

VELKOMMEN TIL SANGEREIDÅSEN

Innholdsrike eneboliger over to plan med carport



AGDER BOLIG

- vi bygger ditt neste hjem -

Agder Bolig AS

Agder Bolig AS er en eiendomsutvikler som står for gjennomføring av små og store eiendomsprosjekter. Vi har fokus på å bygge boliger med god kvalitet.

For å kunne gjøre dette, så handler det om å fokusere på kvalitet i alle ledd. Godt reguleringsarbeid, riktig arkitektur, praktiske og gjennomtenkte planløsninger, godt håndverk og ferdigstilte uteområder. Alt dette er avgjørende for at de som kjøper bolig av oss skal få et hjem de trives i.

Agder Bolig har kontor i Mandal, men har prosjekter fra Farsund i vest til Grimstad

i øst. Vi har som målsetning å være den foretrukne samarbeidspartneren for alle leverandører. I tillegg til våre leverandører har vi egne betongarbeidere, tømrere, malere og flisleggere. Et godt samarbeidsklima mellom totalentreprenør, underentreprenører og arkitekt bidrar til at boliger vi leverer er av høyeste kvalitet. Agder Bolig har som strategi å benytte faste samarbeidspartnere slik at alle prosesser går sømløst, hvilket reduserer risikoen for feil.

Agder Bolig har et eget arkitektkontor som designer alle boligene vi har i vår portefølje.

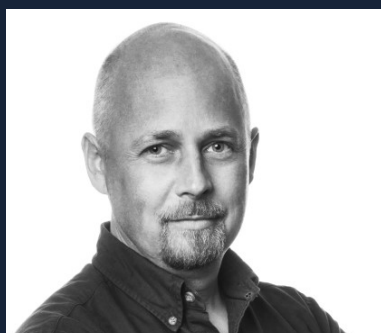


Rune Johnsen

Tlf: 907 39 455

E-post: rune@agder-bolig.no

Daglig leder



Sven Ivar Tellefsen

Tlf: 900 24 764

E-post: tellefsen@agder-bolig.no

Prosjektleder



Greta Behluli Vejsa

E-post: greta@agder-bolig.no

Arkitekt



VELKOMMEN TIL SANGEREIDÅSEN

Et populært boligområde rett utenfor Lillesand

Nydelig utsikt – alle fasiliteter – flott og moderne arkitektur. Det er slett ikke vanskelig å forstå hvorfor Sangereidåsen har blitt så populært! Utbyggingen av boligfeltet startet i 2019 og endelig har Agder Bolig fått mulighet til å sette sin signatur på området med flere flotte nye bygg, både eneboliger, rekkehus, fire-, seks- og åttemannsboliger.

Med både barnehage og dagligvarebutikk like i nærheten, har man gode muligheter til å la bilen stå om man ønsker. Her kan du hente og levere i barnehage, gjøre innkjøp til fots og fortsatt rekke hjem før frysevarene har begynt å tine.

Med sykkel er det ikke stort mer enn åtte-ti minutter til sentrum, hvor du finner alle tenkelige servicetilbud. Med bil er man i sentrum på fire-fem minutter, eller i Sørlandsparken på et kvarter.

Foretrekker du kanskje buss? Bussholdeplassen er kun noen få minutters spasertur unna, med jevnlig avganger både til sentrum, Tingsaker eller vestover mot Sørlandsparken og Kristiansand. På Tingsaker finnes det både dagligvarebutikk og kjøpesenter med bl.a. apotek, blomsterforretning, kafé, bokhandel, frisør m.m.

Det er flere fine lekeplasser hvor barna kan boltre seg og et godt sosialt miljø. Vi gleder oss til å vise deg rundt!



Få minutter fra Lillesand sentrum

Vi har nå for salg 4 flotte eneboliger kun 5 minutter fra Lillesand sentrum. Agder Bolig har alltid som mål å levere moderne og attraktive boliger som passer alle målgrupper. Dette er ikke bygg som er plukket fra en boligkatalog, men nøye gjennomtenkt arkitektur tilpasset Sangereidåsens egenskaper og særtrekk.

Designet er moderne, attraktivt, har gode praktiske planløsninger og holder en høy kvalitet!

Mulighet til å påvirke materialvalg og innredning

Spør oss gjerne dersom du har ønske eller behov om individuelle tilpasninger for din bolig utover dette, så lover vi å strekke oss langt for å levere et hus som er perfekt for deg og dine!



Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal
Org: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal
Org: 918 952 160

KORT BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Det skal bygges 4 eneboliger på delfelt Bk1.4. Dette blir innholdsrike familieboliger over to plan med carport og romslig sportsbod.

ADRESSER

Sangereidlia 80, 4790 Lillesand.

MATRIKKELNUMMER

Gårs- og bruksnummer for adressen er: 18/557

TOMTEAREAL

Følgende tomteareal er beregnet på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være mangler i grenseinformasjonen.

Tomteareal: 454,6 m2

AREAL

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer eventuelt parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/ større enn markedsført areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

PARKERING

Hver bolig leveres med parkering på egen tomt, hvor én plass er i carport.

OMRÅDET

Dette området er under utbygging og det må påberegnes byggestøy.

BOPLIKT

Det er boplikt i Lillesand kommune. Kjøper plikter å undertegne egenerklæring vedr. konsesjonsfrihet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG

BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest på alle boligene. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtagelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en midlertidig brukstillatelse.

Kjøper aksepterer at midlertidig brukstillatelse i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel.

REGULERINGSPLANER/

REGULERINGSBESTEMMELSER

Boligene bygges på tomt Bk1.4 under reguleringsplan for Sangereidåsen boligområde vedtatt 07.10.2015, og er godkjent til boligformål.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Hver bolig leveres med egen vannmåler.

Tilkoblingsgebyr for vann/avløp betales av kjøper og vil fortrinnsvis bli fakturert direkte fra kommunen etter gjeldende satser.

Oppdatert liste over gebyr finnes på nett: lillesand.kommune.no

ENERGIMERKING

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger opplyse om energi- og oppvarmingskarakter og lage energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes leveranse i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

- Renovasjon, standard bolig: kr. 5019 pr. år.
- Vann/avløp abonnement: Kr. 6290,12,- pr. år.
- Leiepris vannmåler: Kr. 667,- pr. år.
(pris kan avvike avhengig av vannmålerens størrelse)
- Forbruk av vann og avløp:
- Vann pr. m3 kr. 15.54,-
- Avløp pr. m3 kr. 18.59,-

(prisene er hentet fra lillesand.kommune.no feb. 2025)

Det er Eiendomsskatt i Lillesand kommune og at skatten vil bli beregnet når likningsverdien fastsettes. Dette skjer når eiendommen er ferdigstilt.

Tilkobling av vann/avløp betales av kjøper og vil fortrinnsvis bli fakturert direkte fra kommunen.

VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i området's velforening. Gjennom slikt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere velforeningens rettigheter og plikter. Dette vil bli tinglyst.

OPPGJØR OG TINGLYSING

Selger har engasjert eiendomsmegler til å forrette kjøpekontrakt, tinglysning og oppgjør. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtakelse.

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi å kr. 1.350.000,- pr. tomt og det betales dokumentavgift til staten på 2,5 % av tomteverdien: Kr. 33 750,-

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 585,-

Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,- pr. stk + kr. 172,- for pantattest.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

HEFTELSE

Selger vil tinglyse standard kommunal erklæring på eiendommen som gjelder vedlikehold av kommunalt ledningsnett m.m. Erklæringen følger som vedlegg til salgsprospektet.

Fra hovedbølet som eiendommen fradeles fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/ avtaler mv. som følger over ved fradeling. Dette kan være seg veiretter i området mv., men uten at dette berører den enkelte eiendom. Eiendommen skal være fri for tinglyste pantedokument. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse rettigheter/plikter som ansees nødvendige for utbyggingen av prosjektet.

FORSIKRING

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/ husleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

GARANTIER

Eneboligene som selges i henhold til lov om bustadoppføring, plikter selger å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av eneboligen til kjøper.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos megler. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utført i etterkant av eiendomsmegler, som signeres av begge parter.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 8 måneder etter oppstart tømrerarbeid på tomten, samt at:

a) Selgers forbehold er bortfalt.

b) Forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekræftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Eksakt tidspunkt for overtakelse skal meddeles med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks / FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelsesdato.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått opplyst utgjør en del av salgsdokumentasjonen. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

MEGLER

Gaute Kverneland

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

☎ 93 45 59 83

✉ gaute.kverneland@aktiv.no



SANGEREIDÅSEN

- et godt nabolag

Er du en som setter pris på en koselig prat over gjerdet eller nyte en nytrukket kopp kaffe på trappa?

Her er det kort vei til små og store bestevenner!

Vi vet også at man noen ganger foretrekker å trekke seg tilbake – og her er det fullt mulig å nyte litt privatliv på balkongen og ta inn over seg den flotte utsikten til Lillesands skjærgård.

Det er en trygghet i å bo i et nabolag som Sangereidåsen. Vi deler travle morgener med et nikk eller et hei, barna deler ettermiddagene på lekeplassen og alle deler tryggheten om at noen i nabolaget er hjemme.

Vi starter med å dele postnummer, kanskje vi også deler noen interesser.

Vi fordeler ansvaret for snømåking, får hjelp til å ta inn posten når vi er på ferie og barna våre deler skolevei.

Gjennom livet flytter vi på oss, gjerne mer enn en gang. Men her i Sangereidåsen tror vi du finner en bolig hvor du virkelig føler deg hjemme – et sted du vil bli!





Situasjonskart

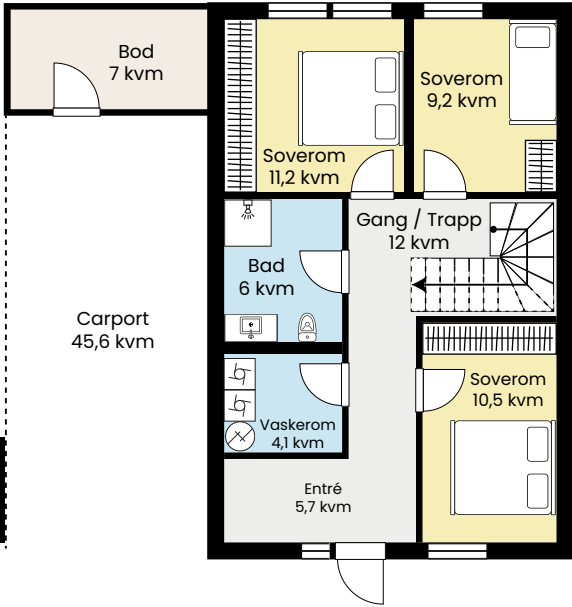
Tomteinndeling og foreløpig plassering - delfelt BK1.4

SANGEREIDÅSEN

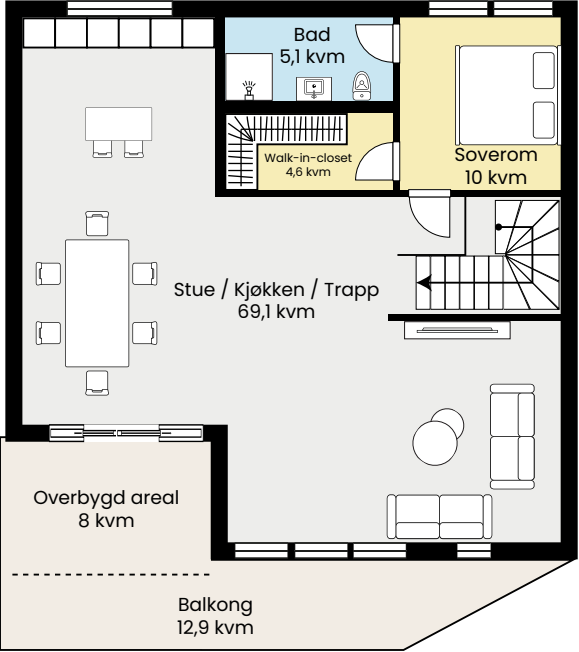
Det skal bygges 4 eneboliger på delfelt Bk1.4.
Adresse: Sangereidlia 82,80,78,76 4790 Lillesand



ENE BOLIG



Første etasje



Andre etasje

Innhold

Første etasje

- 3 soverom
- Baderom
- Vaskerom
- Entré/Gang
- Carport
- Utvendig sportsbod

Andre etasje

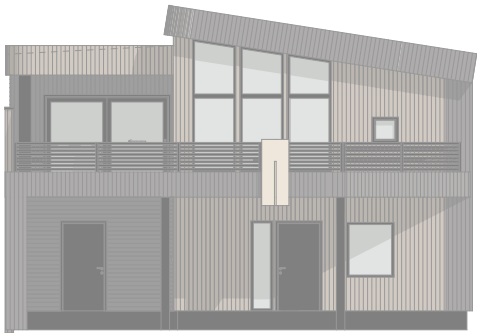
- Stue og kjøkken
- Master bedroom med eget bad.
- Walk-in-closet
- Balkong



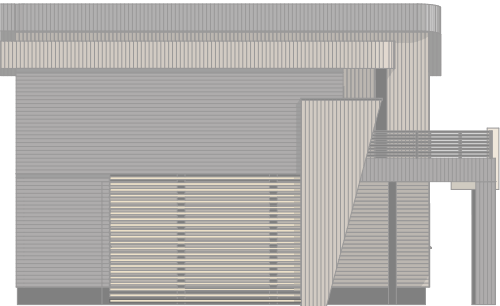
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

Detaljer

Her ser du utvalgte interiørdetaljer som inngår i standard leveranse på våre nybygg.

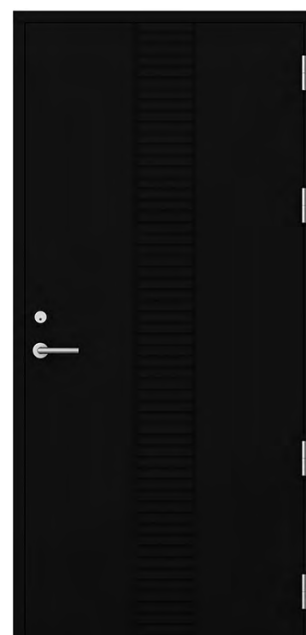
Om det er ønskelig med flere alternativer, kan du avtale en gjennomgang av valgmulighetene med oss og være med på å bestemme den endelige finishen på din nye bolig.

Bilder kan avvike fra faktisk leveranse, ved oppdatering av sortiment eller utførelse fra leverandør.

Avbildede armaturer, blandebatterier o.l. er ment å illustrere standarder, og endelig leveranse kan avvike fra avbildede produkter.

Snakk med oss for å få komplett liste over produkter og mulige tilvalg.

DØRER



Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalt karm.

LISTVERK



1. Gulvlister 12x58mm, malt i klassisk hvit.
2. Dør- og fotlister, 12x58mm. Leveres ferdig malt fra fabrikk malt i klassisk hvit.



Kjøkkenarmatur med høy tut og avstengning for oppvaskmaskin. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjgarnityr i krom. (Vikingbad Frida eller tilsvarende)



Servantarmatur. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjarmatur (Vikingbad Dis eller tilsvarende)



Kvalitetskjøkken fra anerkjent kjøkkenleverandør med hvit utførelse, kan leveres i oppgradert løsning mot pristillegg. (Illustrert kjøkken er oppgradert)



Dusjdører i glass (Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida veggghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



Delikat baderomsinnredning inkl. speil og lys. Leveres i hvit, andre farger mot pristillegg.



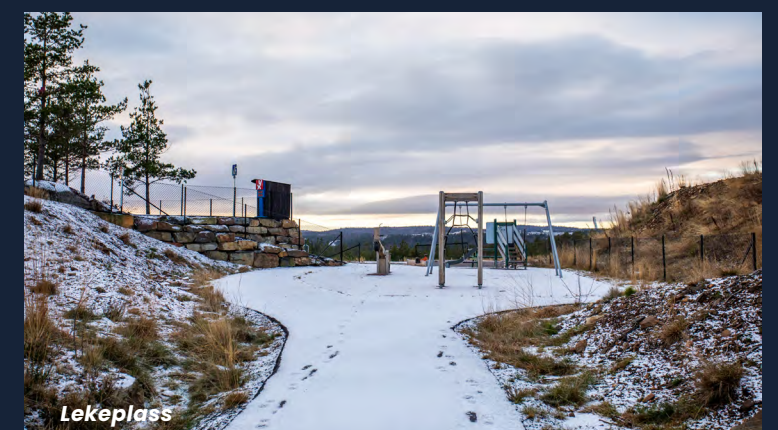
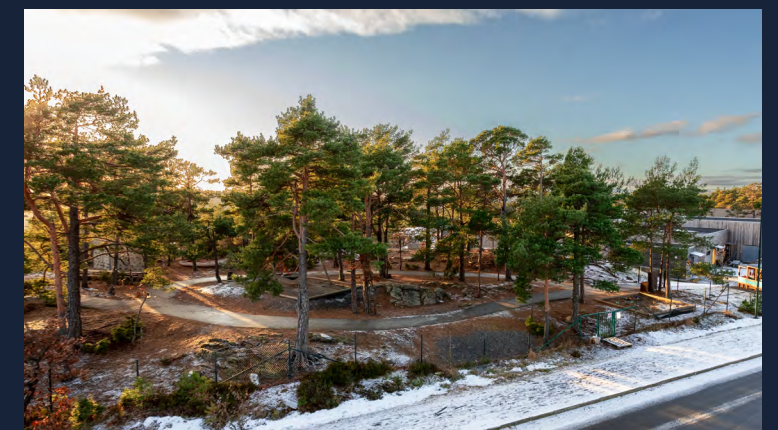
Sangereidåsen



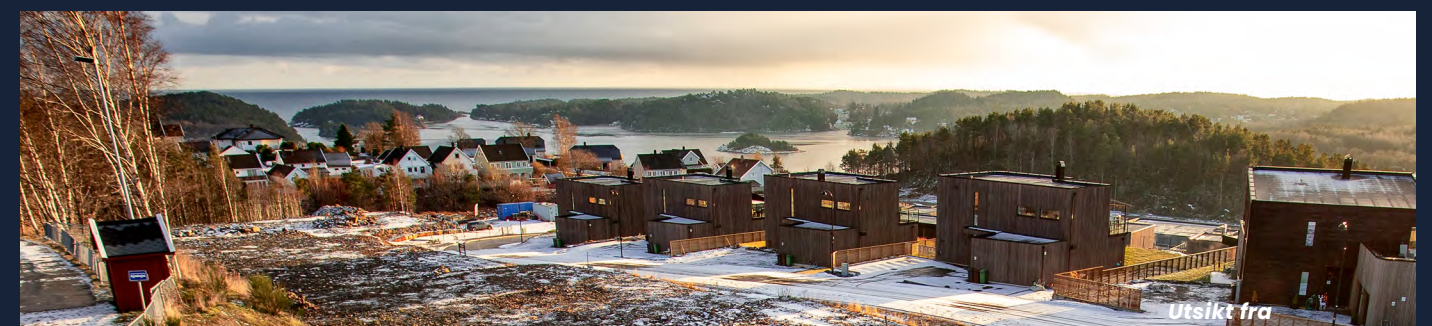
Espira barnehage



Kiwi nærbutikk



Lekeplass



Utsikt fra
boligområdet

*Store vindusflater gir mye
naturlig lys og varme.*

*Delikat kjøkken med
moderne innredning.*



«SØRLANDSPÆRLE»

Lillesand sentrum er en hvitmalt sørlandspære, som yrer av liv gjennom hele sommeren. Selv om resten av året er preget av en «sørlandsk hvilepuls», er det ingen mangel av gode opplevelser.

Handel, mat og uteliv

I sentrum av Lillesand finner du en rekke koselige butikker og restauranter. Det er barer, museer og kunstgalleri – så du har alltid noe å finne på.

Finn din favorittrestaurant langs bryggekanalen eller plukk opp noen gode råvarer rett fra fiskedisken på fiskebrygga.

Ønsker du enda mer utvalg, er Sørlandsparken bare en 15 minutters kjøretur unna – dermed må man kanskje vurdere sesongkort til dyreparken så man er sikker på å få sin årlige dose med «tømmerrenna».

Opplevelser

Du trenger dog ikke dra til dyreparken for å oppleve spenning, for i 2020 ble verden høyeste frittstående klatretårn OVER reist. Tårnet er noe av det første du får øye på når du kjører motorveien og nærmer deg Lillesand.

For de minste er det kanskje spennende å delta på sandslottkonkurranse på Bystranda. Knips et familiefoto ved den overdimensjonerte blå stolen i S.N. Hansens park. Et perfekt sted for piknik med innslag av krabbefiske på sandstranda og løping på lekeplassen.

Ta båten en tur ut i skjærgården med øyhopping på holmene. Er du først på sjøen kan du også svinge innom Skauerøya og ta en oppdagelsesferd. Her er det både badeplasser, fiskemuligheter og oppmerkede stier.

Vi kunne nesten fortsatt i det uendelige – men det er iallfeall ingen tvil om at Lillesand har mye å by på.



*Byhavna i
Lillesand med
klassiske hvitmalt
sørlandshus.*



*Flott bypark med
sandstrand og
båthavn rett i
nærheten.*



Nabolagsprofil



Gnr. 18 / Bnr. 485

Nabolaget Ørnefjell/Lunteviga - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kroksteinåsen Linje 130, 133	6 min 0.5 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	16 min 1.4 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	7 min 5.3 km
Kristiansand stasjon Linje 50	26 min 29.4 km
Kristiansand Kjevik	26 min

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 358 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 175 elever, 7 klasser	6 min 3.6 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 9 klasser	8 min 4.2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	7 min 4.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	18 min 20.2 km

«Det ligger nær byen/sentrum, er etablert stille og rolig område med store gode tomter, lite trafikk og bråk. Det er nærme sjøen og har gode solforhold»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

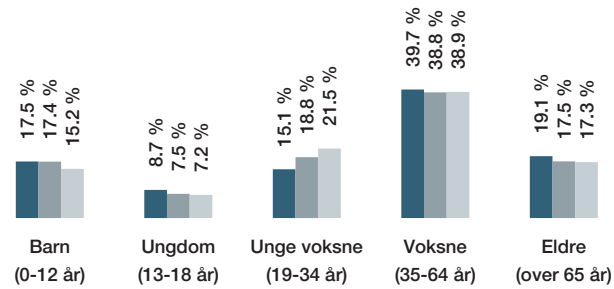
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørnefjell/Lunteviga	1 165	432
Lillesand	8 371	3 602
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Blåbæråsen barnehage (1-5 år) 70 barn	0.4 km
Borketun barnehage (1-5 år) 72 barn, 4 avdelinger	19 min 1.6 km
Furulunden familiebarnehage (0-5 år) 10 barn, 1 avdeling	21 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen	20 min
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	7 min 2.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Agder Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Gateparkering**

Lett 89/100

 **Trafikk**

Lite trafikk 88/100

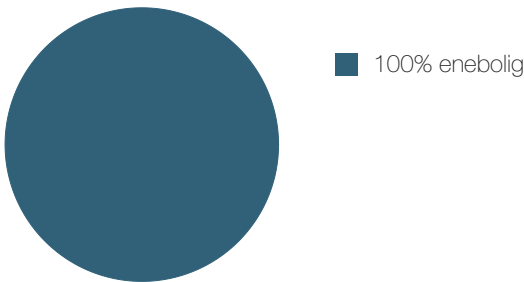
 **Støynivået**

Lite støynivå 84/100

Sport

 Øvre Kroksteinåsen	9 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.8 km
 Lillesand turnhall	23 min 
Aktivitetshall	2 km
 SKY Fitness Lillesand	8 min 
 Trend Trim Lillesand	11 min 

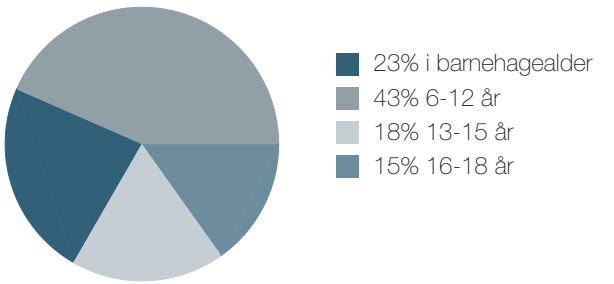
Boligmasse



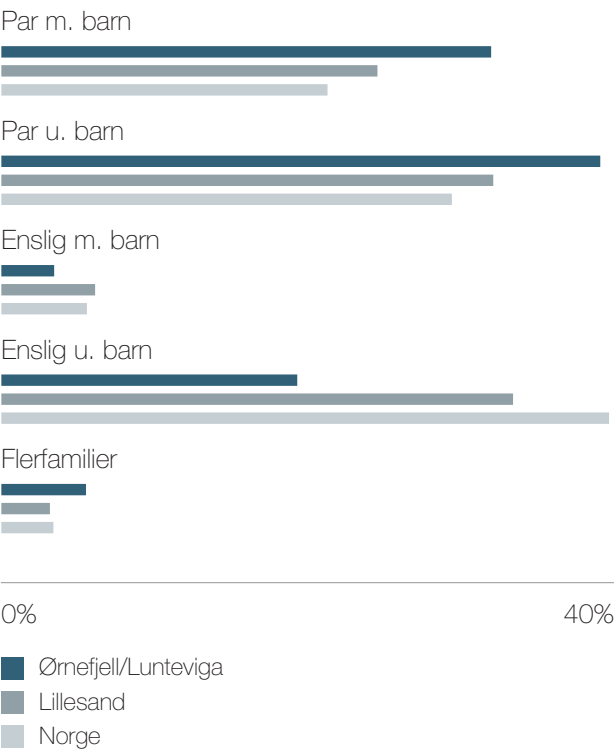
Varer/Tjenester

 Lillesand Senter	7 min 
 Apotek 1 Lillesand	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

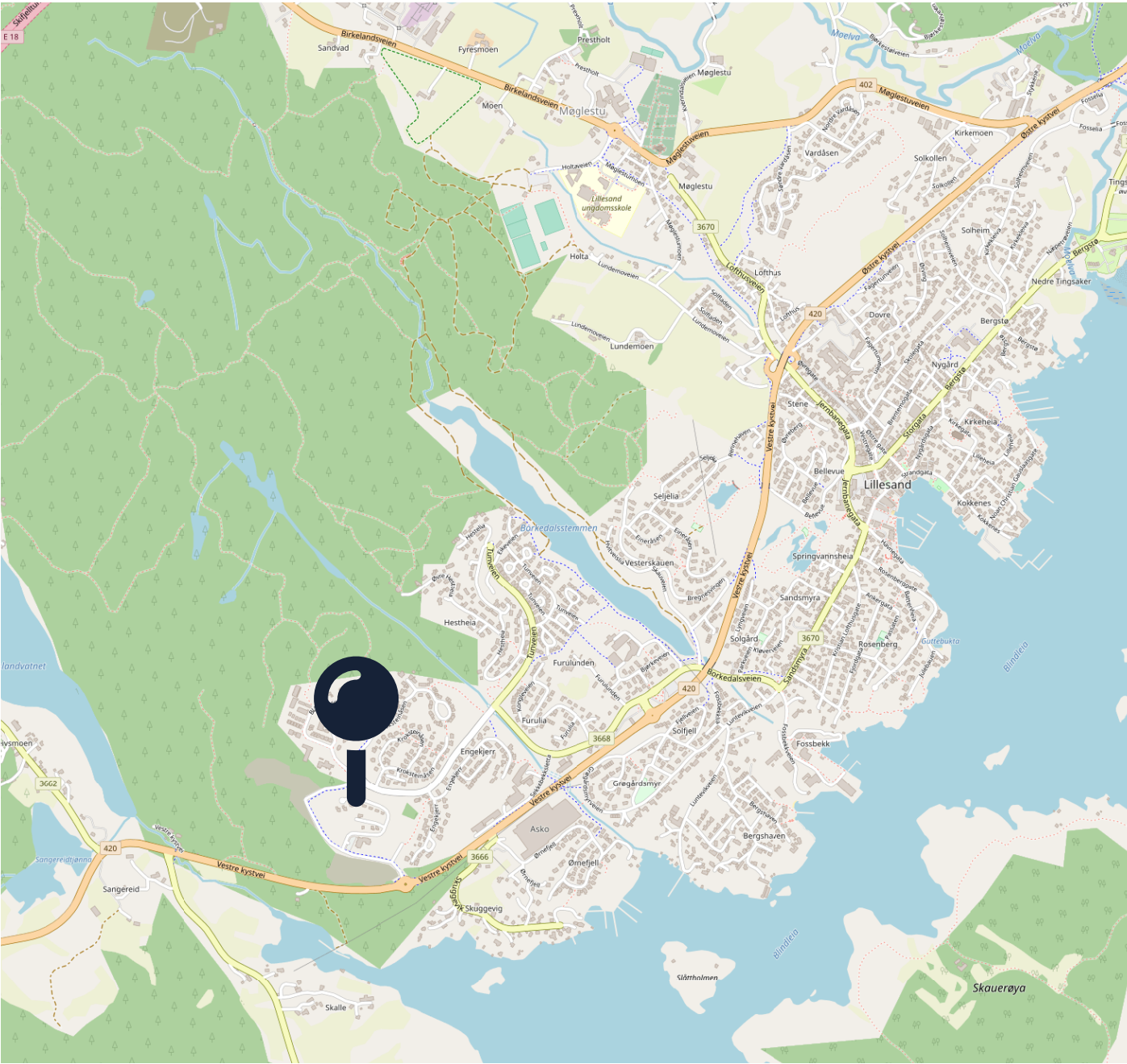


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Buss	6 min 	Dagligvare	20 min 	Lillesand	4 min 
Barneskole	5 min 	Ungdomsskole	6 min 	VGS	8 min 

GENERELT OM BOLIGEN

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterie ll under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene. Det må tas forbehold om detaljprosjektering av boligen.

BYGGEFORSIKRING

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/hus leverandør skal kunne dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjeperson senest 14 dager før avtalt byggestart.

BRUKSANVISNING/FDV

Husleverand r overleverer FDV-dokumentasjon (bruksanvisning for din bolig) i forbindelse med overtakelse, fortrinnsvis på Boligmappa.

Bolig må ikke tas i bruk f r midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger



Illustrasjon

Romskjema for bolig

1. Etasje							
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
ENTRE INKL. TRAPP	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/ kuppel med 1 bryter.
SOVEROM 1, 2 og 3	Pergo Beige River Oak laminatgulv, ca 20cm bred	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/ kuppel med 1 bryter.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 80 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/ kuppel med 1 bryter.
VASKEROM	Belegg med oppkant inntil kr. 300 pr m2.	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	VVB 200 liter og opplegg for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/ kuppel med 1 bryter.
UTVENDIG BOD	Betonggulv	åpent reisverk, uisolert		Lampe, stikk og bryter. Takplafond i himling med bryter.		Lufteventil i vegg.	Ventilasjonsanlegg plasseres her
CARPORT	Betonggulv	Spiler impregnert	Tett med kledd himling.	1stk LED garasjearmatur, 1 stk. dobbelstikk.			

1. etasje							
KJØKKEN / SPISESTUE	Pergo Beige River Oak laminatgulv, ca 20cm bred	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	K�kkeninnredning iht. tegninger*. Inkl. 2 takpunkt med 2 dimmere.
STUE	Pergo Beige River Oak laminatgulv, ca 20cm bred	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	Inkl. 10 downlights med 1 dimmer.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis på vegger	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Enkel vegghengt servant med ettgrepsbatteri.	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/ kuppel med 1 bryter.
WALK-IN-CLOSET	Pergo Beige River Oak laminatgulv, ca 20cm bred	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/ kuppel med 1 bryter.
SOVEROM 4	Pergo Beige River Oak laminatgulv, ca 20cm bred	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/ kuppel med 1 bryter.

*Garderobes/skaps medfølger ikke i std. leveranse. Illustrasjoner av k kken kan avvike fra faktisk leveranse

Byggebeskrivelse

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Oppvarming: Boligen blir levert med varmekabler, se romskjema. I tillegg vil bolig klargjøres med pipegjennomføring for fremtidig mulighet for montering av ildsted. Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Tilknytningsskap/ utvendig måler-skap: Plasseres utvendig på husvegg, her vil måler og overspenningsvern være montert.

Sikringsskap: Plasseres fortrinnsvis i gang, eller ved annet egnet sted. Alle kurser leveres som jordfeilautomater.

Svakstrøm/EKOM-anlegg: Boligene er prosjektert utifra at det skal benyttes trådløst nettverk.

TV/bredbånd: Det leveres opplegg for høyhastighets fiber/ internettlinje. Utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inn til sikringsskap. Bestilling, tilkobling og abonnement er kjøpers ansvar.

Brannsikring: Boligen leveres med seriekoblede branndetektorer og Brannslukningsapparat medfølger iht. TEK 17.

Vinduer: Tre-vinduer leveres sorte innvendig og utvendig.

Ytterdører: Sort ytterdør og balkongdør iht. beskrivelse.

Innerdører: Leveres hvite slette med hvit karm.

Terrasse: Det legges terrassegulv med 28x120 impregnerte terrassebord på impregnerte tilfarere.

Gulv: Standardgulv er Pergo Beige river Oak laminat. Endringer kan gjøres som tilvalg, via utbyggers leverandører.

Listverk og foringer: Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i klassisk hvitt. Dørlist 12x58mm

Vegger: Alle vegg-overflater leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med slett overflate, malt Klassisk hvit.

Fargevalg: Vegger og himling skjøt- og flekksparkles i klasse K2 klassisk hvit.

Ønskes andre farger koster det kr. 5000,-/rom, forutsatt lysere fargetone. For mørke farger, be om pris.

Dusjvegger: Det leveres 90x90 dusjhjørne med herdet glass.

Tørketrommel: Kun kondenstrømmel kan brukes.

Belysning: Se romskjema.

UTOMHUS

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gårds plass leveres ferdig asfaltert iht. til utomhusplan. Hagen opparbeides med stedlige masser, og det sås plen. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråninger vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråninger leveres etter gjeldene forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert.

VENTILASJON

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. tekniske krav.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til NEK 400:2022. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter. Lamper leveres i tak på bad, soverom, vaskerom og i boder. Det leveres utelamper og lysarmaturer til terrasser/carport der dette er naturlig. Utelys styres av medfølgende Astro-ur. Boligen er klargjort for screens med punkter utvendig og ledig bryterboks i stue.

Se for øvrig detaljer fra elektriker.

VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Det blir levert egen stoppekran for hver enhet. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Det er medregnet standard sluk i bad, og i teknisk rom/ vaskerom, VVB 200 liter, dusjhjørne i herdet glass med krom profiler og vegghengt armatur og garnityr. Baderomsmøbel i hvit utførelse med ettgreps blandebatteri og speil på vegg. Vegghengt toalett, sete og lokk i hardplast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres ettgreps kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

RINGMUR OG PLATE

Jackon eller tilsvarende ringmur. Isolert gulv, armert betongdekke, radonsperre.

YTTERVEGGER

Byggets fasader kles med trekledning, type kjerneved 19x148 med frest spor i midten eller tilsvarende. Sorte felter leveres beiset sot-grå, furu kledning, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 48x198 reisverk. 200mm isolasjon, fuktsperre 0,20mm, innvendig utlekting 48x48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

YTTERTAK

Tak leveres med sort papptekking.

VINDUER

Vinduene leveres sorte innvendig og utvendig. Leveranse i samsvar med gjeldende krav og energiberegninger.

TERRASSER

Terrasse bygges med impregnerte bord i 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere.

Terrasserekkverk leveres som spilerekkverk i sort utførelse.

HIMLING

Boligen har ca 270cm takhøyde i 1.etasje og ca. 320 cm 2.etasje på det høyeste, og ned til ca. 240 cm på det laveste. Himlingen leveres hvitmalt sparklet gipshimling. Bad, gang/hall samt enkelte andre arealer kan ha noe lavere takhøyde dersom himling må fores ned på grunn av tekniske installasjoner. Det kan også forekomme enkelte lokale innboksinger.

Overgang mellom hjørner på vegg og mellom himling og vegg, kan som følge av uttørring sprekke noe, dette er ikke reklamasjonsberettiget.

ETASJESKILLE

Etasjeskille utføres med parkett/laminat, skumunderlag, 22mm spongulv standard, I-bjelke, isolasjon 200mm, 23x48mm lekte, 13mm gips standard.

INNENDIGE VEGGER

Sparklede gipsplater på begge sider av vegg som males hvite, 48x98mm reisverk, 100mm isolasjon.

DØRLÅSER

Ytterdør leveres med 3 nøkler.

KJØKKEN

Det er medregnet kjøkken og hvitevarer levert av anerkjent kjøkkenleverandør. Kjøkkentegninger fås på forespørsel.

BAD

I himling monteres 13mm gips som males. Boligen får komplette sanitærinstallasjoner.

Gulv og vegger flislegges iht romskjema.

Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

GULV

Det monteres parkett/laminat i stue, kjøkken, soverom, gang og garderobe iht romskjema.

Bad / Våtrom flislegges iht romskjema.

LISTVERK

Det leveres 12x58mmm hvitmalte lister rundt dører og overgang mellom gulv og vegg. Alle listene leveres malt i fargen klassisk hvit. Synlige hull etter innfesting vil forekomme.

BRANNVARSLERE

Iht. forskrift

TRAPP

Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og malt returrekke. Trapp kommer ferdig montert fra anerkjent trappeleverandør til en verdi av ca. 50.000 kr inkl. mva.

MALING

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i skjøter og sammenføyninger. Dette kommer pga. setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.

FØLGENDE ER IKKE DEL AV LEVERANSEN UTEN AT DET ER TYDELIG SPESIFISERT I KONTRAKT:

- Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, samt annen stiplet innredning og utstyr.
- Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.
- Inntegnet utstyr og innredninger som ikke fremkommer tydelig i leveransebeskrivelsen.
- Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk.
- Utvendige trapper og plattinger av betong.
- Utvendig maling og beisning.

Dokumentet er lest og forstått av kunde. Dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn.

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

Dette er en standard leveransebeskrivelse der kjøper kan påvirke alle rom. Det må påregnes innkassing eller nedforing av himling på grunn av tekniske installasjoner/føringer.

3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og avviker fra virkeligheten.



Detaljregulering

**DETALJREGULERING
SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2
PLANBESTEMMELSER**

Plankartets dato: 20.05.15 Revidert sist: 14.09.2020
Bestemmelsenes dato: 20.05.15 Revidert sist: 11.12.2020
Endringer vedtatt av Bystyret i Lillesand 10/2 - 2021

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid	13.11.14	
Behandlet første gang i planutvalget	22.06.15	075/15
Offentlig ettersyn	09.07.15-28.08.15	
Behandlet andre gang i planutvalget	06.10.15	097/15
Behandlet i Lillesand bystyre	07.10.15	129/15

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

<i>Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)</i>	
<i>boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf1.1, Bf1.1.1, Bf2.1 – Bf2.7</i>
<i>boligbebyggelse – konsentrert</i>	<i>Bk1.1 – Bk1.6, Bk2.1 – Bk2.4</i>
<i>energianlegg, trafo</i>	<i>o_E1 – o_E2</i>
<i>renovasjon</i>	<i>f_R1, f_R2</i>
<i>lekeplass</i>	<i>f_LEK1 - f_LEK5</i>
<i>kombinert formål – forretning/kontor</i>	<i>F/K2</i>
 <i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)</i>	
<i>kjørevei</i>	<i>o_SV2, f_SV2.1, o_SV2.2 f_SV2.3, o_SV3, o_SV3.1</i>
<i>Gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS2, o_GS3</i>
<i>fortau</i>	<i>-</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
 <i>Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)</i>	
<i>friområde</i>	<i>o_GF1.1 og o_GF2.1 – o_GF2.9</i>

- 1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter § 12-6:

<i>Hensynssoner</i>	
<i>sikringssone - frisikt</i>	<i>H140</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

- 2.1 Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres under ett og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås. Fellesarealer innenfor bygge- og anleggsområdene skal opparbeides parkmessig.

Parkering

- 2.2 Bebyggelsen skal ha følgende minste parkeringsdekning pr. boenhet:

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for 2 biler pr. boenhet. Det skal være minst 1 utendørs oppstillingsplass.
- Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

Konsentrert boligbebyggelse med 3 eller flere bruks-/boenheter gjelder følgende krav:

- Bruks-/boenhet med BRA over 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1,5 biler.
- Bruks-/boenhet med BRA til og med 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil.
- Det skal i tillegg avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Plassering og utforming av parkeringsplasser kal tilfredsstillende kommuneplanens bestemmelser.

Skolevei

- 2.3 Området kan ha veiforbindelse fra rundkjøring i Kroksteinåsen som vist på planen eller fra fv. 420 i tråd med områdereguleringen. Dersom veiforbindelse anlegges fra fv. 420 må likevel gang-/sykkelvei o_{GS3} etableres fra til gangs-/sykkelvei langs Kroksteinåsen.

Forstøtningsmurer

- 2.4 Forstøtningsmurer i skal fortrinnsvis utføres i naturstein. Høyde over ferdig opparbeidet terreng må ikke overstige 2,5 meter.

Sulfidholdig fjellgrunn

- 2.5 Samtlige utbyggingsområder hvor det planlegges sprengning eller andre typer terrenginngrep skal tiltakenes saksbehandling gjennomføres i tråd med forurensingsforskriftens §§ 2-4 – 2-9. Før samtlige tiltak som medfører terrenginngrep vil tiltakshaver ha en undersøkelsesplikt. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Antall boenheter

- 3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
Bf1.1, Bf 1.1.1	Frittliggende eneboliger
Bk1.1, Bk1.2 (Bk1.2.1 – Bk 1.2.4), Bk1.3, Bk1.5	Eneboliger i kjede
Bk1.4	Eneboliger i kjede, leilighetsbygg
Bk1.6	Leilighetsbygg

- 3.2 Område B2 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
Bf2.1, Bf2.2, Bf2.6, Bf2.7	Frittliggende eneboliger
Bf2.3, Bf2.5	Frittliggende eneboliger/eneboliger i kjede
Bk2.1	Leilighetsbygg
Bk2.2	Leilighetsbygg
Bk2.3	Eneboliger i kjede/leilighetsbygg
Bk2.4	Eneboliger i kjede

Grad av utnyttning

- 3.3 Grad av utnyttning er oppgitt i %-BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes med 18 m² pr. plass. Grad av utnyttning beregnes for hver eneboligtomt, for øvrig for hvert delområde.

Takform, maks bygningshøyde

- 3.4 Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Bebyggelse med flate tak kan ha takterrasse.

Maks bygningshøyde er angitt i koteverdi for områdene Bk1.4, Bk1.6, Bk2.1, Bk2.3 og Bk2.4, og gjelder møne eller gesims (øverste gesims ved pulttak). For Bk1.2.4 er maks mønehøyde 7,0 meter (øverste gesims ved pulttak).

For den øvrige bebyggelsen gjelder generelle høydebestemmelser i plan- og bygningsloven.

Område Bk1.4 kan alternativt disponeres til 2 atskilte leilighetsbygg, evt. med p-kjeller. Høydene som er angitt på kartet gjelder hhv. for en øvre bebyggelse (lengst vest) og en nedre bebyggelse (lengst øst).

Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks bygningshøyde. Rekkverk rundt takterrasse kan gå inn til

1,0 meter over maks bygningshøyde. I områdene Bk2.3 og Bk2.4 gjelder maks bygningshøyde på kartet også toppen av rekkverket rundt en evt. takterrasse.

Byggegrense/avstand til tomtegrense

3.4 Bebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene som er vist på kartet. Hvor det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.

Følgende tiltak er unntatt fra byggegrense:

- Frittliggende garasje/carport og biloppstillingsplass kan plasseres/anlegges 1,0 meter fra formålsgrense. Garasje/carport med åpning mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 meter fra formålsgrensen mot vei.
- Tomteopparbeidelse kan utføres ut til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan etableres i formålsgrensen.
- Terrasse på bakkenivå, med gulv inn til 0,5 meter over ferdig opparbeidet terreng rundt terrassen, kan anlegges ut til formålsgrense.

Energianlegg - trafo

3.5 Områdene o_E1 og O_E2 er avsatt til trafo, og disponeres til formålet etter behov.

Renovasjon

3.6 Områdene f_R1 – f_R4 disponeres til fellesordninger for renovasjonsinnsamling. Områdene er felles for:

Område	Felles for:
f_R1	Bf1.1, Bf 1.1.1, Bk1.1 – Bk1.5 og Bk1.2.1 – Bk 1.2.4
f_R2	Bk1.6
f_R3	Bf2.1 – Bf2.5 og Bk2.1 – Bk2.2
f_R4	Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4

Lekeplass

3.7 Lekeplasser skal opparbeides og utstyres etter særskilt detaljplan godkjent av Lillesand kommune. Områdene må ha kjørbart atkomst for vedlikehold. Innenfor områdene f_Lek 2 og f_Lek3 etableres nærlekeplass og evt. kvartalslekeplass for hele delområdet og sandlek for de nærmeste boligene.

3.8 Lekeplassene er felles for:

Område	Felles for:
f_Lek1	Del av Bf1.1, Bf 1.1.1, Bk1.1(Bk1.2.1 – Bk 1.2.4) – Bk1.4
f_Lek2	Kvartalslek: Bf1.1, Bk1.1 – Bk1.6/sandlek: del av Bf1.1, Bk1.5, Bk1.6
f_Lek3	Kvartalslek: Bf2.1 – Bf2.7, Bk2.1 – Bk2.4/ Sandlek: Bf2.1 – Bf2.5, Bk2.1 – Bk2.2

f_Lek4	Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4
f_Lek5	Bf1.1.1, Bk1.2.1 og Bk 1.2.2

3.9 Trær i område rundt f_Lek5 beholdes for å sikre en vegetasjons rekke / buffer mot eksisterende bebyggelse.

F/K2

3.10 For området F/K2 skal det ved første søknad om rammetillatelse innenfor hvert område, foreligge en detaljert situasjonsplan som viser disponering av hele området. Situasjonsplanen må redegjøre for parkering og for opparbeidelse av uteområdet.

Ved gjennomføring av område F/K2 skal det legges til rette for at eksisterende pumpestasjon for avløp fra Engekjerr kan saneres og avløpet videreføres med selvfall til anlegg i vei o_SV1.

Innenfor F/K2 kan det etableres anlegg for pendler- og innfartsparkering.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veier

4.1 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.

4.2 Sidearealer skal anlegges i tråd med vegnormalene i Lillesand kommune.

Avkjørsler

4.3 Plassering av avkjørselen fastsettes ved gjennomføring. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med kommunens generelle krav i gjeldende veinorm.

Frisikt

4.4 Innenfor frisktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers nivå. Beplantring på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers nivå.

Felles kjøreveier

4.5 Private fellesanlegg er felles for:

Område	Felles for:
F_SV1.1	Bk1.2.1 – Bk 1.2.4, Bf 1.1.1
f_SV2.1	Bk1.3
f_SV2.2	Bk 1.2.2
f_SV2.3	Bk1.6
f_P1	Bk1.6

- 4.6 Ved utbygging av område Bk1.3 kan snuplassen til vei f_SV2.1 justeres og tilpasses bebyggelsens plassering.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Frrområder

- 5.1 Frrområdene kan tilrettelegges for opphold og lek. Fra snuplassen til vei o_SV2 til vei f_SV2.3 anlegges stiforbindelse med jevn stigning og med fast grusdekke i minst 1,5 meters bredde.
- 5.2 Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet, er tillatt. Oppfylling og planering i frrområdene er tillatt når dette utføres som avbøtende tiltak for å utjevne terrengvariasjoner/høydesprang, tildekke/reducere inngrep mv. eller for å tilrettelegge for økt bruk. Arealet mellom tomtene Bk1.2.4 og eiendommen i Engekjerrveien 12,14,16,18,20 og 22 kan tillates oppfylt til maks høyde som tomtene i Bk1.2.4 er planert.
- 5.3 Terrengtiltak vises på planeringsplan ved søknad om opparbeidelse av tekniske anlegg.
- 5.4 Innenfor o_GF1.1 tillates det etablering av stiforbindelse som forbinder Engekjerr/Kroksteinåsen med Torvtjønneveien/kollektivtilbud ved fv. 420. Det er i plankart avsatt linjer som viser aktuell stiforbindelse. Forslag til trase innenfor o_GF1.1 kan i opparbeidelse endres og tilpasses terreng. Maks bredde 1,5 meter.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

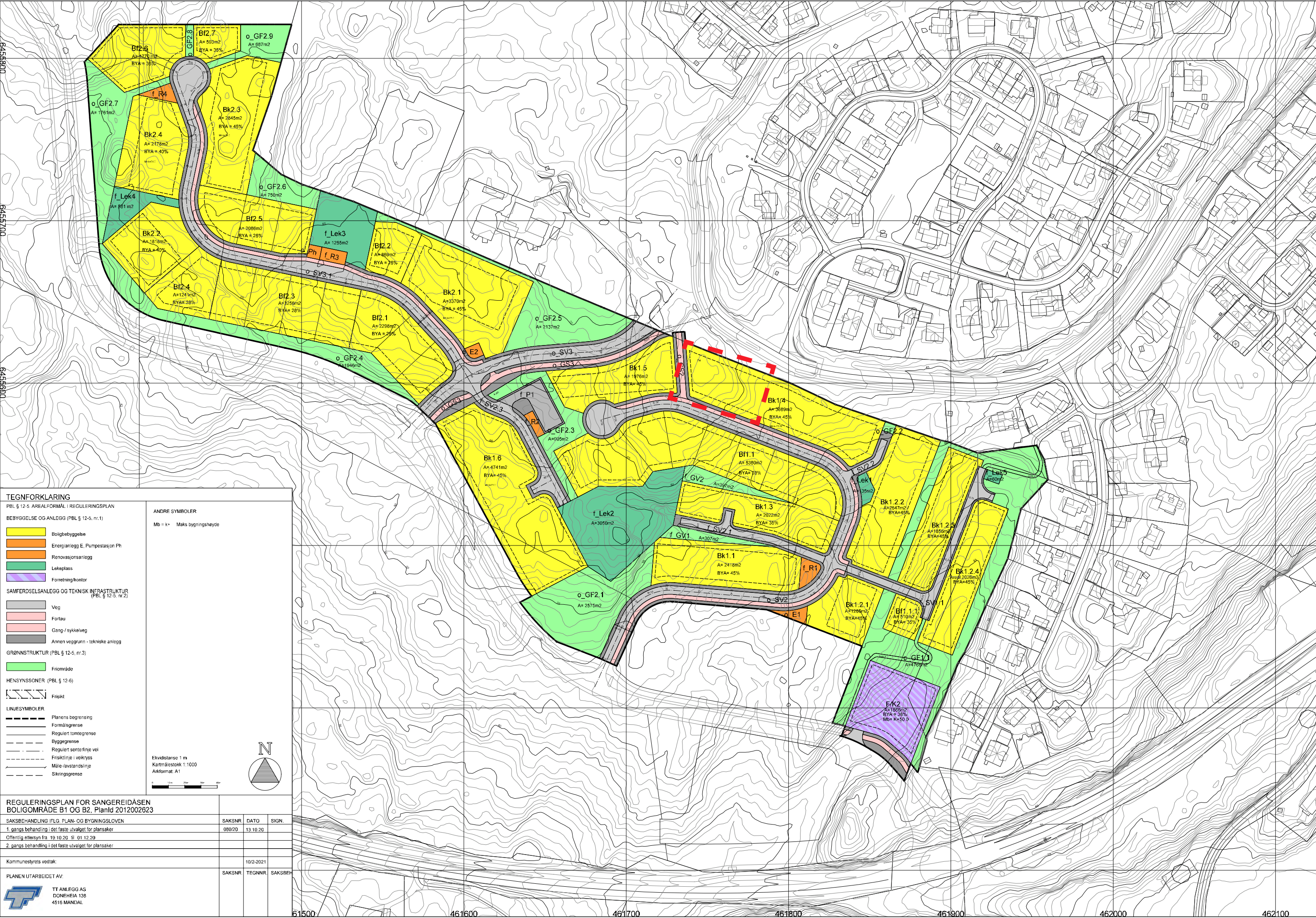
- 6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Området kan bygges ut med inn til 40 boenheter med midlertidig atkomst via Tunveien/Kroksteinåsen.
- 7.2 Gang-/sykkelvei langs vei o_SV3 skal være etablert som vist på kartet før første bolig tas i bruk.
- 7.3 Fortau langs vei o_SV3.1 skal etableres samtidig med vei o_SV3.1.
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.5 Lekeplass skal være anlagt før første bolig tas i bruk, jfr. punktene 3.7 og 3.8.
- 7.6 Gangsti mellom til vei o_SV2 til og vei f_SV2.3 skal anlegges samtidig med veianleggene.

- 7.7 Stiforbindelse mellom Engekjerr og Korvtjønneveien innenfor o_GF1.1 skal være etablert før første bolig innenfor Bf1.1, Bk1.2.3 og Bk 1.2.4 tas i bruk.
- 7.8 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.9 Før første bolig tas i bruk skal det være dokumentert tilstrekkelig slokkevann iht. byggteknisk forskrift.
- 7.10 Før det gis igangsettingstillatelse til terrenginngrep skal tiltakshaver gjennomføre sin undersøkelsesplikt jfr. planbestemmelsene i 2.8 og forurensningsforskriftens § 2.4. Utførte undersøkelser og konklusjon fra disse skal avklares med kommunen.

Ved evt. funn om forurensset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan jfr. forurensningsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse om terrenginngrep.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL / REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

Boligbebyggelse

Energianlegg E, Pumpestasjon Ph

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Forretning/kontor

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

Veg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

Friområde

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Frieikt

LINJESYMBOLER

Planens begrensning

Formålsgrænse

Regulert tomtegrænse

Byggegrænse

Regulert sentertlinje vei

Frieiktlinje i veikryss

Måle-/avstandslinje

Sikringsgrænse

ANDRE SYMBOLER

Mb = K+ Maks bygningshøyde

Ekvidistans 1 m

Kartmålestokk 1:1000

Arkformat: A1

N

REGULERINGSPLAN FOR SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRADE B1 OG B2, Planid 2012002623			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	080/20	13.10.20	
Offentlig ettersyn fra 19.10.20 til 01.12.20			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:		10/2-2021	
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR	SAKSBEH
TT ANLEGG AS DONEHEIA 138 4516 MANDAL			



aktiv.

Gaute Kverneland

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf. 93 45 59 83

KONTAKT MEG FOR MER INFO ELLER VISNING I OMRÅDET



AGDER BOLIG

- vi bygger ditt neste hjem -