





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 5 890 000 - 5 970 000
Omkost. 26 170
Selger: Kinotomten AS

Org.nummer: 992420081
Eiendomstype: Enebolig i rekke
Eierform: Eiet
P-rom: 146 - 148 m²
BRA: 169 - 175 m²
Tomt: 2112m²
Matrikkel: gnr. 416, bnr. 39
Oppdragsnr: 1411255026
Sist oppdatert: 12.03.2025

Stilfull enebolig i rekke under oppføring - Omfangsrike, og moderne boliger

Aktiv Kristiansand v/Altin Balaj, har gleden av å forestå salg av fem prosjekterte eneboliger i rekke i Kossevigheia 2.

I Kossevigheia 2 skal det bygges 5 omfangsrike, og moderne boliger med flott arkitektur tilpasset et etablert boligområdet.

Boligene blir romslige med ca. 170 kvm. bruksareal fordelt over 2 plan, hvorav hele 148 kvm. inngår i primærareal.

Hver bolig vil få egen garasje tilknyttet boligen. Over garasjen blir det bygget stor, solrik terrasse med utgang fra stue. Boligen får svært arealeffektiv og praktisk planløsning med bl.a. soverom, wc, stue og kjøkken i øverste plan. 1.etg. vil bestå av entré/gang, bod, 3 romslige soverom, og lekkert bad med tilknyttet vaskerom.

Boligene blir bygget i et etablert boligområdet på Langenes i Søgne, med nærhet til barnehage, skole, idrettsbane, dagligvareforretning, bussholdeplass, og med nærhet til naturskjønne omgivelser. Et område hvor du og din familie vil trives, og bo godt!

Eneboligene selges til faste priser etter "førstemann til mølla" prinsippet. Ta kontakt for å sikre deg din drømmebolig!





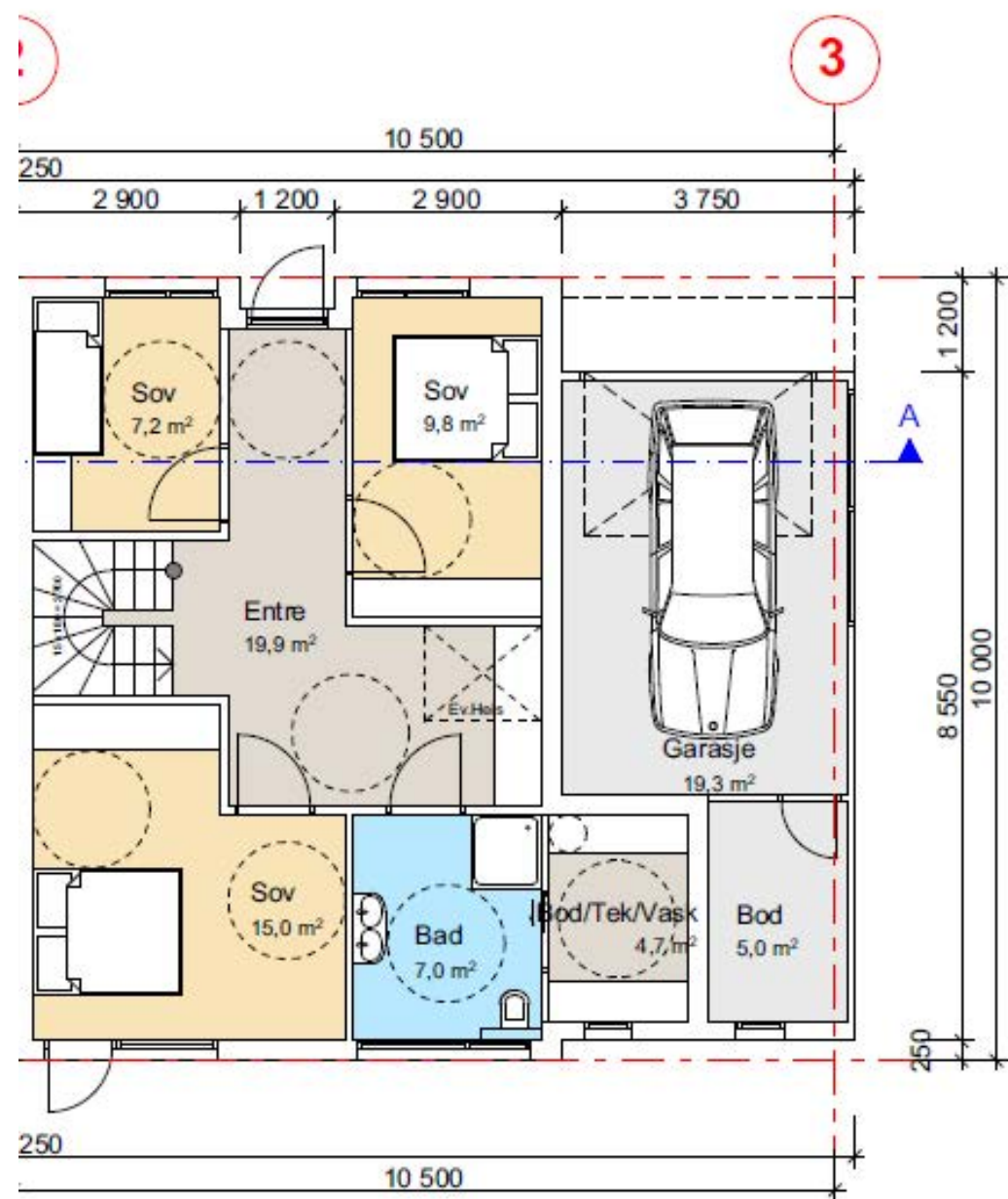
Velkommen til Kossevigheia 2 -
Eneboliger i rekke under oppføring



Smakfull byggestil med luftig takhøyde og store vindusflater

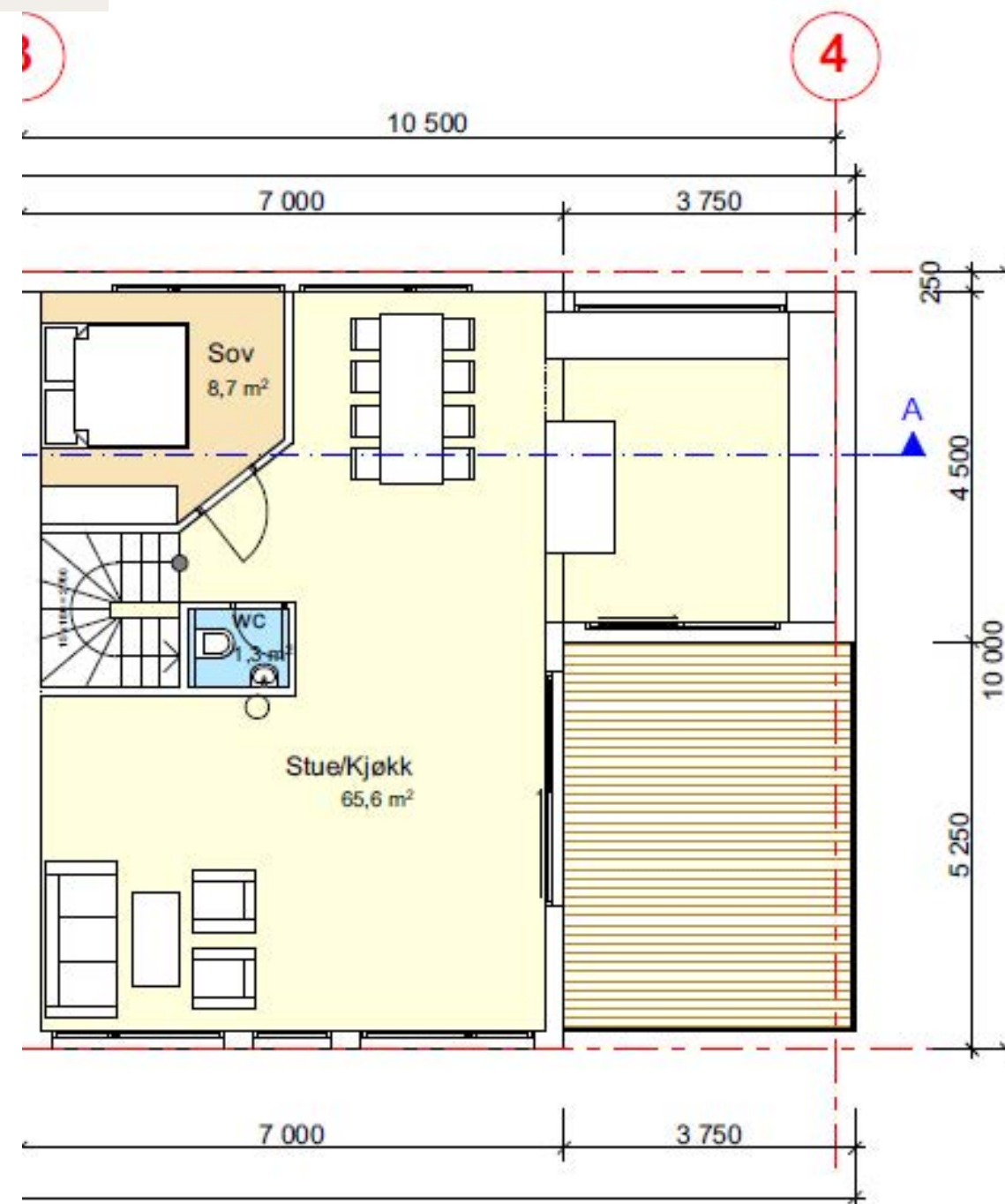
Plantegning

1. etasje

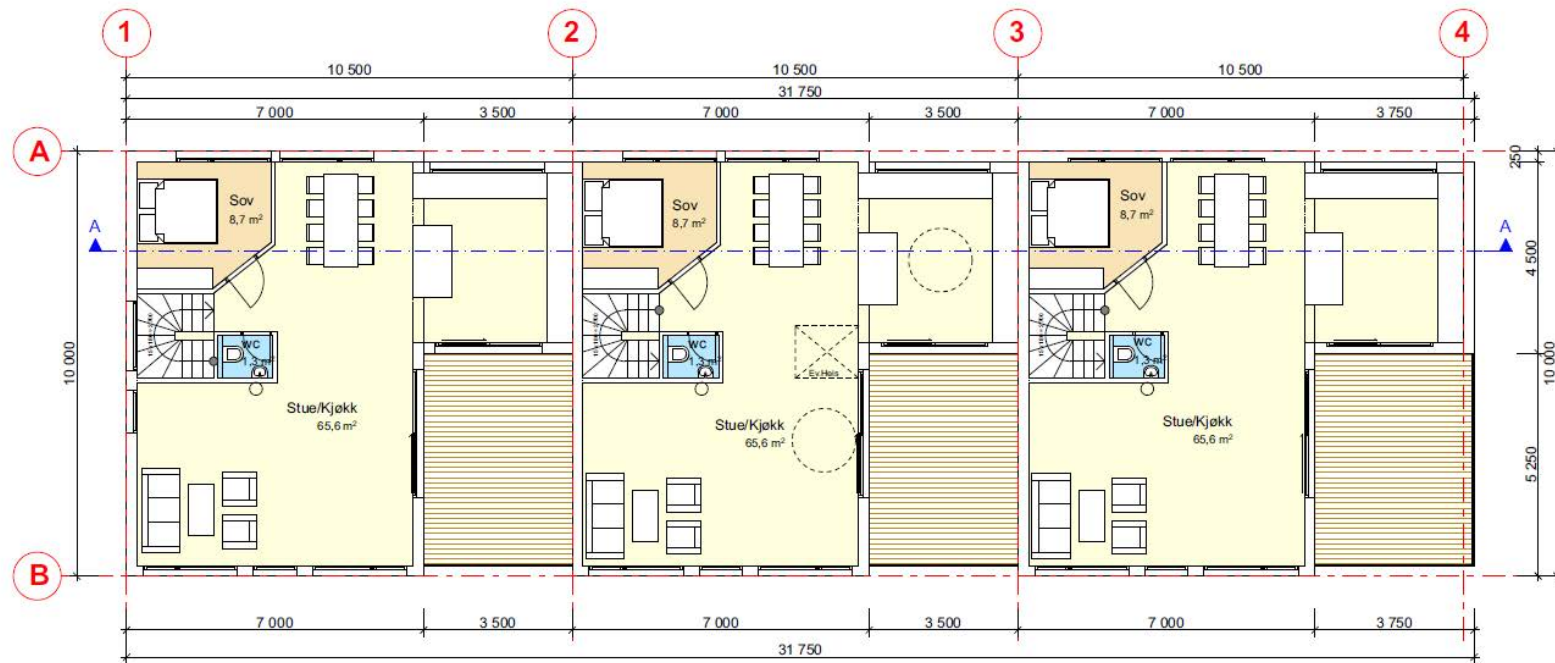


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

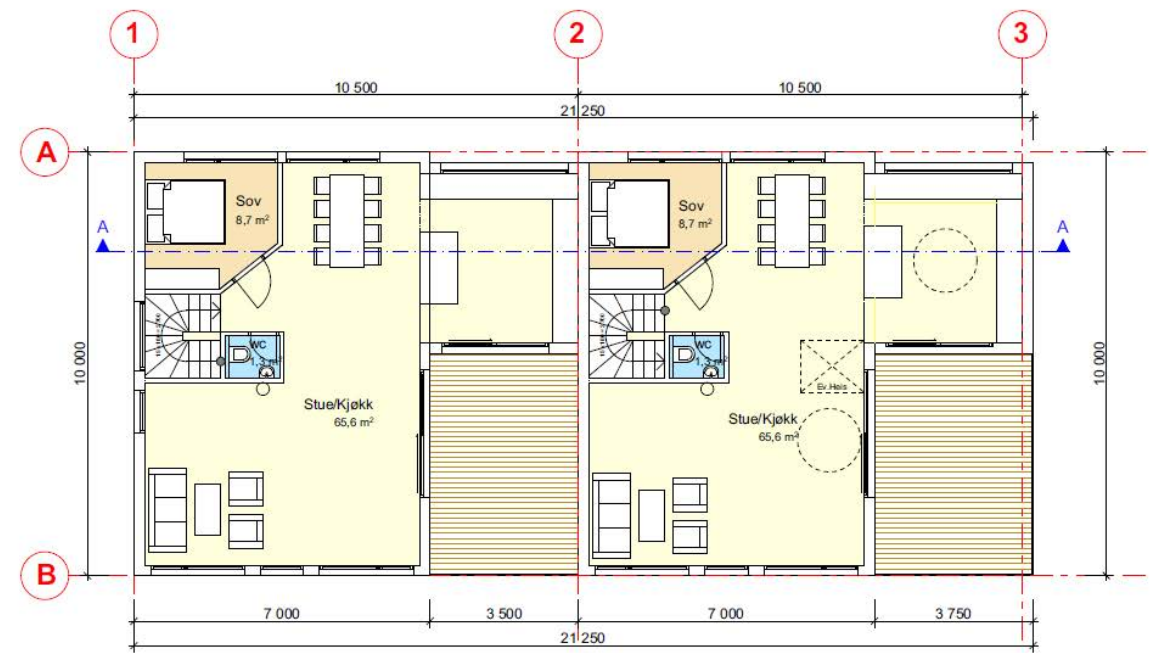
2. etasje



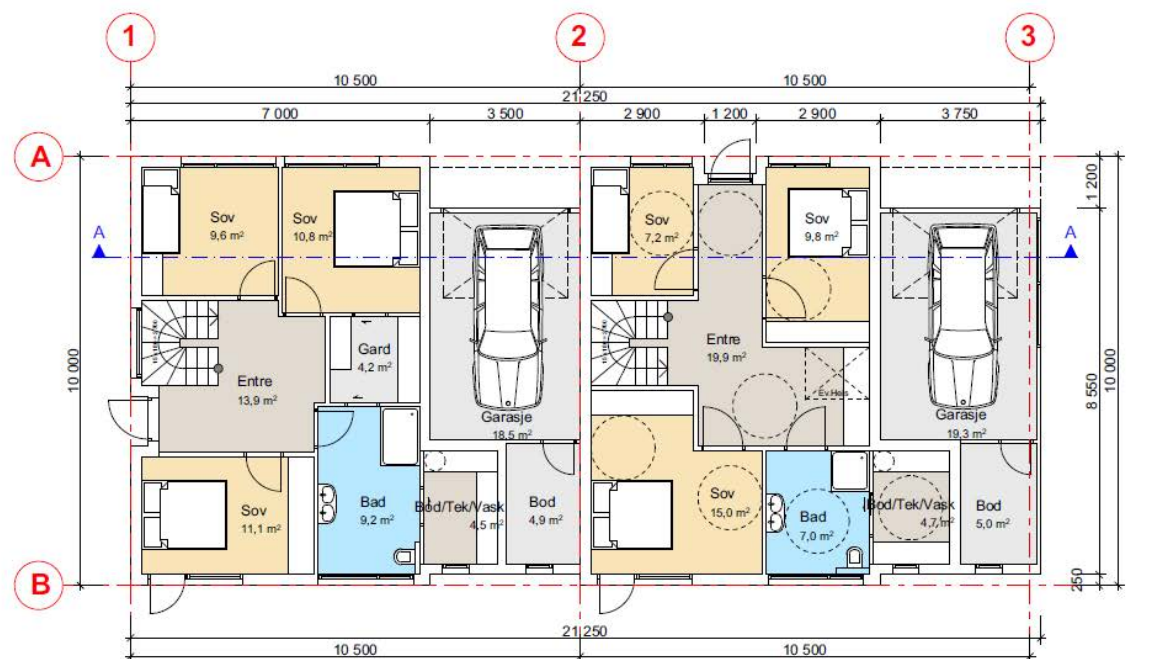
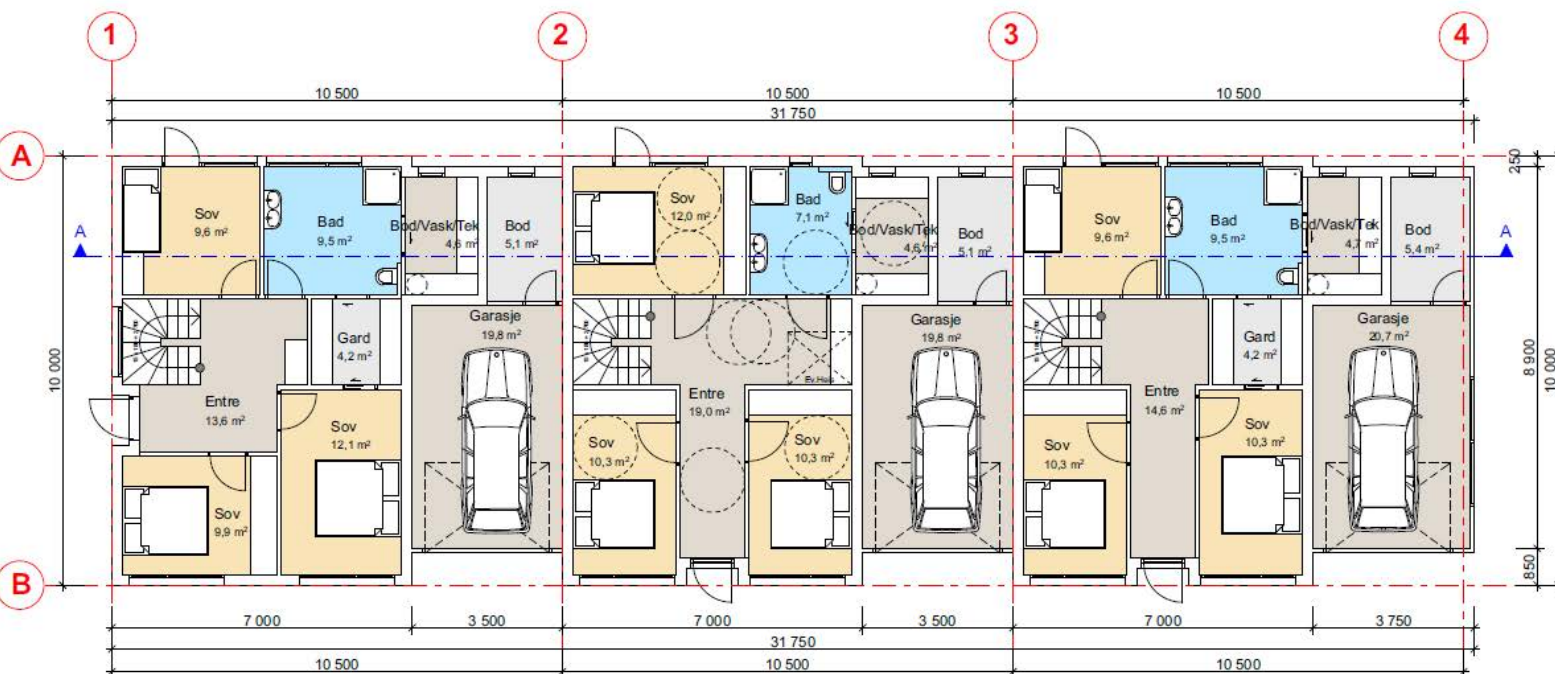
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

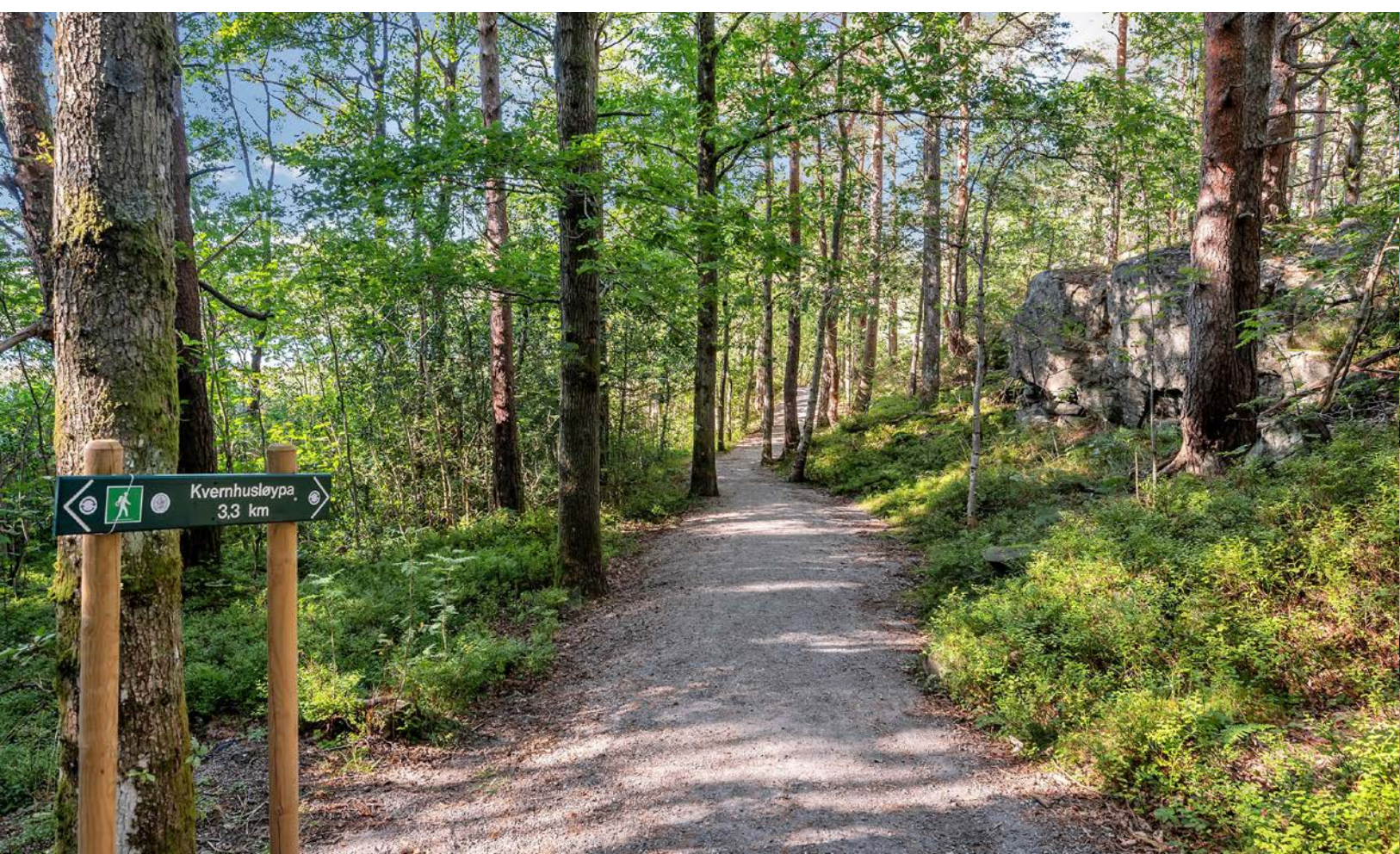


Plan 1 etg. 1:100



Plan 1 etg. 1:100







Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Aktiv Kristiansand v/Altin Balaj, har gleden av å forestå salg av fem prosjekterte eneboliger i rekke i Kossevigheia 2.

I Kossevigheia 2 skal det bygges 5 omfangsrige, og moderne boliger med flott arkitektur tilpasset et etablert boligområde.

Boligene blir romslige med ca. 170 kvm. bruksareal fordelt over 2 plan, hvorav hele 148 kvm. inngår i primærareal.

Hver bolig vil få egen garasje tilknyttet boligen. Over garasjen blir det bygget stor, solrik terrasse med utgang fra stue.
Boligen får svært arealeffektiv og praktisk planløsning med bl.a. soverom, wc, stue og kjøkken i øverste plan. 1.etg. vil bestå av entré/gang, bod, 3 romslige soverom, og lekkert bad med tilknyttet vaskerom.

Boligene blir bygget i et etablert boligområde på Langenes i Søgne, med nærhet til barnehage, skole, idrettsbane, dagligvareforretning, bussholdeplass, og med nærhet til naturskjønne omgivelser. Et område hvor du og din familie vil trives, og bo godt!

Eneboligene selges til faste priser etter "førstemann til mølla" prinsippet. Ta kontakt for å sikre deg din drømmebolig!

Areal fra - til
P-rom: 146 - 148 m²
BRA: 169 - 175 m²

Garasje/Parkering
Hver bolig får egen garasje. Felles gjesteparkering på biloppstillingsplass.

Etter eierseksjonsloven § 26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Boder
Det er planlagt to innvendig boder per enhet, hvor en av dem vil være teknisk rom/bod.

Fremdriftplan og ferdigstillelse
Antatt ferdigstillelse per. bolig vil være ca. 6-8 måneder etter kontraktinngåelse.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
2112 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Hver seksjon har eget tilhørende uteområde, samt fellesområde på fremsiden og baksiden av boligen. Dette vil bli oppmålt og fradelt ved seksjonering.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Utenomhusanlegg

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gardsplass leveres ferdig gruset. Hagen opparbeides med stedlige masser, men 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. Skråningen vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråningen leveres etter gjeldene forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert. Utvendig belysning, se vedlegg fra elektriker. Hagekran, se vedlegg fra rørlegger.

Leveranse

Kjøkken

Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av Kvik kjøkken eller Strai kjøkken til en samlet pris 100.000.- inkl. mva. Montering er medregnet i pris.

Bad

Det legges 20x20 gulvflis lhht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, nedsenket dusjsone med mosaikkfliser. Det monteres 20x20 veggfliser lhht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i himling monteres 13mm gips som males med våtromsmaling. Anlegger får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbler fra anerkjent leverandør se beskrivelse.

Andre oppholdsrom

Det monteres i stuer, kjøkken, soverom, garderobe, bod - Laminat eller Parkett valgfritt 350 kr m2, i entre/garderobe (3,4m2) monteres 60x 60 gulvflis lhht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i vaskerom/teknisk rom monteres 20x20 gulvflis m/ oppkant 100mm. Det leveres betonggulv i garasje og bod i garasje.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Konstruksjon

Ringmur og plate:

Jackon eller tilsvarende ringmur 450mm. Isolert gulv 350mm, armert betongdekke 80mm, radonsperre. Forbehold om endring etter energirapport.

Etasjeskille

Etasjeskille utføres med Laminat eller parkett valgfritt til 350 kr m2. skumunderlag, 22mm spongulv standard 350mm i bjelke, isolasjon, 48x48mm lekte, 13mm gips standard.

Himling

Boligen har i hovedsak takhøyde på ca. 240 cm i hvitmalt sparklet gipshimling. Bad, gang/hall samt enkelte andre arealer leveres med nedforet og hvitmalt gipsplatehimling. Og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Det kan også bli lokale inn boksinger.

Fasade

Byggets fasader utføres med tre kledning type Møre royal grå 19x148 / 123 Telemark tett kledning og glatte flater i sorte steni plater. sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 48x198 reisverk, impregnert bunnsvill. 200mm isolasjon, fuktspærre 0,20mm, innvendig utlekting 48x48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

Yttertak

Tak tekkes med Derby color sort/grå og nødvendig lyrekasse og beslag, OSB plater 18mm eller rupanel, 48x48 lekter, vindspærre duk , i bjelke 350mm, isolasjon 350mm, fuktspærre 0,20mm, 48x48 lekte, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Utføres av impregnerte bord i typen Møre grå 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere. Terrasserekkverkene leveres i liggende spiler møre grå.

Trapper

Det leveres hvitmalt trapp. Til en verdi av 55.000 kr inkl. mva.

Ventilasjon

Anlegget skal bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Boligen utstyres med et aggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres på hensiktsmessig måte, fortrinnsvis teknisk-/ vaskerom.

Sanitær

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Ved flere godkjente boenheter leveres det separat varmtvannsbereder. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Ved flere boenheter blir det montert egen stoppekran for hver enhet. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Medregnet er sluk i bad og i vaskerom ved VVT 200 liter, dusjvegger og termostatregulert dusjbatteri montert. Standard vaskeservanter, 120cm i et største badet, alle leveres som hvit i enkel utførelse. Batterier med temperatursperre av ettgrepsserie, vegghengt klosett, sete og lokk i propen plastt. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset.

Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre el. tilsvarende. Avstengningskran og avløp for oppvaskmaskin, lekkasjesikring i kjøkkenbenk.

Brannsikring
Brannalarm lhht. forskrift.

Dører og vinduer
Vinduer:
Leveres etter krav til TEK 17/Energiberegninger, vinduene levere sorte utvendig og innvendig.

Dører:
Innvendige dører, hvitmalt og i slett utførelse, inkl. håndtak. Ytterdør leveres sort slett. Utvendig dør beslag av sort stål.

Dørlåser:
Egne låser til hver dør med 3 nøkler / kodelås på ytterdør.

Overflater og kledning
Innvendig vegger:
Sparklede gipsplater som males hvite, 48x98mm reisverk, 100mm isolasjon.

Overflater/gulv:
Det monteres i stuer, kjøkken, soverom, garderobe, bod Laminat eller Parkett valgfritt 350 kr m2, i entre/garderobe (3,4m2) monteres 60x 60 gulvflis lhht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i vaskerom/teknisk rom monteres 20x20 gulvflis m/ oppkant 100mm. Det leveres betonggulv i garasje og bod i garasje.

Listverk:
Det leveres 12x58mm hvitmaltelister rundt dører og i overgang mellom gulv og vegg. Synlige hull etter innfesting.

Maling
I nye bygg vil det normalt oppstå riss i ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget. Alle flater males i farge hvit.

Bodløsninger
Hver bolig får 2 innvendig bod, hvor en av dem vil være tekniskrom/bod.

Kabel-TV/bredbånd
Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/ telefoni bekostes av kjøper.

Energimerking
Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

El-anlegg
Anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Sikringsskap flat type (bygger ikke ut av veggen) plasseres i teknisk rom. Installasjoner legges somskjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Lyspunkt i tak på soverom,

vaskerom og bod. Utvendig belysning ved inngangsdør/garasjeport og på terrasser iht nek 400. Det medtas varmekabler i gulv, ihht romskjema. Tv/data uttak leveres i stue. TV- tilkobling/kabel tv må ordnes av kjøper. Det leveres spotter i stue/ kjøkken, bader/WC trapperom og gang, totalt 20 stk, samt 6 stk Led plafonder lamper. Se for øvrig eget vedlegg fra det elektriske tilbudet.

Oppvarming
Boligen blir levert med varmekabler i alle bad og entre i 1 etg. Det blir levert stålpipeline med peisovn i Stue. stålpipeline inkl. beslag samt ovn type norpeis Uno med glassplate. Kunde kan oppgradere denne ovnen selv.
Anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Sikringsskap flat type (bygger ikke ut av veggen) plasseres i teknisk rom. Installasjoner legges somskjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Lyspunkt i tak på soverom, vaskerom og bod. Utvendig belysning ved inngangsdør/garasjeport og på terrasser iht nek 400. Det medtas varmekabler i gulv, ihht romskjema. Tv/data uttak leveres i stue. TV- tilkobling/kabel tv må ordnes av kjøper. Det leveres spotter i stue/ kjøkken, bader/WC trapperom og gang, totalt 20 stk, samt 6 stk Led plafonder lamper. Se for øvrig eget vedlegg fra det elektriske tilbudet.

Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.
Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

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

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

Informasjon om vannavgift
Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Tilkoblingsavgift for vann og avløp kommer i tillegg, og utgjør 25.000,-.

Velforening
Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/ sameie.
Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.
Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.
Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

Tilbud på 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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

Radonmåling

Boligen ligger i et område regulert til kjedehusbebyggelse.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Tilkoblingsavgift for vann og avløp kommer i tillegg, og utgjør 25.000,-.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Boligen ligger i et område regulert til kjedehusbebyggelse.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

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

Generelle kjøpsbetingelser

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

BRA: 169-175 kvm.

P-rom: 146-148 kvm.

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tiliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag.

Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 13.03.2021

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

Forbehold fra utbygger

Offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.

Forsinket levering. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep.

Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material.

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen. Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Tilvalg og endringer

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen. Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50 000 inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til XX (eksempelvis 5 eller 10 %) av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

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.

Oppdragsansvarlig

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

12.03.2025



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

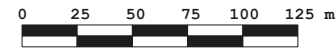
Område: Kossevigheia 2C

Dato: 07.11.2022

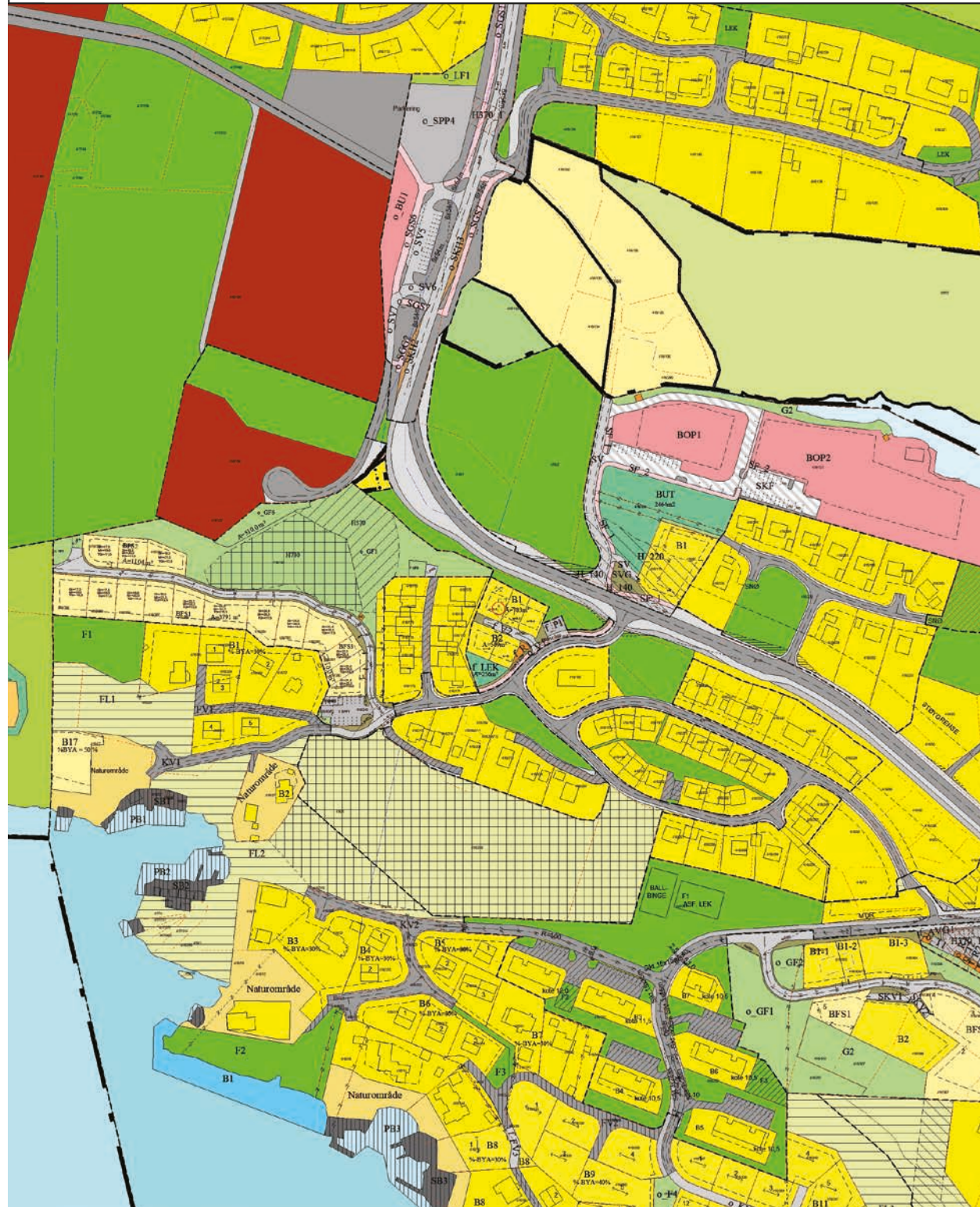
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



DETALJREGULERINGSPLAN FOR KOSSEVIGHEIA 2 SØGNE KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 201218

Dato vedtatt: 27.09.2018

1. Planens hensikt

- 1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av 5 bolighus med tilhørende adkomstvei, felles gjesteparkeringsplasser og lekeplass. På deler av strekningen er det planlagt fortau langs veien Kossevigheia.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en målsatt situasjonsplan for den enkelte tomt eller delområde. Situasjonsplanen skal vise adkomst, parkeringsplasser og hvordan øvrig del av tomta skal tilrettelegges for uteopphold og lek. Det skal redegjøres for parkeringsdekning og utforming av friområder og lekeareal. Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.
- 2.2 Forstøtningsmur skal ikke være høyere enn 1,5 m og skal ha en enhetlig utforming, fortrinnsvis i naturstein. Natursteinsmur skal ikke ha brattere helning enn 3:1. Bratte skjæringer skal sikres eller avtrappes. Fyllinger skal jordkles og tilsås eller beplantes.
- 2.3 Utforming og dimensjonering av uteoppholdsarealer og lekeplasser skal tilfredsstillende Søgne kommunes retningslinjer.
- 2.4 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bebyggelsens behov på egen grunn. Parkeringsdekningen for biler for hver boenhet skal minst tilsvare:
 - Boenheter større enn 50 m² 2 plasser, hvorav 1 i garasje.
 - Boenheter mindre enn 50 m² 1 plassDet skal i tillegg etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.
- 2.5 Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet på egen grunn.
- 2.6 Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Søgne kommunes normer for vei, vann og avløp skal følges.

3. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- 3.1 Områdene B1 og B2 skal benyttes til oppføring av kjedehusbebyggelse som vist på planen (5 boenheter). Bebygd areal (m²-BYA) skal for den enkelte tomt ikke overstige 130 m².
- 3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Bygningene skal ha en enhetlig utforming med hensyn til fasade, takform og materialbruk.
- 3.3 Boliger skal ha saltak eller pulttak med takvinkel på minimum 20 grader.
- 3.4 Kotehøyder for topp laveste gulv er angitt på plankartet for hver tomt. Mønehøyde og største gesimshøyde, målt fra dette nivået, skal ikke være større enn 9,0 m.

- 3.5 Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand fra regulert veiområde til garasje skal være minst 2 meter når garasjen står parallelt med vei og minst 5 meter når garasjen er orientert med åpningen mot vei. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense mot annet areal.
- 3.6 Forstøtningsmur kan oppføres i tomtegrense. Plassering og utforming skal tilpasses terrenget og omgivelsene.
- 3.7 Minst halvparten av alle nye boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- 3.8 For hver boenhet skal det avsettes minst 80 m² uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
- 3.9 Område f_R1 skal benyttes til felles postkassestativer og anordninger for renovasjon. Omfang og utforming bestemmes av kommunen.

4. Friområde

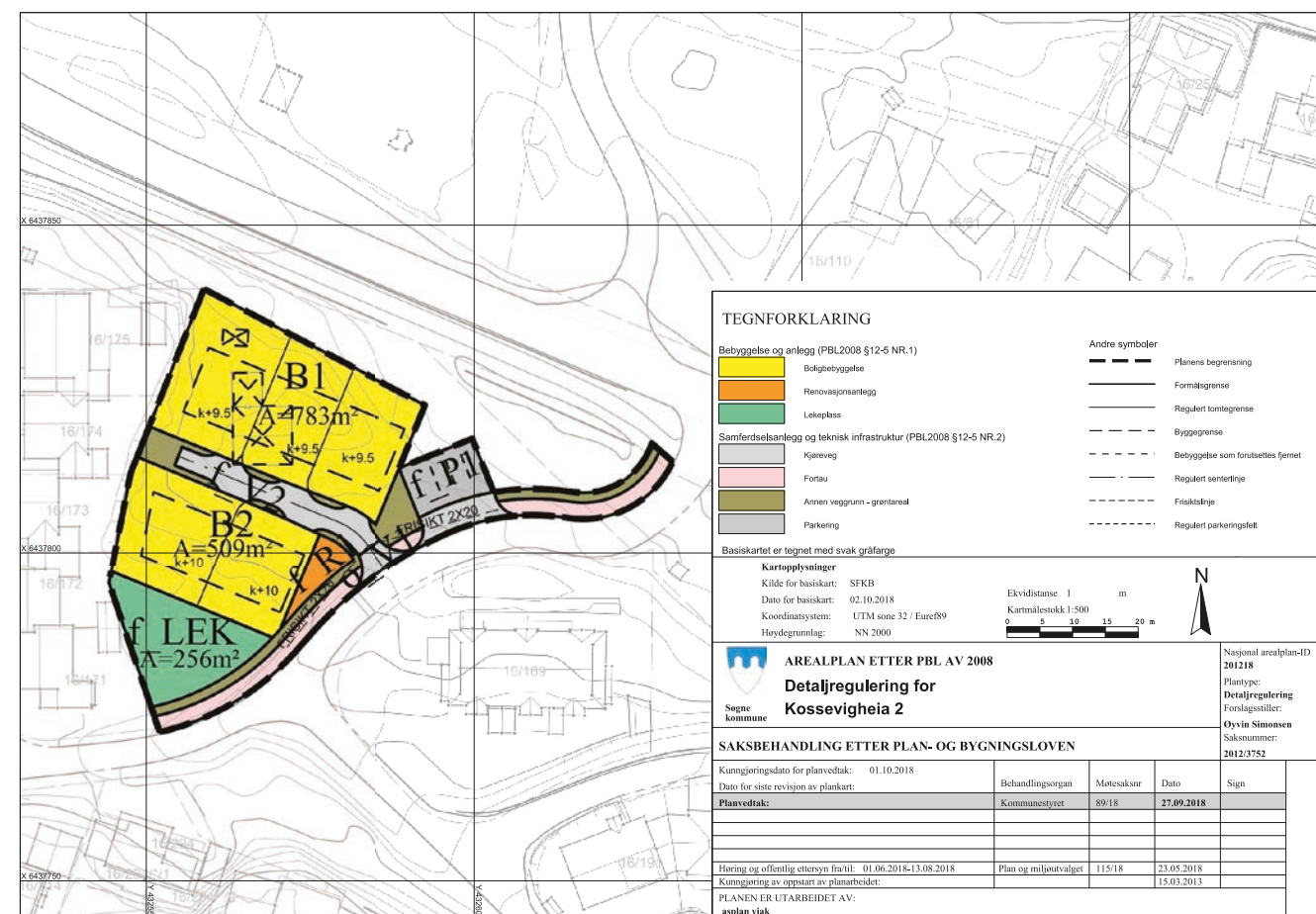
- 4.1 Område f_LEK skal opparbeides som sandlekeplass og skal være fellesareal for områdene B1 og B2.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

- 5.1 Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.
- 5.2 Kravene i støyretninglinje T-1442/2016, tabell 3, skal følges. Den nordligste delen av område B1 ligger innenfor gul støysone langs Langenesveien. I dette området skal minimum halvparten av antall rom til støyfølsom bruk ha vindu mot stille side, herunder minst ett soverom i hver boenhet. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk bare har vinduer mot støyutsatt side, skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

6. Rekkefølgekrav (pbl § 12-7, nr. 10)

- 6.1 Før det gis tillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan og godkjente tekniske planer for området. Utomhusplanen skal bl.a. vise vegetasjon, enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares, terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, utforming og møblering av lekeplasser og utforming av turveier.
- 6.2 Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk.
- 6.3 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før boliger tas i bruk.
- 6.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i områdene B1 og B2 skal veier og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. Regulert fortau inngår i teknisk infrastruktur.
- 6.5 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.





FORENKLET SITUASJONSKART
 FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
 SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 416 Bnr.: 39 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kosevigheia 2C

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Målestokk: 1:500



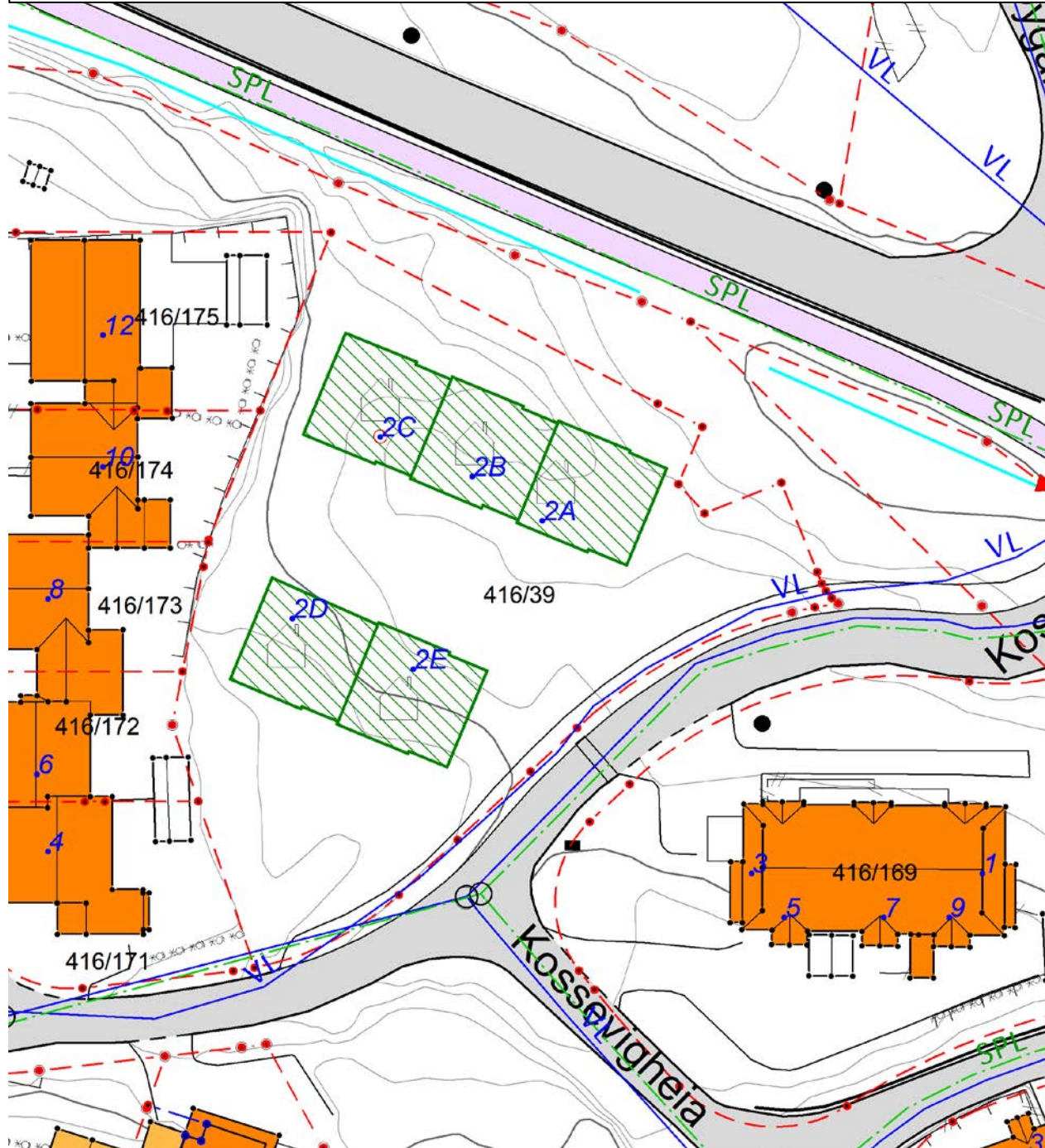
Dato: 07.11.2022
 Sign.: Anita Raustøl

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.





Saksframlegg

Sluttbehandling - KDP for sykkel Søgne

| Utv.saksnr | Utvalg | Motedato |
|------------|---------------|------------|
| 79/15 | Formannskapet | 16.09.2015 |
| 66/15 | Kommunestyret | 24.09.2015 |

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for sykkel bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.09.2015

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Formannskapet innstiller enstemmig:

Innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for sykkel bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 24.09.2015

Behandling:

Til behandling forelå formannskapetets forslag til innstilling.

Repr. Try (SP) fremmet følgende tilleggsforslag:

De faglige råd gitt av Fylkesmannen i Vest-Agder miljøvernavdelingen, brev datert 26.03.2015, pkt. 2,3 og 4 referert i saksframlegg, legges til grunn for det videre planarbeidet.

Votering:

Formannskapetets forslag til innstilling enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslag fra repr. Try (SP) enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas Kommunedelplan for sykkel bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning.

De faglige råd gitt av Fylkesmannen i Vest-Agder miljøvernavdelingen, brev datert 26.03.2015, pkt. 2,3 og 4 referert i saksframlegg, legges til grunn for det videre planarbeidet.

Bakgrunn for saken:

Søgne kommune har i samarbeid med Statens vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune utarbeidet en kommunedelplan (KDP) for sykkel for Søgne kommune.

Planarbeidet er initiert og finansiert av Statens vegvesen som også har hatt prosjektlederansvaret.

Kommunen ved Formannskapet fastsatte planprogram den 5.12.12 og besluttet i møte av 19.11.14 at forslag til plan skulle legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Administrasjonen fremmer KDP til sluttbehandling.

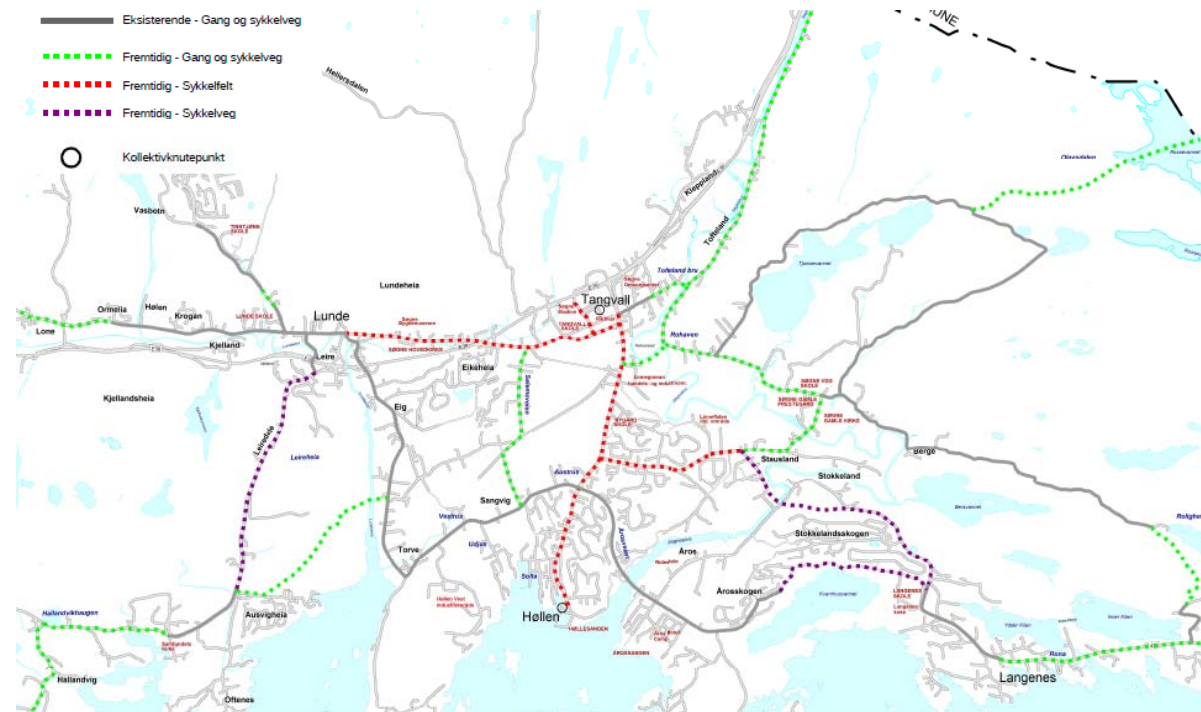
Om planen:

Sykkelp planen er en arealbruksplan der hensikten er å sikre arealer til fremtidig utbygging av et helhetlig sykkelnett i Søgne kommune.

Planforslaget består av et arealplankart med påskrevet bestemmelser (vedlegg 1), samt en planbeskrivelse med konsekvensutredning og tilhørende tema- og illustrasjoner (vedlegg 2).

Det vises til temakart for oversikt over eksisterende og planlagte traseer (vedlegg 3).

Planen har 6 hovedruter og 4 lokalruter. Det foreligger 3 typer standard i planen som er sykkelfelt, sykkelvei med fortau, og gang- og sykkelvei. Opprinnelig hadde planen også inne turveier.



Kartutsnitt: Viser utsnitt fra temakart med planlagte tiltak i Søgne. Utsnittet viser ikke fullt ut traseene langs Langenesveien, Lohnelier og Toftelandsveien. Hele kartet kan sees i [vedlegg 3](#).

Sykkelfelt:

Sykkelfelt innebærer at det etableres et særskilt felt for syklende på hver side av kjørebanelen. Det vil si at det ikke er et fysisk skille mellom motorisert ferdsel og syklende, kun oppmerking på underlaget.

Løsningen er først og fremst egnet for veistrekk med lavfartsgrense under 50 km/t med mange avkjørselspunkter. Målgruppen er transportsyklende, men også proff-/treningssyklister har stor nytte av sykkelfelt.

Hovedgrepet er etablering av sykkelfelt inn mot Tangvall som kollektivknutepunkt og sentrum. Rutene starter fra Høllen, Stauslandskrysset og Lunde.

Sykkelvei med fortau:

Sykkelvei med fortau er en løsning der man skiller både de gående og syklende fra selve kjørebanelen, ikke ulikt gang- og sykkelvei. Forskjellen er at det går med mer areal (bredde) og man fysisk skiller syklende og gående, typisk med å opphøye deler av banen for gående med et fortau.

Løsningen benyttes først og fremst i noe mindre sentrale områder med færre avkjørsler, og der fartsgrensen overstiger 50 km/t. Det vil derfor være en glidende overgang mellom når sykkelvei er å foretrekke framfor sykkelfelt.

I forslaget er det 3 strekninger det foreslås sykkelvei med fortau. Fra Langenes skole og frem til Stauslandskrysset. På dette strekket mangler det per i dag tilbud for både gående og syklende. Når det først gjennomføres tiltak, bør man få på plass en fremtidsrettet løsning som også ivaretar transportsykling.

Det må videre nevnes at kommuneplanens arealdel avsetter 170 mål til nytt boligområde på Øygardsheia. Uten at administrasjonen har noe konkret sak eller planarbeid igangsatt vil det

trolig måtte etableres en løsning for myke trafikanter fra Øygardsheia i retning Tangvall før område kan bygges ut. Deler av finansieringen vil da kunne skje gjennom utbygging av dette fremtidige boligområdet.

Den andre strekningen det foreslås sykkelvei med fortau er fra Langenes skole frem til Årosskogen. Ingeniørvesenet ønsker å skille syklende fra gående for å forhindre ulykker. Det vises til at det er kupert terreng/bakker som skaper trafikkfarlige situasjoner (fare for påkjørsel av gående med sykkel).

Det tredje strekket hvor sykkelvei er valgt er Leiredale etter innspill fra Ingeniørvesenet. Det begrunnes med den planlagte utbyggingen av Kjellandsheia med ca. 1500 boenheter.

Gang- og sykkelveier:

For strekningen Ormelia- Lohnelier foreligger det en vedtatt reguleringsplan som sikrer gang- og sykkelvei frem til det første krysset til Lohnelier industriområde. I KDP for sykkel ligger det en forlengelse i vestlig retning i forhold til hva som er regulert, og hva som ligger inne i gjelde kommuneplan. Forlengelsen er ca. 500 meter og medfører at man åpner for at gang- og sykkelveien kan forlenges fra der den slutter i gjeldende reguleringsplan.

Det er tatt med en kortere strekk gang- og sykkelvei langs Repstadveien nord for Lunde skole etter innspill fra Ingeniørvesenet. Det mangler i dag ca. 200 meter gang- og sykkelvei.

Gang- og sykkelveien i områderegulering for Ausviga som vil krysse Lundeelva er og tatt med i KDP. Videre er det er tatt med gang- og sykkelvei fra Oftenesheia/ Samfundetskirke til Hummerviga. Ingeniørvesenet mener denne traseen er viktig for å sikre bedre tilgang til friluftsområde.

Det er lagt inn gang- og sykkelveitrase langs Salemsveien. Gang og sykkelvei på denne strekningen vil fungere som en snarveiforbindelse. For å kunne realisere tiltak i nordlige deler av Salemsvei er det krav gang- og sykkelvei i gjeldende reguleringsplaner.

Forslaget har tatt med gang- og sykkelvei fra Tangvall langs hele Toftelandsveien. Dette er ingen realitetsendring fra gjeldende kommuneplan hvor tiltaket allerede ligger inne.

Videre er det gang- og sykkelvei fra Toftelandsbrua og langs hele Søgneveien frem til Stauslandskrysset, samt forbindelse/kobling over Søgneelva ved Rohaven. Traseen fra Toftelandsbrua og over Søgneelva ved Rohaven er ingen realitetsendring fra gjeldende kommuneplan. Dette er allerede inne i nåværende kommuneplan. Tilsvarende ligger det planlagt gang- og sykkelvei i gjeldende kommuneplan fra Stauslandskrysset og frem til Søgne bru sør for Søgne gamle prestegård.

Administrasjonen legger til grunn at brukerne av en framtidig gang- og sykkelvei langs Søgneveien først og fremst vil være tursyklister med unntak av den spredte bosetningen, og de som eventuelt skal til Søgne gamle prestegård eller videregående skole.

Det siste strekket hvor kommunedelplanen skisserer gang- og sykkelvei er langs Langenesveien. Det vil si rett øst for Nodenesveien hvor dagens gang- og sykkelvei slutter og helt fram til boligfeltet på Vognsneset. Eneste realitetsendring fra gjeldende kommuneplan på dette strekket er at man har valgt å ta med de siste 200 meter fram til Vognsneset. Dagens kommuneplan viser kun gang- og sykkelvei fram til Romsviga.

Høring

Kommunedelplanen ble lagt ut på offentlig ettersyn og høring i perioden 27.1.2015 til 16.4.2015. Kommunen har mottatt 11 innspill i forbindelse med høringen (se vedlegg 4). Innspillene oppsummeres og kommenteres under.

Vest-Agder fylkeskommune ved Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø, vedtak datert 6.5.2015

1. Forslag til kommunedelplan for sykkel i Søgne er et godt grunnlag for videre utbygging av sykkelveinettet i kommunen.
2. Fylkeskommunen gir faglig råd om at lokalrutene 2.2 og 2.3 tas ut av planen.
3. Fylkeskommunen vil anmode om at følgende formulering tas inn i planbestemmelsene: "Alle planer og tiltak i sjø og vassdrag skal forelegges Vest-Agder fylkeskommune."
4. I det videre arbeidet må kommunen sammen med fylkeskommunen og ATP/bymiljøsamarbeidet prioritere de enkelte prosjektene ved å fokusere på de strekningene som vil få størst effekt for økt sykkeltrafikk.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen tar punkt 1 og 4 til etterretning.

Foreslått bestemmelse i punkt 3 vurderes som unødvendig. KDP er en overordnet plan som ikke gir direkte hjemmel til utbygging. Det betyr at fremtidige reguleringsplanprosesser vil avklare nøyaktig arealbruk, herunder eventuell berøring av sjø og vassdrag. Kommunen vil måtte tilskrive Fylkeskommunen som da har anledning til å ivareta sine interesser i tilknytning til sjø og vassdrag.

Hva gjelder punkt 2 hvor det gis faglig råd til å ta ut to av lokalrutene, 2.2 Olavs dalen – Rossevann og 2.3 Roligheten – Kilen, så begrunnes det med at rutene kommer i konflikt med regionale friluftsinnteresser. Særlig rute 2.2 over Rossevannet som også er drikkevannskilden til Kristiansand kommune. Derfor foreslår fylkeskommunen at disse rutene tas ut som sykkelveier og heller blir turveier.

Rute 2.2 og 2.3 ble tatt inn etter formannskapsbehandling 19.11.2014 etter nærmere drøftelser mellom politikerne og administrasjonen. Det ble formelt fremmet som et tilleggsforslag fra Repr. Kleivset med ordlyden «Det legges inn sykkelvei fra Søgne prestegård mot Vågsbygd og Hellevika».

I drøftelsene ble det ikke tatt stilling til type standard, men prinsippet om at det er ønskelig med en kobling der det skal kunne sykles mot Vågsbygd og Hellevika. Administrasjonen mener traseen vil ha mer karakter av å være en turveiforbindelse som kan sykles på, enn fullverdig asfaltert sykkelveg etter krav til universell utforming.

Traseene bør ligge inne på kommuneplannivå, så må man i en eventuell reguleringsplanprosess ta stilling om det skal defineres som en «turvei» eller fullverdig sykkelvei.

Hva gjelder merknader om at traseene berører regionalt viktige friluftsområder vil administrasjonen anføre at friluftsområdene vil i enda større grad bli tilgjengeliggjort for allmennheten om det etableres forbindelser gjennom område. Det er derfor ikke ensbetydende negativt å få sykkelforbindelser inn i regionalt viktige friluftsområder.

Administrasjonen ser at forbindelsen over Rossevannet kan være problematisk om den eksempel blokkerer for ferdsel på vannet (kanopadling o.l.). Det samme gjelder i forhold til at

vannet fungerer som drikkevannskilde. Alle disse hensynene må vurderes nærmere i en reguleringsplanprosess, hvor ytterste konsekvens kan være at forbindelsen ikke kan etableres. Dessuten berører traseen Songdalen og Kristiansand kommune. Det må derfor være enighet mellom alle kommunene før en eventuell forbindelse kan etableres.

Administrasjonen vil anbefale at forbindelsen blir liggende inne i kommunedelplanen inntil videre. Eventuelt kan spørsmålet tas opp til nye vurdering ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen i Vest-Agder Miljøvernadv., brev datert 26.3.2015

1. Miljøvernavdelingen er positiv til planforslaget som vil bidra til å fremme folkehelse og redusere bilbruk/utslipp. Forutsetter at veiene blir godt vedlikeholdt og brøytet vinterstid.
2. Flere av de planlagte gang- og sykkelveiene vil føre til at verdifull dyrkamark går tapt. Fylkesmannen mener det er unødvendig med rabatter mellom kjørevei og gang- og sykkelveier. Gir faglig råd om at bestemmelsene § 2-1 om at gang- og sykkelveier «skal bygges» iht. gjeldende normaler og retningslinjer endres til «kan bygges» (iht. normaler og retningslinjer). På den måten vil tapet av dyrka mark minimaliseres.
3. Foreslår egen ny bestemmelse om at «tapet av dyrkamark skal minimaliseres» under § 2.2 om Miljøkvaliteter og bevaring.
4. En del ruter omfatter landbruksveier. Det er imidlertid flere andre liknende veier som benyttes til sykling og som ikke er inntatt i kommunedelplanen, eks. vis strekningen Tangvall-Hellersdalen – Repstad. Slik sett gir planen ikke et helhetlig bilde av sykkelveier i kommunen.

Viser til at en del av de avmerkede «eksisterende» gang og sykkelveiene er landbruksveier og ikke kan klassifiseres som gang og sykkelveier. Eksempel gjennom Olavs dalen, Roligheten til Kilen. Fylkesmannen anbefaler at landbruksveier med lav standard defineres som planlagte gang- og sykkelveier.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen tar punkt 1 til etterretning.

Når det gjelder punkt 2 kan administrasjonen ikke følge Fylkesmannens argumentasjon.

Det vil selvfølgelig gå mindre dyrka mark om det bygges gang- og sykkelveier uten rabatter - på samme måte som det går enda mindre dyrka mark om det ikke bygges gang- og sykkelveier over hode.

En vesentlig forskjell mellom gang- og sykkelvei og fortau er skillet/rabatten til kjøreveien. Fortau benyttes på mindre veier med lav fartsgrense, og gang- og sykkelvei benyttes på veier med høyere hastighet og med mer trafikkbelastning. Hele poenget med en gang- og sykkelvei er å få en avstand til kjøreveien pga. trafiksikkerhet. Derfor bør utgangspunktet være at vegnormalene følges, så vil man kunne gjøre konkrete avveininger i de enkelte reguleringsplanprosessene der man vurderer avvik fra normalene.

Administrasjonen legger til grunn at en endring av bestemmelsene som foreslått mest sannsynlig ville resultert i en innsigelse fra Statens vegvesen. Derfor anbefales det at bestemmelsene opprettholdes som foreslått.

For øvrig at det ikke er nødvendig med en «påminnellesbestemmelse» om at tapet av dyrka mark skal minimaliseres. Det er en målsetning/selvfølgelighet i all kommunal, regional og statlig planlegging.

Punkt 3 om forslag til ny bestemmelse under § 2.2 er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11 første ledd pkt. 6 og 7 som ikke omhandler landbruk, men natur og kulturmiljø.

Det er knyttet en helt egen bestemmelse til planen (§2.3 *forhold som skal belyses i reguleringsplaner*) hvor det blant annet fremgår at landbruksinteresser skal avklares i reguleringsplanprosessene. Administrasjonen mener derfor at jordvernsinteressene er godt ivaretatt i forslaget.

Hva gjelder punkt 4 var opprinnelig KDP betydelig større i omfang av planlagte ruter og tiltak. Herunder var turveier tatt med, eksempel gjennom Hellersdalen. Planen ble redusert etter interne drøftelser i kommunen.

Administrasjonen ser ikke problemet med at enkelte landbruksveier som kan sykles på ikke fremkommer av planen. Det vesentlige må være å få frem der det er planlagt nye tiltak sånn at disse kan tas inn i kommunens fremtidige reguleringsplanlegging.

Avveiingen om traseene settes *framtidig* eller *nåværende* er gjort skjønnsmessig med bakgrunn i hvor det er mest nødvendig å gjennomføre tiltak.

Kystverket, brev datert 16.4.2015

Kystverket Sørøst registrerer at framtidige gang- og sykkelveger krysser Lundeelva, Søgneelva og Rona. Minner om krav til behandling etter havne og farvannsloven.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen tar merknaden til etterretning.

Songdalen kommune brev datert 25.3.2015

1. Mener planen tar for lite hensyn E39 planleggingen. Herunder framtidig knutepunkt for kollektiv på Monan.
2. Bekymret for eventuell flytebru over Rossevann pga. E39 dagsone og at det visuelle uttrykket kan bli forringet.
3. «Dimensjonen» rundt elver fra Songdalen til eventuell ny videregående skole på Tangvall er i for liten grad vurdert i planen.

Administrasjonens kommentar:

Kommunedelplanen for sykkel ikke tar spesielt høyde for E39 planleggingen, noe som henger sammen med at planen ble utarbeidet lenge før E39 planleggingen startet.

Om kommunen skal vente på alle prosesser som berører sykkelplanen vil planen aldri kunne vedtas. Koblingen mellom et knutepunkt for kollektiv på Monan må vurderes i reguleringsplanleggingen og framtidig kommuneplanarbeid. Det samme gjelder i problemstillinger til ny VGS på Tangvall.

Hva gjelder flytebro over Rossevann vises til tidligere kommentarer under fylkeskommunen.

Midt-Agder friluftsråd, brev datert 27.3.2015

Midt-Agder friluftsråd støtter planen og gleder seg til å se planene ta form fremover. Konkrete merknader til løsninger i planen:

1. Er enig med kommunen i at gang- og sykkelveien bør ligge på sør siden av Langenesveien, men viser til at Lauviga ligger på nordsiden av veien. Det må sikres kryssing i videre planlegging.
2. Viktig å bevare naturopplevelsen fra Roligheda og over heia til Kileheia. Bør vurderes tursykelsti framfor gang- og sykkelveistandard.
3. Ønsker fortsatt turvei fra parkeringsplass til Helleviga og gjennom hyttefeltet Paradisbukta øst. Har tegnet opp 3 alternativer.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er enig med Midt-Agder friluftsråd i at det må sikres en fotgjenger overgang til Laugviga. Det kan sikres enten gjennom framtidig reguleringsplanlegging, men også direkte gjennom byggeplaner på eksisterende vei.

Standard på sykkelveien mellom Roligheden over Kileheia må vurderes som ledd i reguleringsplanleggingen, jf. kommentarer under fylkeskommunen.

Midt-Agder friluftsråds innspill om en direkte kobling fra parkeringsplassen opp til fylkesveien må vurderes ved revisjon av reguleringsplan for Paradisbukta eller ved en eventuell regulering av gang- og sykkelvei langs Langenesveien.

Vedderheia velforening e-post datert 9.4.2015

1. Vil ha med ruta opp Hellersdalen mot Repstad.
2. Bratt stigning på Repstadveien (Tinnstøyden). Ber kommunen å se på tilkomst til Vedderheia i E39 planleggingen og muligheter for en forbedring.
3. Nasjonal sykkelrute nr. 1 som går gjennom Søgne bør få egen symbol/linebruka på kartet.

Administrasjonens kommentar:

Ruta opp Hellersdalen ble tatt ut jf. kommentarer under fylkeskommunen om reduksjon av omfanget til KDP. Det må vurderes ved rullering av kommuneplanens arealdel om turveier (som eget linjesymbol) skal tas inn i plankartet.

Administrasjonen tar punkt 2 til etterretning.

Det selvfølgelig mulig å lage temakart som viser nasjonal sykkelruter. Men plankartet er tegnet opp med linjesymboler som fastsatt i kart- og planforskriften.

Langenes skole e-post datert 15.4.2015

Ønsker gang- og sykkelvei til Hellevika og Romsviga fra Langenes skole.

Administrasjonens kommentar:

Merknadene tas til etterretning.

Naturvernforbundet, udatert brev.

Ber kommunen og vegvesenet vurdere flere og bedre krysningspunkter langs eksisterende veinett.

Administrasjonens kommentar:

Dette er forhold som ikke berører KDP for sykkel, men administrasjonen tar merknadene til etterretning.

Floke Bredland, e-post datert 14.4.2015.

1. Den tidligere mye brukte sykkelveien fra Berge via Rona (ved Bersvannet) til Langeneskleiva bør opprustes og være med i planen.
2. I og med at ny E39-løsning sannsynligvis vil blokkere for en del ferdsel i Monan (på Klepland), bør gangstien på vestsida av elva fra Kleplandssida til Birkenessida (Birkelid) oppjusteres og (med tida) utbedres til en sykkel og gangsti.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er usikker på hva slags sykkelvei det henvises til, men vil presisere at det ligger inne en trase fra Berge til Kileheia. Det flere landbruksveier og turveier som ikke inngår i KDP for sykkel.

Når kommunen reviderer kommuneplanens arealdel vil være naturlig å inkorporere sykkelplanen i arealdelen. I det arbeidet må det gjøres en grensedragnin mellom hva som skal vises som gang- og sykkelveier, landbruksveier og turveier. Ut fra beskrivelsen til Breland vil administrasjonen anta at traseen det henvises til typisk vil kunne merkes som en turvei i kommune planens arealdel.

Hva gjelder Monan og Klepland vises det til tidligere kommentarer under Songdalen kommune.

Einar Læsgreid, e-post datert 15.3.2015

1. Protesterer mot starten av rute 2 med forbindelse fra Linnegrovan langs Søgneelva og bro. Konsekvensene er undervurdert i forhold til dyrka mark, kulturbeite, tilpasning landskapet på de flomutsatte områdene, avstand til elva m.m. Liten nytte verdi. Rute 2 bør heller starte ved eksisterende Toftelandsbro lenger nord for Rohaven.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er ikke enig i at konsekvensene av en gang- og sykkelvei er så omfattende sett opp mot verdien av å få en gang- og sykkelvei etablert. Ellers vil administrasjonen presisere at koblingen ligger inne i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Langenes FAU v/ Tone Martha Sødal, e-post datert 17.3.2015

Påpeker trafiksikkerheten på Langenesveien, og at adgangen til friluftsområdene i Hellevika og Romsvika er dårlig. Ser med stor glede på at kommunen har tatt disse problemstillingene innover seg.

Administrasjonens kommentar:

Merknadene tas til etterretning.

Vurdering:

Administrasjonen mener det viktig få vedtatt en overordnet plan som viser hvor det behov for å gjøre tiltak som forbedrer situasjonen for syklister og andre myke trafikanter i Søgne.

Kommunen mangler den type overordnede utredninger. Det er viktig at kommunen har det overordnede rammeverket på plass for å kunne nå opp i konkurransen om å få tildelt regionale og statlige midler til sykkeltiltak.

Administrasjonen vil anføre at planen må leses og forstås som en overordnet plan. Det er hovedtrekk og rammer kommunedelplaner skal vise. Det vil være reguleringsplanleggingen som må avklare nøyaktig lokalisering og utforming av tiltakene. Planen vil være juridisk bindende jf. plan- og bygningsloven § 11-6 noe som betyr at kommunen har avslagshjemmel i tilfeller der det er åpenbart at et tiltak vil komme i konflikt med planen.

Det utarbeidet en overordnet konsekvensanalyse som en del av planbeskrivelsen i tråd med plan- og bygningsloven § 4-2. Analysene er gjort på et overordnet nivå, og det er derfor knyttet en egen bestemmelse om at konsekvensutredningen skal følges opp i reguleringsplanprosessene (mer detaljerte beskrivelser av virkningene vil måtte utredes nærmere).

Innkommende merknader og innspill til planen er delvis ivaretatt. Administrasjonen vil presisere at mange av merknadene knytter seg forhold som må avklares i reguleringsplanprosessene.

Administrasjonen mener planen ivaretar nasjonale og regionale mål ved å tilrettelegge for høyere andel syklende i Søgne. Virkninger av planen er oppsummert i kap. 5 i planbeskrivelsen. I kapittelet er det foretatt en overordnet vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper.

Konklusjon:

Administrasjonen vil tilrå at planen vedtas.

Nabolagsprofil

Kossevigheia 2A - Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|-------------------------------|--------|---------|
| Kossevigheia Linje 40E, 42 | 1 min | 0.1 km |
| Nodeland stasjon Linje F5 | 15 min | 13.1 km |
| Kristiansand Kjevik | 35 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Langenes skole (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser | 5 min | 0.3 km |
| Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser | 8 min | 5.4 km |
| Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser | 12 min | 8.3 km |
| Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser | 6 min | 3.7 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever | 8 min | 5.4 km |

Ladepunkt for el-bil

Øygarden 13. Langenes - Kristiansan... 3 min

«Fint nabolag, med hyggelige naboer og nærhet til sjø og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

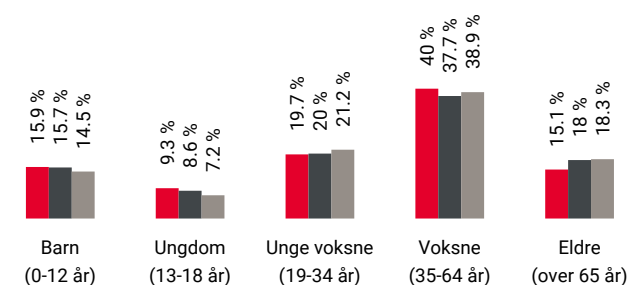


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Langenesbygda | 1 014 | 422 |
| Søgne | 10 240 | 4 621 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Solstrålen barnehage (1-5 år) 61 barn | 4 min | 0.3 km |
| Åros barnehage (1-5 år) 67 barn | 25 min | 1.9 km |
| Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn | 5 min | 3 km |

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Kiwi Langenes Post i butikk, søndagsåpent | 5 min | 0.4 km |
| Bunnpris Høllen PostNord | 6 min | 4.5 km |

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

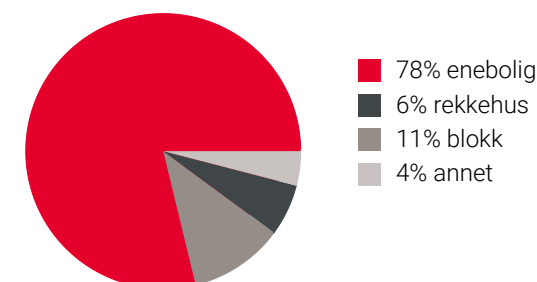
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

| | | |
|---|-------|--------|
| Langenes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 4 min | 0.3 km |
| Kossevigheia Ballspill | 6 min | 0.5 km |
| Family Sports Club Søgne | 8 min | |
| Fresh Fitness Søgne | 8 min | |

Boligmasse



«Stille rolig og landlig.»

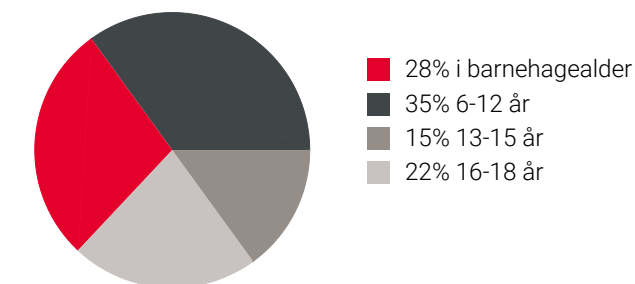
Sitat fra en lokalkjent



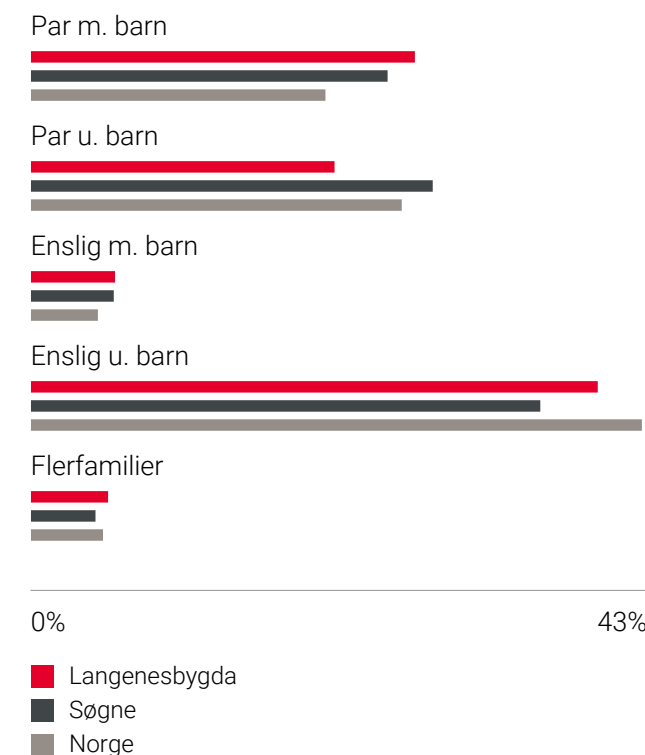
Varer/Tjenester

| | |
|-------------------|--------|
| Brennåsen senter | 13 min |
| Vitusapotek Søgne | 7 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

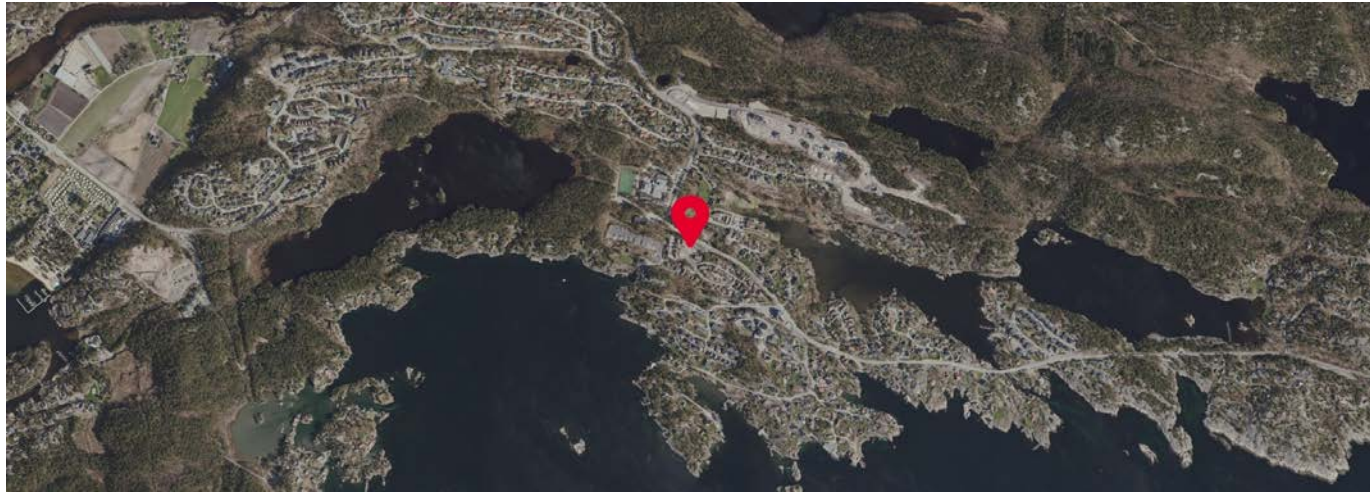


Familiesammensetning



Sivilstand

| | Langenesbygda | Norge |
|---------------|---------------|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Situasjonsplan 1:500



| | | | |
|------------|---------|----------------------------------|----------|
| Try Rør as | 2 bolig | Kossevigheia 2 Søgne - Område B2 | 13.03.21 |
|------------|---------|----------------------------------|----------|

aktiv.
Nybygg