraget skal være åpent.
- iv) Det skal ikke medføre økt partikkel- og næringsstoff til Svilandsånå, verken i anleggsfasen eller ved videre jordbruksdrift.
- v) Maks varighet på tiltaket må være 5 år.
- vi) Hensynet til kulturminner i nærområdet må ivaretas.

Det må også sikres at det ikke blir tilført masser med fremmede arter, jf. Artsdatabanken. Dersom det er masser med fremmede arter på stedet, må de håndteres etter «Forskrift om fremmede organismer», jf. § 18.

5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

Lokalisering

Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.

Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag, jmf § 1.33.
- Områder omfattet av hensynsone H_560 og H_720.

5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensninger:

	Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense):	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks bolig-areal:	150 m ² BYA	200 m ² BYA

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

Terrasse: Det tillates oppført maksimalt 50 m² samlet BYA terrasse når denne er sammenbundet boligen.

Garasje: Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m² samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra planert terreng. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m² BYA.

5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m ² BRA inkl. bod	120 m ² BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m² og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

5.3.2.1 Plassering og utforming av tiltak (pbl. §11-9, pkt. 5 og 6)

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

Hø9 Dansen

På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230*, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

Hø16 Vårli

På areal avsatt til *LNF spredt næring, arealkode 5230*, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset,

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

LNF-områder der utbygging kan skje:

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritids-bustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

5.4 Ha60 Bestemmelser om annen bebyggelse (Dalsvågen) (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b, jf. pbl. § 11- 11 nr. 2)

Etablering av tiltak for allmennhetens friluftsjnteresser i tråd med bestemmelsen og illustrasjon datert 20.10.2022, krever ikke ytterligere plan. Alle tiltak skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning, og slik at hensynet til eksisterende terreng ivaretas. Se ellers punkt 1.5.1 om kulturminnehensyn.

Brygge (B i vedlagte illustrasjon, rødt polygon, med svart strek som indikerer brygge):

Det tillates opparbeidelse av brygge ut i sjø, i tråd med fastsatt byggegrense mot sjø og i tråd med plassering som fremgår av vedlagte illustrasjon. Bryggens totale lengde fra land skal være maks 25 meter, skal som et minimum ha fortøyningsmuligheter over et strekk på 15 meter og sikre mulighet for å legge til med båt som krever inntil 2 meter dybde, ved lavvann. Bryggen bredde tillates med maks 2,5 meter. Det skal ikke tilrettelegges for varig opphold på bryggen.

Toalettbygg og Gapahuk (henholdsvis T og G i vedlagte illustrasjon):

Det tillates oppført toalettbygg og gapahuk på inntil 45 m² bebygd areal hver. Byggene skal være tilgjengelig for allmennheten og universelt utformet. Bygg skal plasseres innenfor angitte byggesone. Bygg tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bygg skal utføres i farger som gjør at byggene harmonerer med omgivelsene.

Turvei (Turvei i vedlagte illustrasjon):

Det tillates opparbeidet nye turveier i tråd med plassering tilsvarende turkis farge i illustrasjon. Mindre avvik begrunnet i faktiske forhold og hensynet til tilgjengelighet, tillates. Turveien kan opparbeides med inntil 3 meters bredde. Eksisterende turvei (gul farge i illustrasjon) kan rehabiliteres/vedlikeholdes.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Småbåthavn (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder

Ri21 Småbåthavn Riska

Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

Ri3 Småbåthavn Bergsagel

Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftinteressene med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

Hø34 Bersagel

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

Ha42 Dale

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres. Basert på stedsanalyse må anlegget tilpasses området i størrelse og utforming.

6.2 Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

6.3 Havneformål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

Lu32 Sandnes havn

Hensynet til registrert Ålegras skal sikres i regulering.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

7.1 Hensynssone sikringsone - (pbl. § 11-8, bok a)

H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

H190_3: Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190_3)
Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

7.2 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl. § 11-8 a) (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310_1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310_3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

7.2.2 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (H320)

H320_1 (aktsonhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av

nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm
- Høylandsåna mellom Bråsteinvannet og Stokkelandsvannet: + 50 cm

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl. § 11-8 a) (H350)

Innenfor fareområde storulykkevirksomhet, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl. § 11-8 a) (H370)

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.2.5 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, pkt 6 og 8) (flyttet fra § 1.12)

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (H410).

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

7.4 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8, bok d)

7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl. § 11-8, bok d) (H720)

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. § 11-8, bok d) (H730).

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl. § 11-8, bok d) (H710)

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710_13

7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl. § 11-8 e) (H810 og H820)

Hensynssonen for Vibemyr H820 01 og 02

Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.

Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.

Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskogen og til busstopp i Stavangerveien.

Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810_06

Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikkknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

Hensynssone Austrått Hanalia H810_20

Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

Hensynssone Småbåthavn Riska H810_21

Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er slutført.

Hensynssone for Stokkastø H820_03

Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan. Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

Hensynssone Luravika H820_04

Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

Retningslinje hensynssone Luravika

Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:

- *Plassering og arealbehov for nytt togstopp*
- *Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold*
- *Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn*
- *Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning*

Hensynssone Kvadrat H820_06

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen. Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

Hensynssone Skei H820_05

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering. Detaljregulering skal omfatte hele området. Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

Hensynssone byutvikling Sandnes Øst – felles plan H810_01 og H810_03

Følgende rekkefølge for utbygging av H810_01 og H810_03 gjelder:

1. Hana lokalsenter-Vatnekrossen (H810_01)

2. Sviland lokalsenter (H810_03).

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter 2027 (etter revisjon av neste kommuneplan). Unntak gjelder for Sv20.

Plankrav:

Utbygging kan ikke finne sted før områdene inngår i områdeplan.
Unntak gjelder for Sv20.

Områdeplan for H810_1 skal avklare følgende:

- Overordna rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur (V/A)
- Overordna rekkefølgekrav knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.
- Forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht. konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Areal til offentlig byrom.
- Muligheter for felles parkeringsløsninger

Områder som inngår i hensynssone H 810_03 skal ikke bygges ut før etter revisjon av neste kommuneplan.

Planavgrønsning og utviklingsstrategier for Sviland lokalsenter vil utredes til neste kommuneplan

7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl. § 11-8, bok c)

7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)

I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl. § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag

Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftslivinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.

Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsliv tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.

Sandnesmarkå (H530_01)

Retningslinje

I sonen Sandnesmarkå skal «Retningslinjer for Sandnesmarkå» legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.

7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl. § 11-8, bok c) (H550)

Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H560)

a. Verna vassdrag

Retningslinje

Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. Naturmiljø på land

Retningslinje

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. "Gytefelt"

Retningslinje

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), februar- oktober (Gandsfjorden og Riskafjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i [Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap. 2.10 – 2.10.3](#)

7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bok c) (H570)

Retningslinje

Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.

7.6.6 Retningslinje – Hensynssone for sikring av mineralressurser (pbl. § 11-8, bok c) (H590)

Retningslinje

Hensynssone H590_1 (Åreskjold):

Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.

Hensynssone H590_2 (Landa/Fossandmoen):

Hensynssonen H590_2 omfatter med nasjonalt viktige sandressurser. Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.

I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og delingsforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.

7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal kommunen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl. §11-9)

Det tillates oppført inntil 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

7.10 Bestemmelsesområde Skjeraberget og Maudland (pbl. §11-9)

Det tillates oppført bygg på inntil 200 m² BYA i hvert bestemmelsesområde, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Byggene skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Byggene skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Toalettfasiliteter skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Det skal ikke være tillatt med overnatting. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER

8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl. § 11-9, pkt 8)

Retningslinje

Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.

All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

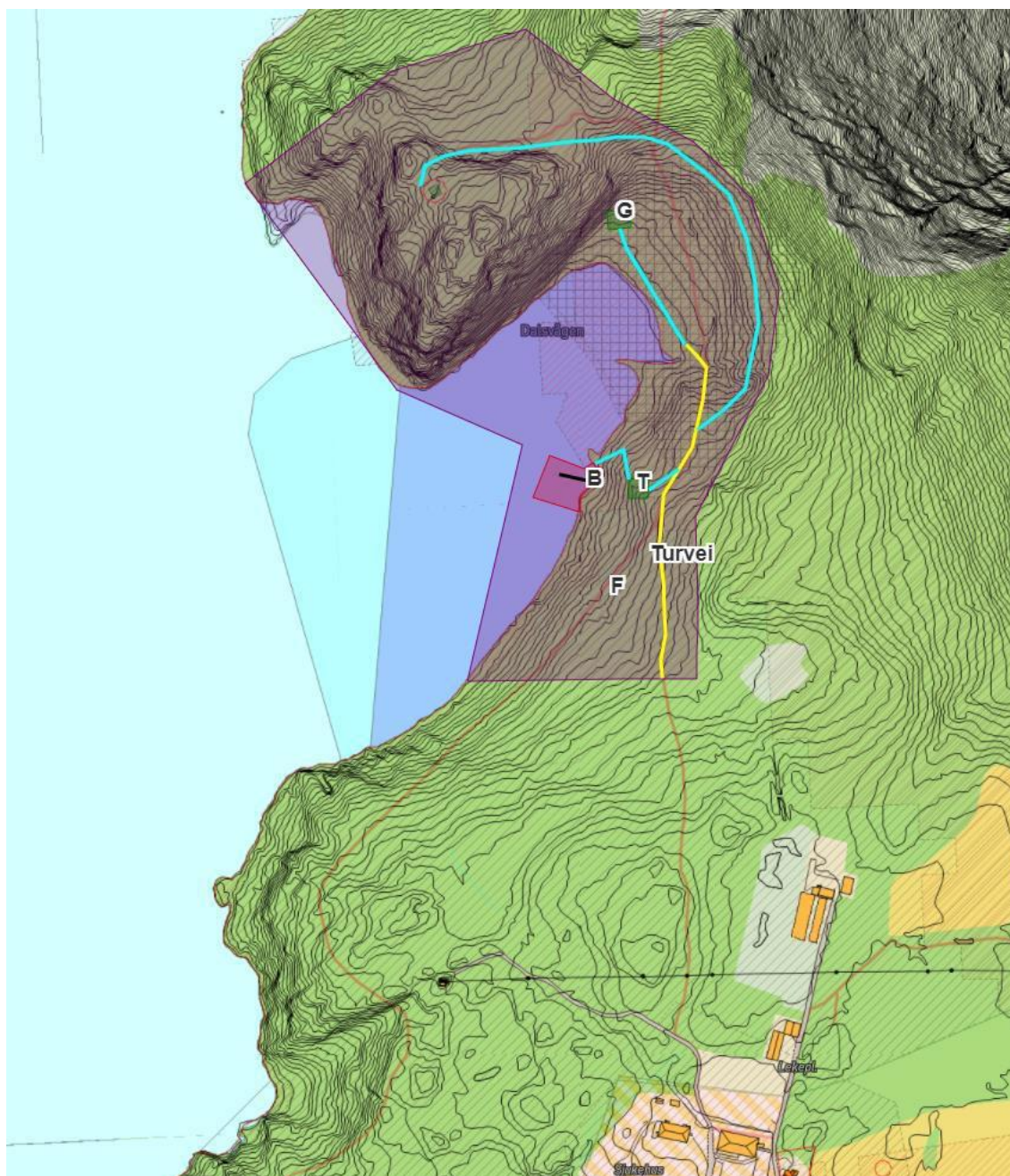
8.2 Retningslinje høyhus

Retningslinje

Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.

Vedlegg: Illustrasjonskart datert 20.10.22

Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Leitesvingen 59
4322 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre