



PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

MARIEROALLEEN 45

Vedlegg

Salgsoppgave kontraktsposisjon

Plantegning

Kjøpekontrakt

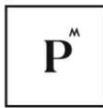
Tilvalg

Garanti

Salgsoppgave fra utbygger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil



PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Marieroalleen | Bolig A

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

	Fakta	
	Adresse	Marieroalleen 45, 4017 Stavanger
	Eiendomstype	Enebolig / Eiet tomt
	Tomt	Eiet / ca. 563,5 m ²
	Arealer	BRA 249,3 m ² / BRA-i 243,4 m ²
	Ansvarlig megler	Martin Soland Varhaug / 41 26 29 13 / martin.soland.varhaug@privatmegleren.no
	Oppdragsnummer	301-25-0313
		SALGET GJELDER SALG AV KONTRAKTSPOSISJON. DETTE MEDFØRER AT DET SOM SELGES ER EN RETT TIL Å TRANSPORTERES INN SOM NY KJØPER I DEN KONTRAKTEN SOM CHANG JOO PARK HAR INNGÅTT MED UTBYGGER HELLVIK HUS SØR-VEST AS, HERUNDER OVERTAR KJØPER RETTER OG PLIKTER ETTER KONTRAKTEN MED UTBYGGER. DET VIL I DET FØLGENDE GIS INFORMASJON OM EIENDOMMEN / PROSJEKTET OG OM RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE I HENHOLD TIL DEN EKSISTERENDE KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I. VEDLAGT SALGSOPPGAVEN FØLGER KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I OG PROSPEKTET FOR PROSJEKTET. DET ER VESENTLIG FOR INTERESSETER Å SETTE SEG INN I DE VEDLAGTE DOKUMENTENE.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Kort om prosjektet
	Prosjektet Marieriallen vil bestå av 4 eneboliger. Prosjektet omfatter fire eneboliger, der boligene A, B og C har identiske planløsninger, mens bolig D har en annen utforming. Aktuell bolig: Hus A i dette prosjektet er en enebolig med gjennomført høy standard. Arkitekten har lagt stor vekt på detaljer og skapt en bolig som fremstår som tidløs og elegant, bygget med varige og kvalitetsrike materialer. Huset er estimert ferdigstilt innen 4. kvartal 2026. Selgers frist til å ha boligen krav til overtakelse er fastsatt til 15.12.2026. Partene kan etter kontraktsinngåelsen fritt avtale en tidligere frist til å ha boligen klar til overtakelse. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen. Prosjektet er utsolgt.
	Adresse
	Prosjektnavn: Marieroalleen Adresse: Marieroalleen 45, 4017 Stavanger. Betegnelse: Enebolig A
	Betegnelse
	Enebolig A, matrikkel gnr. 19, bnr.105, i Stavanger kommune. Eiendom med gnr. 19, bnr. 640 er en del av handelen. Da denne tomten forblir ubebygget må det fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Ref. kjøpekontrakt.
	Eier av eiendommen / Utbygger
	Hellvik Hus Sør-Vest AS, heretter benevnt som «utbygger»
	Selger av kontraktsposisjonen
	Changjoo Park, heretter benevnt som «selger»
	INFORMASJON OM TRANSPORTAVTALEN
	Selger har kjøpt en prosjektert bolig av Utbygger. Slike parter har inngått kjøpekontrakt (heretter benevnt «Kjøpekontrakt») med retter og forpliktelser for partene. Boligen er ikke ferdigstilt og ikke overtatt av Selger. Herunder er det retten til å overta posisjon som kjøper i Kjøpekontrakt som selges. Overdragelsen gjelder således kontraktsposisjonen, dvs. at kjøper transporteres inn i eksisterende kontrakt som Selger har med Utbygger. Oppfyllelsen av kontrakten man transporteres inn i skjer direkte mellom Utbygger og den som trer inn i kontrakten. Ved salg av kontraktsposisjonen fra en forbruker til en annen forbruker, kan videreselgeren ikke kreve utbetalt vederlaget for retten som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet med Utbyggeren (merverdien), før kjøperen av kontraktsposisjonen har overtatt boligen og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom Utbyggeren etter bustadoppføringskontrakten ikke fullfører arbeidet, faller kjøperen sin plikt til å betale slik merverdi til Selger av kontraktsposisjonen bort. Såfremt kjøper av kontraktsposisjonen får rettsvern og overtar boligen kan ikke kjøper av kontraktsposisjonen gjøre gjeldene mangel eller forsinkelsesbeføyelser mot selger av kontraktsposisjonen. Herunder må merverdien etter transportavtalen betales til Selgeren etter denne.

	Det er en forutsetning for overdragelse av kontraktsposisjonen at utbygger godkjenner at kjøper trer inn i kontrakten. Det vil bli utarbeidet en særskilt transportavtale mellom selger av kontraktsposisjonen og kjøper av denne. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at ytelsen som Selger av kontraktsposisjonen skal overføre ved denne handel er retten til å tre inn i kjøpekontrakten mellom Selger og Utbygger. Ytelsen fra selger er således overført ved signatur fra alle parter transportavtalen og ved at kjøper har overtatt rettighetene etter garantier stillet av entreprenøren etter bustadoppføringsloven eller nye garantier er utstedt i kjøpers navn. Videre at boligen er overlevert med rettsvern. Selger er således ikke ansvarlig for mulige feil eller mangler ved leiligheten. Dette vil eventuelt bli et forhold mellom Utbygger og kjøper og er Selger uvedkommende. Herunder har ikke kjøper rett til tilbakeholdelse av kjøpesum for retten til å tre inn i kontrakt ved feil, mangler, forsinkelse. Transportavtalen reguleres av avhendingslovens § 1-1, 4-ledd samt kjøpsloven.
	INFORMASJON OM KONTRAKTEN MAN TRER INN I
	Kontrakten man trer inn i er regulert av bustadoppføringsloven.
	Sørskilte rettigheter og forpliktelser etter kontrakten
	Selger har kjøpt retten til å få levert bolig A i prosjektet Marieroallen 45 av Hellevik Hus Sør-Vest AS Eiendomsutvikling (i prospektet kalt utbygger). Hellevik Hus Sør-Vest AS Eiendomsutvikling har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Hellevik Hus Sør-Vest AS selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg (delvis sladdet). Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Utbygger har stilt garantier etter bustadoppføringslovens § 12. Garantiene transporteres/noteres overført til kjøper av kontraktsposisjonen. Garantien etter § 12 er på kr. 435 500,- i byggetiden og kr. 725 000,- inntil 5 år etter overtagelsen. Det stilles garantier for kjøpesum stor kr. 14 500 000,-, ikke for merverdien for retten til å tre inn i kontraktsposisjonen. Kjøper skal stille finansieringsbevis for kjøpesummen ovenfor utbygger. Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten. Leveransens omfang fremgår av kontrakt,samt romskjema og denne beskrivelsen. Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen er kun ment som en illustrasjon. Tilbud, leveranse og utførelse er basert på TEK17. Kjøper er oppfordret til, og forpliktet til, å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV-informasjon, forvaltning, drift og vedlikehold), og de tilhørende utomhusarealer. FDV leveres på boligmappa.no Kopi av eiendomskart, målebrev, reguleringsplaner og bestemmelser kan fås ved henvendelse til selger. Vi oppfordrer til at kjøper gjør seg kjent med disse. Reguleringsplan 470 for Mariero med endringer gjort 2024. Endring av terrenghøyder etter ferdigsstillelse må avklares med kommunen. Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen er kun ment som en illustrasjon. Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil samt myndighetenes endringer på gjeldende regler og forskrifter.

Utstyr og innredning som er vist med stiplet strek på tegningene er ment som forslag, eller som angivelse av plassering, og er ikke medregnet. Det samme gjelder fremlegg av vann, avløp, strøm o.l. til stiplet utstyr, og utstyr i rom som etter kontrakten, ikke skal innredes. Vegger som i sin helhet ikke har skravur på tegningen, eller som er vist med stiplet strek, er ment som forslag, og er ikke medregnet.

BRA-i og BRA-e er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks. svinnriss i mur (innog utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulv, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av trevirke etc. *Særlig listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker.

Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Dersom ikke annet er beskrevet så leveres lister, karmer og gerikter fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Det vil kunne forekomme små kosmetiske merker på dør og vinduskarmer, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hypping renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Det må påregne mindre justeringer i forbindelse med endelig prosjektering og opparbeidelse av eiendommen. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegningene. Utbygger har rett til å endre produktvalg og/ eller leverandører, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris.

Med hvitmalt menes den fargekode som anses som standard hvit hos leverandør.

Ferdigstillelse av utearealer kan avhenge av vær og årstid og vil i mange tilfeller beregnes fullført etter overtakelse. Kjøper er kjent med at selger skal foreta videre utbygging på feltet og at evt. støv, støv og vibrasjoner, eller andre ulemper fra den videre utbygging, ikke gir grunnlag for krav mot selger.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med delvis serieproduksjon i form av systematisering av materialvalg og tekniske løsninger. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidspunkt dette kan bestilles. Det tas forbehold om at tilvalgsmuligheter vil bli begrenset etterhvert som

	arbeidene skrider frem i byggeprosessen. Det er eksempelvis ikke anledning til å flytte eller endre på fasader, vinduer, hoved el.intallasjoner, avløp/vanntilførsel eller planløsning. På generelt grunnlag gjøres kjøper oppmerksom på at det må påregnes mer vedlikehold på hus med mørke farger på kledning, vindu, dører, mm, spesielt på fasader vendt mot sør og vest. Kledninger av furu avgir kvae / harpiks, og utslag av dette kan forekomme, særlig rundt kvist, og er en naturlig del av produktet. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse nødvendige erklæringer/rettigheter knyttet til forholdet mellom boliger i prosjektet, samt alle forhold vedrørende teknisk infrastruktur. Kjøper må sørge for etterbehandling av utvendig kledning iht. beskrivelse fra produsenten. Dette er særlig viktig på kutt og endestuer. Alle fasader i tre vil endre utseende over tid med bakgrunn i treverkets naturlige iboende egenskaper og klimatiske påvirkninger. Dette vil kunne gi utslag i for eksempel sprekker, deformasjoner, salt- og harpiksutslag. Fargen på bordene vil også endres og blekne over tid. Ved evt. legging av gulv som egeninnsats må forbruker foreta kontroll og avretting av gulv/underlag. Rengjøring ved overtakelse: Leveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.. Se vedlagte kontrakt for komplette vilkår.
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Haferkamp & Partnere AS/ Org.nr. 917 705 631 Jernbaneveien 3 B, 4005 Stavanger Ansvarlig eiendomsmegler: Martin Soland Varhaug/ Tel. 41 26 29 13
	Oppdragsnummer
	Oppdragsnummer: 301-25-0313
	Innhold
	Enebolig over 2 plan som inneholder følgende: Hovedetasje: Entre, WC/toalettrom, Bi/vask, kjøkken, kontor/gang, stue, bad, walk in closet, soverom og balkong. Hageetasje: Gang, ungdomsavdeling, 2 bad, vaskerom/ tekniskrom, bod, 2 soverom og stue. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.
	Boligtype
	Enebolig med eiet tomt.
	Møblering
	Platetopp med integrert ventilator leveres. Øvrig hvitevarer leveres ikke som standard. Se vedlagte hefte med oversikt over hvitevarer som medfølger og spesifikasjoner på disse.

	Byggeår
	2026
	Areal
	Tomtestørrelse: 563 m² jf. vedlagte tegninger Hage: 310 m² jf. vedlagte tegninger BRA: 249,3 m² jf. vedlagte tegninger BRA-i: 243,4 m² jf. vedlagte tegninger BRA-e 5,9 m² jf. vedlagte tegninger TBA: 3,9 m² jf. vedlagte tegninger BRA-i Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. BRA-e Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. BRA er summen av BRA-i + BRA-e + evt. BRA-b. TBA Arealet av terrasse eller balkongareal som ikke er innglasset og inngår ikke i BRA. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilke rom som inngår i arealet, se vedlagte plantegning.
	Tomt
	Vedlagt situasjonsplan/utenomhusplan er retningsgivende for opparbeidelse av eiendommen. Grus i innkjørsel, grønne felter blir grovplanert med stedlige masser. Høydeforskjeller tas opp med skråninger også mellom tomter. Dette kan avvike fra utomhusplanen. Hellvik Hus forbeholder seg retten til å foreta endringer ved opparbeidelse av eiendommen.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og andre aktuelle byggeregler som var gjeldende da det ble søkt om rammetillatelse for prosjektet.
	Oppvarming
	Varmekabler leveres på bad, vaskerom, entre og wc. Det gjøres oppmerksom på at panelovner leveres ikke. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
	Parkering
	Carport/garasje Parkering i garasje. Betonggulv, ubehandlet. Gips på vegger og tak. Garasjeport leveres i sort, slett utførelse.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 563 m ² . jf. vedlagte tegninger

	Beskrivelse av tomt/hage:
	Området blir pent opparbeidet med adkomst vei og parkeringsplass. På fremsiden av boligene blir det stor og flott hagedel. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en bindende gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjoner er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer fra offentlig vei via privat vei.
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Stavanger kommune.
	Formuesverdi
	Ettersom boligen er under oppføring, er formuesverdien per tid ikke fastsatt. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2024 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner (100 prosent for sekundærboliger). Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 2025/120651-1/200 BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME 31.01.2025 21:00 RETTIGHETSHAVER: LYSE NEO AS ORG.NR: 982929733 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler 2025/120651-2/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL 31.01.2025 21:00 RETTIGHETSHAVER: LYSE FIBER AS ORG.NR: 993933988 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler 2025/120651-3/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER 31.01.2025 21:00 RETTIGHETSHAVER: LNETT AS ORG.NR: 980038408 Adkomstrett for drift og

	vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler 2025/120651-4/200 ERKLÆRING/AVTALE 31.01.2025 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:19 BNR:232 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:19 BNR:640 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:19 BNR:641 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:19 BNR:642 Bestemmelse om felles privat VA-ledninger Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon. Det presiseres at utbygger kan måtte tinglyse flere servitutter i eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet. Kjøper kan ikke nekte dette.
	ØKONOMI
	Kjøpesum som etter kontrakten man trer inn i, og skal betales til utbygger
	Kr 14 500 000,- + omkostninger + tilvalg
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Tomteverdi er satt til 3 750 000,- . Da utgjør dokumentavgiften kr 93.750,- • Tinglysning Skjøte: kr. 500,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 500,- • Panteattest: kr. 240 ,- • Gebyr målebrev: kr. 30 000,- • Transportgebyr til utbygger kr. 60 000,- Total omkostninger kr 124.990,- Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer. Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.
	Forskuddsbetaling
	Kjøper av kontraktsposisjonen skal betale kr. 0,- i forskudd til utbygger iht. kontrakten man transporteres inn i, men må dekke transportgebyr på kr. 60 000,-
	Bestilte tilvalg/ endringer
	Selger har bestilt tilvalg for kr. 293 307 + 120 563 (kjøkken)
	Total kjøpesum inkl. tilvalg og omkostninger ifbm. kontrakt man transporteres inn i
	Kr. 15 038 860,-
	Kjøpesum til selger av kontraktsposisjonen for retten til å tre inn i kontrakten
	Stipulert markedspris for å bli transportert i kontrakten (merverdi) Kr 1 000 000,-
	Total kjøpesum til utbygger og til selger av kontraktsposisjon dersom kontraktsposisjon blir solgt til stipulert markedsverdi
	Kr 16 038 860,-
	Oppgjør

	Oppgjøret for salg av kontraktsposisjonen vil bli foretatt av: Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjør.no Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: 7-14 dager etter kontraktsignering kr 60 000 i transportgebyr til utbygger. 7 dager før overtagelse: Merverdi iht. akseptert bud. Oppgjøret av kontrakten man transporteres inn i foretas av slik megler som er angitt i kontrakten man blir transportert inn i. Dette er Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom orgnr. 958 427 700. Grenseveien 21, 4313 Sandnes.
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør
	• Provisjonen er avtalt til 1,2% av salgssummen. Totalt inkludert tilrettelegging, sikringsobligasjon, markedspakke og oppgjør ved salg til prisantydningen utgjør dette. kr. 206 550,-
	Energiattest
	Tilvalg / endringer
	Tilvalsfristen er utgått. Kjøper kan ikke forvente å få gjort endringer. Selger har bestilt tilvalg/endringer for totalt kr 413 870,-.

TILVALGSAVTALE

mellom

Dynamisk kjøkken AS

Org. Nr. 920 882 536

v/Hilde Utsola

og

Boligkjøper: Changjoo Park Fødselsdato: _____

Fakturaadresse: _____ Postnr./sted: _____

Telefon: _____

Prosjektnavn: Marieroalleen 45

Kunde nr.: _____ Selgers prosjektnummer: _____ Hus/leilighet nr.: Bolig A

1. Hva avtalen gjelder

Dynamisk Kjøkken AS skal i henhold til avtale med hovedentreprenør levere kjøkken og bad til boligkjøpers ovennevnte bolig under oppføring.

Boligkjøper ønsker endringer i entreprenørens spesifikasjon tilknyttet angjeldende hus/leilighet. Endringene er spesifisert i Dynamisk Kjøkken AS's tilbud med tilhørende beskrivelser og planløsningstegninger, samt i vedlegg 1 til denne avtale.

Dynamisk Kjøkken AS påtar seg å levere ovennevnte endringer til boligkjøper uavhengig av boligkjøpers avtale med hovedentreprenør, og herværende avtale inngås således direkte mellom Dynamisk Kjøkken og boligkjøper.

3. Kjøpesummen

Betaling for endringene skjer direkte til Dynamisk kjøkken AS, og kommer i tillegg til boligkjøpers kontraktssum med hovedentreprenøren.

Total kjøpesum for endringene utgjør kr 120 563 inkl. mva. jf. vedlegg 1.

Tilbudet inkl. ikke vanntilkobling av oppvaskmaskin da dette må gjøres av rørlegger.

Nærmere redegjørelse for tilvalgene er vedlagt salgsoppgaven og kjøper plikter å sette seg inn i disse.

Frist for bygningsmessige endringer er utgått.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Utbyggers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 15.12.2026

Partene kan etter kontraktsinngåelsen fritt avtale en tidligere frist til å ha boligen klar til overtakelse. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

Utbygger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

Utbygger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Utbygger selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

	Adgang til utleie
	Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå. Huset har ikke egen godkjent utleiedel.
	Diverse
	I vedlagt kjøpekontrakt er det inntatt en feil under punktet 3.1. Det følger ikke tilleggsareal til denne boligen. c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen: Eiendom med gnr. 19, bnr. 640 er en del av handelen. Da denne tomten forblir ubebygd må det fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Arealet oppgitt i punkt 3.2 er samlet bruttoareal for begge gnr. og bnr.
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Meglere vederlag / utlegg
	Meglere vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: Meglerprovisjon: 206 550,- ink. mva.
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos PRIVATmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Annet
	<u>Samarbeid og tilknytning:</u> Eiendomsmegler tilbyr sine oppdragsgivere og kjøpere å benytte en rekke eksterne leverandører i forbindelse med gjennomføring av oppdraget. Dette vil til eksempel kunne være; foto- og styling tjenester, markedsføringsprodukter og løsninger, presentasjonsmateriell, visualiseringstjenester, løsninger for nettsider, boligselgerforsikring i IF, boligkjøperforsikring i Tryg, oppgjørstjenester Boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer i Tryg og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til utførelse av oppdraget. Privatmegleren Haferkamp & PartnereAS er en del av Privatmeglerenkjeden som er eiet av Nordea. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette. Dersom vilkårene for å tegne Boligselgerforsikring eller Boligkjøperforsikring er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring i If/Tryg. Ved salg av prosjekterte boliger har selgere ikke anledning til å tegne dette. Boligkjøperforsikring inneholder boligkjøperforsikring i 5 år. Kontakt

megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjøper er utenlands statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med 1 til 2 måneder. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må

stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, <https://privatmegleren.no/personvern>.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

	<u>Boligselgerforsikring</u> Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Bilag
	• Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger • Plantegning • Komplette salgsoppgave fra prosjektet med vedlegg • Tilvalgsavtaler • Elektrotegning • Budskjema Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.



nord-vest
1 : 100



nord-øst
1 : 100



sør-vest
1 : 100



sør-øst
1 : 100

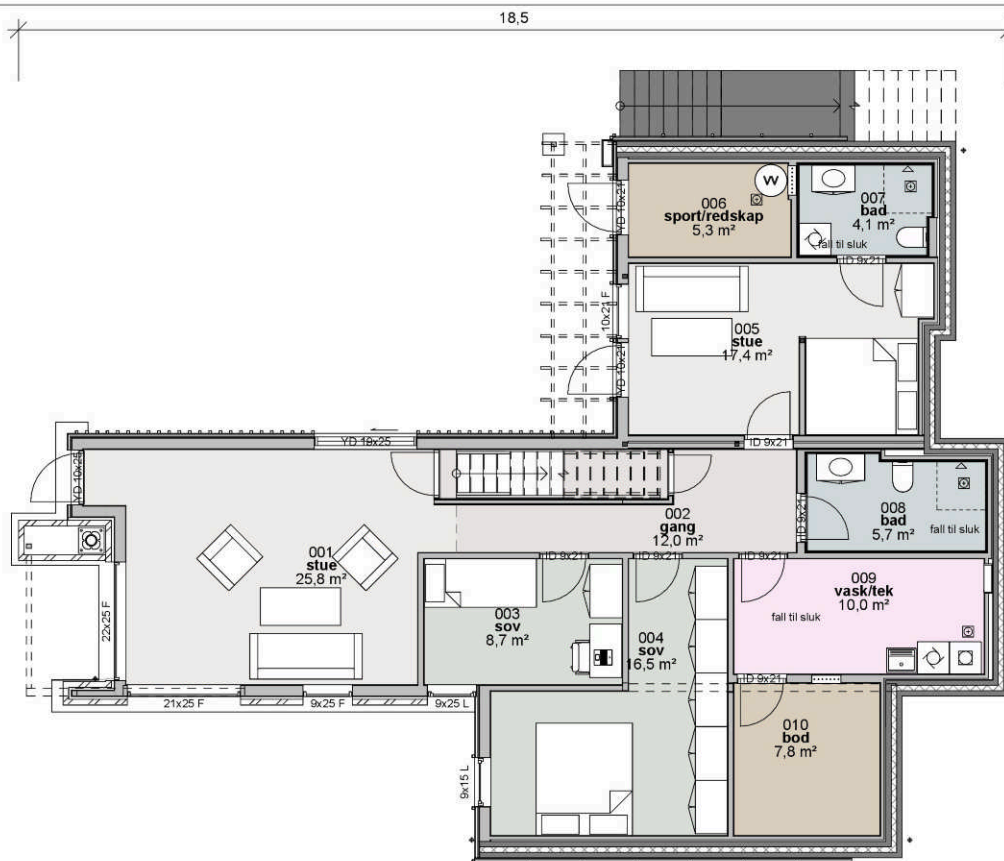
Bruksareal (BRA takst/salg)	
BRA-e - U. etg.	6,5 m ²
BRA-i - 1. etg.	126,6 m ²
BRA-i - U. etg.	115,0 m ²
	248,1 m ²

Bruksareal (BRA)	
BRA - 1. etg.	105,4 m ²
BRA - garasje 1. etg.	22,2 m ²
BRA - U. etg.	120,9 m ²
BRA - AOK 1. etg.	2,4 m ²
BRA - AOK U. etg.	2,9 m ²
	254,4 m ²

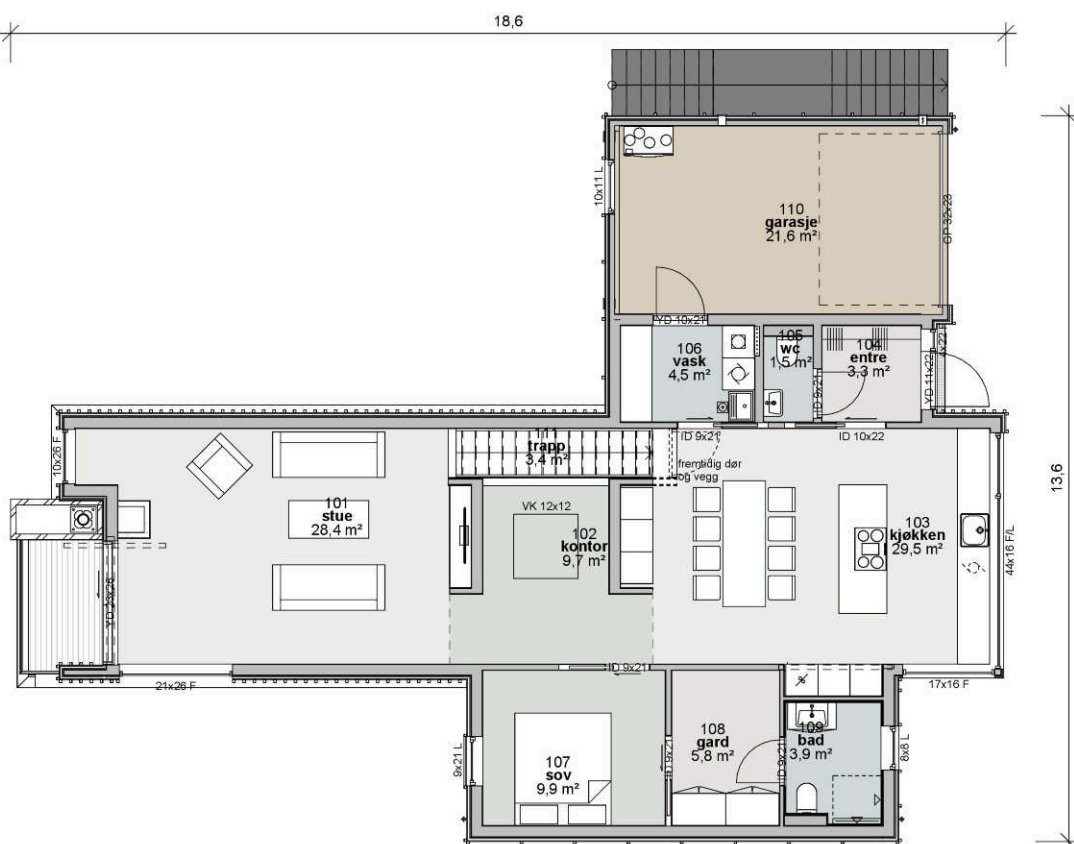
Bebyggelse areal (BYA)	
BYA	147,8 m ²

J	Salgstegning	EJ	KW	27.01.26
B	Fjerne V41	EJ	KW	03.09.25
A	Vindu V41	EJ	KW	02.07.25
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

HHSV AS		19/541		Målestokk		Dato		03.04.25	
Enebolig med garasje		Stavanger		1 : 100		Tegnet		EJ	
Marierøalleen 45						Kontr.		KW	
				Prosjekt status		Rev.		J	
				Arbeidstegning					
				Tegning nr.		Prosjekt nr.		Original	
				A-01					
				Tittel					
				Fasader					



0. Underetasje
1 : 100



1. Etasje
1 : 100

J	Salgstegning	EJ	KW	27.01.26
B	Fjerne V41	EJ	KW	03.09.25
A	Vindu V41	EJ	KW	02.07.25
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

HHSV AS

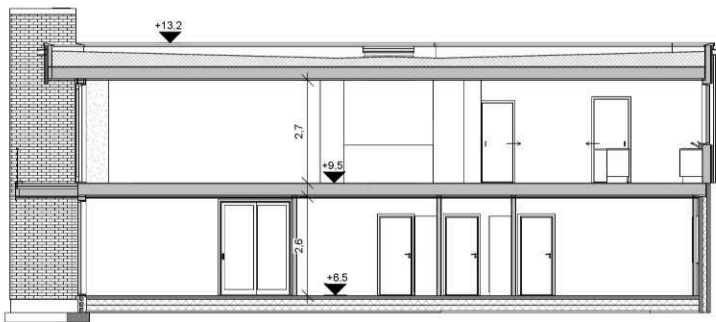
Enebolig med garasje
Marierøalleen 45

19/641
Stavanger

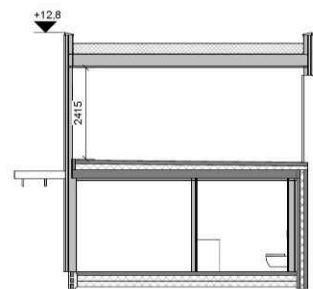


Hellvik Hus Teknologi og Produksjon AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
post@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

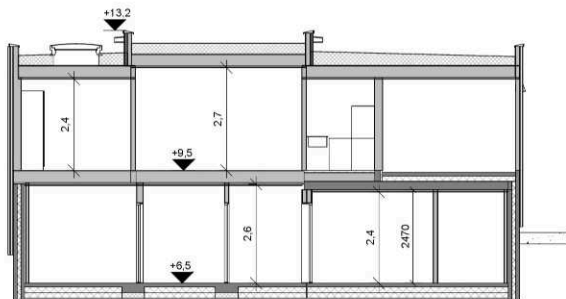
Målestokk	Dato	03.04.25
1 : 100	Tegnet	EJ
	Kontr.	KW
Prosjekt status	Rev.	J
Arbeidstegning		
Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
A-02		
Tittel		
Plan		



Snitt A
1 : 100



Snitt C
1 : 100



Snitt B
1 : 100

J	Salgstegning	EJ	KW	27.01.26
A	Vindu V41	EJ	KW	02.07.25
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

HHSV AS		19/541		Målestokk		Dato		03.04.25	
Enebolig med garasje		Stavanger		1 : 100		Tegnet		EJ	
Marierøalleen 45						Kontr.		KW	
				Prosjekt status		Rev.		J	
				Arbeidstegning		Tegning nr.		Original	
				A-03		Prosjekt nr.			
				Tittel		Snitt			



Helvik Hus Teknologi og Produksjon AS
Jernveien 1250 4375 Helvik
51 48 18 00
post@helvikhus.no
www.helvikhus.no

Byggblankett 3427:2023**Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.**

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. [lovens § 3](#).

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT
(for selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig)

Prosjekt

Marieroalleen - Enebolig A

Forbehold:

1. Agreement with Base Home

The customer is purchasing the property through Base Home, not directly from Hellvik Hus. This is because Hellvik Hus requires proof of financing before entering into a direct contract with the buyer.

2. Transfer of Contract

Once the customer obtains the financing confirmation, the contract will be transferred to her. From that point on, she will have a direct contractual relationship with Hellvik Hus.

3. Power of Attorney and Changes

Until the financing confirmation is in place, the customer will receive a power of attorney from Base Home, allowing her to make project modifications.

However, as long as the agreement formally remains between Base Home and the customer, any changes must be approved by Base Home before being ordered.

4. Risk

The customer bears 100% of the risk during this interim period. If she is unable to secure financing and take over the property, Base Home has the right (but not the obligation) to take back the property.

Alternatively, Base Home may initiate a forced resale (dekningssalg), and the customer will be held responsible for covering any potential losses resulting from that process.

5. In Conclusion

Once the financing confirmation is in place, everything will proceed as normal with a direct contract between the customer and HellvikHus.

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøpere

Fornavn

Changjoo

Etternavn

Park

Fødselsnummer

310381

Adresse

Rygjaveien 18B

Postnummer

4020

Poststed

Stavanger

E-postadresse

steparnett1@naver.com

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

989 94 554

Fornavn

Etternavn

Fødselsnummer

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

og

Selger

Foretaksnavn

Base Home AS

Organisasjonsnummer

930856916

Adresse

Niels Juels gate 50

Postnummer

4008

Poststed

Stavanger

E-postadresse

jt@basebolig.no

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

992 97 670

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:**For kjøper:**

Kjøpere forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn

Jeanette

Etternavn

Tunge

Adresse

Niels Juels gate 50

Postnummer

4008

Poststed

Stavanger

E-postadresse

jt@basebolig.no

Telefonnummer ⓘ

Mobilnummer ⓘ

992 97 670

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

☒ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen i kontrakten eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak

Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom

Organisasjonsnummer

958427700

Adresse

Grenseveien 21

Postnummer

4313

Poststed

Sandnes

E-postadresse

hanne.saxvik.pedersen@em1sr.no

Telefonnummer ⓘ

905 08 764

Ansvarlig megler/oppgjørsmegler

Hanne Saxvik Pedersen/ Bente Due-Olsen

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger.

Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørsmeglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

3. Boligen/heftelser

3.1 Boligen

- a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig med adresse Marieroalléen
- b) Andel av fellesareal på annet enn tomten:
- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

Eiendom med gnr. 19, bnr. 640 er en del av handelen. Da denne tomten forblir ubebygget må det fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Arealet oppgitt i punkt 3.2 er samlet bruttoareal for begge gnr. og bnr.

3.2 Tomten

Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer 19 / 105 i Stavanger kommune.

Opplysning om tomtens areal: 563,5

Tomten er regulert i henhold til plan nummer 470 av 24.06.1964 i Stavanger kommune.

3.3 Heftelser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for tomten datert 02.02.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligen overdras fri for pengeheftelser.

Kjøper overtar boligen med de heftelser som framgår av nedenstående.

- a) Eksisterende heftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.
- b) Nye, kjente heftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligen:

Det vil bli tinglyst erklæring vedrørende ligge rettigheter og rett til vedlikehold for vann og avløpsledninger, samt strøm/ fiber. Det er regulert gang og sykkelsti i nedre del av tilleggstomt.

- c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer).

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boliger som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar ikke forbehold.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 14 500 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 3 750 000.00.

Dokumentavgift ⓘ	kr	93 750.00
Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr	500.00
Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr	500.00
Gebyr for utskrift av pantattest	kr	240.00
Annet:		
Gebyr målebrev	kr	30 000.00
Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse	kr	124 990.00

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

5.3 Løpende kostnader

Løpende kostnader må stipuleres ut fra opplysningene fra kommunens sist kjente vedtak av _____ om avgifter. Avgiftene påløper fra overtagelsen av boligen.

Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter foreligger ikke p.t. Kontakt gjerne Stavanger Kommune for mer informasjon.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto 32010715600

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

Fullt oppgjør ved overtakelse: 14 500 000,- + omkostninger
Evt. merkostnader ved endringer i kundebehandling forfaller ved overtakelse.

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest ved overtakelse. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,

d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova [§ 55](#) andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova [§ 49](#).

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. [§ 57](#).

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova [§ 43](#).

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#). Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysning finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova [§ 17](#).

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 12](#). Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Garantien skal utgjøre kr 445 500.00, som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 742 500.00, som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvike garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av [finansieringsbevis](#) for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 14 500 000.00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 15.12.2026

Partene kan etter kontraktsinngåelsen fritt avtale en tidligere frist til å ha boligen klar til overtakelse. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova [§ 11](#) er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova [§ 17](#), kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova [§ 9](#) andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova. [§ 47](#) kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er boligen forsikret av selger.

Selger skal sørge for at boligen er forsikret til 2 uker etter overtakelsen.

Kjøper må selv tegne huseierforsikring og innbo- og løsøreforsikring.

11. Forhåndsbeføring

Selger innkaller til forhåndsbeføring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova [§ 15](#).

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;

- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova [§ 49](#);
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova [§ 49](#).
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova [§ 12](#) er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstillelse av utomhusarbeider

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført, for eksempel på grunn av klimatiske forhold, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Forbruker kan holde tilbake et beløp som sikrer forbrukers krav, jf. bustadoppføringslova § 31. Beløpet anslås til kr .00.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før forbeholdene i 4.1 er bortfalt, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova [§ 54](#).

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen inkludert merverdiavgift, se 5.1, som utgjør kr 725 000.00

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

15. Tvister

Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker som etter bustadoppføringsloven ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova [§ 16](#).

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. Viderealg av denne kontrakten

Selger aksepterer viderealg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Ved transport av kontraktsposisjon vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stor kr 60 000,-. Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtagelse.

19. Tolgingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

20.1 Fullmakt: Kjøper og selger (utbygger) gir megler/oppgjørsavdeling fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.

20.2 Illustrasjoner: Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

20.3 Inventar: Kjøper er kjent med at møbler og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.

20.4 Byggeplass: All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeledelsen.

20.5 Tilvalgsmuligheter: Ved endring/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid, utarbeidelse av nye bygningstegninger, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenesters som kreves for å få utført evt endringsarbeider.

20.6 Faktura på tilvalg/endringer: Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, dagen før overtakelse.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardleveranser, vil uttrekks summen være selgers og/eller underleverandørens kostpris. Som følge av selgers rabatter og påslag kan uttrekks summen være lavere enn veiledende butikkpris. Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet eller ved evt. egen avtale, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Tilleggsleveranser kjøper foretar hos underleverandører vil bli tillagt 7 % påslag til Hellvik Hus for dekning av administrasjon, merarbeid/koordinering, garantier, risiko, med mer.

Kjøper er innforstått med at endringer av fasade, planløsning og konstruksjoner inklusive tekniske fremføringer ikke kan forventes.

20.7 Mindre areal på/ved eiendommen kan bli benyttet til felles formål, så som søppeloppstilling, postkassestativ, installasjonsskap for strøm/ bredbånd, lysmaster, skilt, markører og lignende. Disse forhold er ikke å anse som mangel ved leveransen.

20.8 Finansieringsbevis: Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

20.9 Garanti fra utbygger: For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil utbygger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom utbygger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

20.10 Overtakelse: Ad kontraktens pkt. 8.1 Kjøper kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller eiendommen før oppgitt ferdigstillelses dato. Varslingskrav om slik overtakelse har samme krav som ordinær overtakelse fra utbygger

20.11 Tilbakehold: Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til

selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

20.12 Selger har rett til å transportere denne kontrakten til Hellvik Hus Sør-Vest AS Eiendomsutvikling («HH»), med org.nr: 967 235 806 med skriftlig underretning til Kjøper. Ved transport av kjøpekontrakten skal posisjonen som garantidebitor tilsvarende overføres til HH.

Fra og med mottak av slik underretning skal Kjøper kun forholde seg til HH som sin kontraktspart som har overtatt alle rettigheter og forpliktelser overfor kjøper etter kontrakten.

20.13 Kjøper gir utbygger retten til å bruke boligen som ledd i markedsføring, herunder fotografering og visning under oppføring

20.14 Muntlige avtaler bortfaller når denne kontrakt er signert. Kun skriftlige avtaler gjelder.

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A		☐
Leveransebeskrivelse	B		☐
Tegninger:	C		☐
- fasadetegning			☐
- snittegning			☐
- plantegning			☐
- kjøkkentegning			☐
- romskjema			☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		☐
Parkeringsavtale	E		☒
Vedtekter	F		☒
Sameiebudsjet	G		☒
Borettslagets budsjett	H		☒
Situasjonsplan	I		☐
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser	J		☐
Matrikkelbrev	K		☐
Festekontrakt	L		☒
Salgsoppgave	M		☐
Utomhusplan	N		☐

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Betalingsplan	O		☐
Annet	Ø		☐

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med vedlegg er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

Changjoo Park

Navn selger

Navn kjøper

Changjoo Park

Base Home AS

TILVALGSAVTALE

mellom

Dynamisk kjøkken AS

Org. Nr. 920 882 536

v/Hilde Utsola

og

Boligkjøper: Changjoo Park Fødselsdato: _____

Fakturaadresse: _____ Postnr./sted: _____

Telefon: _____

Prosjektnavn: Marieroalleen 45

Kunde nr.: _____ Selgers prosjektnummer: _____ Hus/leilighet nr.: Bolig A

1. Hva avtalen gjelder

Dynamisk Kjøkken AS skal i henhold til avtale med hovedentreprenør levere kjøkken og bad til boligkjøpers ovennevnte bolig under oppføring.

Boligkjøper ønsker endringer i entreprenørens spesifikasjon tilknyttet angjeldende hus/leilighet. Endringene er spesifisert i Dynamisk Kjøkken AS's tilbud med tilhørende beskrivelser og planløsningstegninger, samt i vedlegg 1 til denne avtale.

Dynamisk Kjøkken AS påtar seg å levere ovennevnte endringer til boligkjøper uavhengig av boligkjøpers avtale med hovedentreprenør, og herværende avtale inngås således direkte mellom Dynamisk Kjøkken og boligkjøper.

3. Kjøpesummen

Betaling for endringene skjer direkte til Dynamisk kjøkken AS, og kommer i tillegg til boligkjøpers kontraktssum med hovedentreprenøren.

Total kjøpesum for endringene utgjør kr 120 563 inkl. mva. jf. vedlegg 1.

Tilbudet inkl. ikke vanntilkobling av oppvaskmaskin da dette må gjøres av rørlegger.

4. Betalingsvilkår

Kjøpesummen faktureres ved varelevering til byggeplass, med betalingsfrist etter forhåndsbefaring/dagen før overtakelse av boligen. Etter forfall beregnes rente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser om rente i forbrukerforhold. Inntil hele kjøpesummen er betalt har Dynamisk Kjøkken AS salgspant i de solgte varer i medhold av pantelovens §§ 3-14 til 3-22.

5. Øvrige avtalevilkår

For øvrig gjelder «STANDARD LEVERINGSBETINGELSER FOR TILVALGSAVTALER MED BOLIGKJØPER VED OPPFØRING AV NY BOLIG» mellom partene, samt forbrukerlovgivningen på området.

Alle henvendelser ang. leveranse, faktura, o.l. bes rettet til Sigdal/Dynamisk Kjøkken v/Hilde Utsola

Vedlegg 1 til tilvalgsavtale med boligkjøper

Prosjektnr.:
Boligprodusent:

Boligkjøper:
Tilbudsnr.:
Hus-/Leil.nr./Gatenavn/-nr.:

Hellvik Hus

Changjoo Park

Marieroalleen 45

Beskrivelse:
Kundenr.:

Kjedekode:

Platetopp er med i standard - 2 stk eltivist er standard Steinplate Saesarstone Bianco Drift 2000,planlimt Franke Bell 210-51				Kjøkken inkl 2 stk eltivist		Hvitevarer		Steinplate		2 stk eltivist sorte					
Ny innredning (Brto, eks mva/frakt/montasje)				144576		0		71810		0		0		0	
Fratrukket std. innredning (-----“-----)				124923		0		0		2312		0		0	
Differanse				19653		0		71810		-2312		0		0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillegg (eks. mva/frakt/montasje)				19653		0		71810		-2312		0		0	
+ Frakt				1376		0		0		-161		0		0	
(Montering Legg inn Ny og std. montasje)				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diff.montering				0		0		1800		-2340		0		0	
+ Ekstra revidering				406,5	Ant.	0		0		0		0		0	
+ Miljøgebyr				0		0		0		0		0		0	
+ Endringsgebyr				0		0		0		0		0		0	
+ Påslag til Hellvik Hus 7% (ikke hvitevarer)				1472		0		5152		0		0		0	
+ Prisstigning				0		0		0		0		0		0	
Tillegg eks. mva.				22501		0		78762		-4813		0		0	
+ Mva %				5625		0		19691		-1203		0		0	
Tillegg inkl. mva.				28126		0		98453		-6016		0		0	
OVERFØRT ENDRINGSKONTRAKT								120563							

Dato:
19.11.2025

Dynamisk
Kjøkken AS

Hilde Utsola

Boligkjøper:

1. Avtalens omfang

Disse standard leveringsbetingelser gjelder for avtaler direkte mellom Dynamisk Kjøkken AS (Selger) og boligkjøper i forbindelse med tilvalg til standard leveranse av kjøkken og bad ved oppføring av ny bolig (herunder full ombygging).

2. Levering og risikoovergang

Varene leveres byggeplass i henhold til hovedentreprenørens fremdriftsplan. Boligkjøper kan ikke gjøre gjeldende krav mot Selger som følge av forsinkelser i prosjektet som ikke skyldes Selgers forhold. Risikoen for tilfeldig skade på varene går over på boligkjøper når vedkommende har overtatt boligen ved overtakelsesforretning, eller dersom arbeidet er fullført og boligkjøper har flyttet inn i boligen.

3. Betalingsvilkår

Kjøpesummen faktureres ved varelevering til byggeplass. Faktura med forfall etter forhåndsbefaring/dagen før overtakelse. Etter fakturaenes forfall beregnes rente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

4. Reklamasjon ved mangler

a) Relative reklamasjonsfrister

Boligkjøper må påse at varene omfattes av denne avtale har de egenskaper som fremgår av tilvalgsavtalen og Selgers opplysninger.

Boligkjøper taper retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han/hun ikke innen rimelig tid etter at han/hun oppdaget eller burde ha oppdaget den, gir Selger melding om at mangelen påberopes. Ved overtakelse ved overtakelsesforretning samt i etterkant av en befaring i samsvar med buofl. § 16, må mangler gjøres gjeldende så snart som mulig etter at de er eller burde ha blitt oppdaget.

b) Absolutte reklamasjonsfrister

Reklamerer boligkjøper ikke innen 5 år etter den dag da han/hun overtok varene, kan mangelen ikke gjøres gjeldende på et senere tidspunkt, jf. buofl. § 30. For Selgers egenproduserte varer, er fristen for å reklamere 10 år.

5. Retting (avhjelp) eller omlevering ved mangler

Dersom det i samsvar med bustadoppføringslovens bestemmelser foreligger en mangel ved varer omfattet av tilvalgsavtalen, vil Selger utbedre mangelen innen rimelig tid, jf. buofl. § 32.

Ved reklamasjoner, forbeholder Selger seg retten til å reparere varen hos boligkjøper eller ved eget verksted, eller å erstatte varen med et identisk eller tilsvarende produkt. Selger står fritt til å finne et passende erstatningsprodukt dersom varen ikke lenger er en del av selgers sortiment.

For det tilfelle at hele vederlaget for tilvalgene ikke er betalt, har boligkjøper kun anledning til å tilbakeholde et beløp tilsvarende verdien av mangelen. Boligkjøper kan under ingen omstendighet tilbakeholde krav han har mot hovedentreprenøren i prosjektet, i Selgers krav på vederlag.

6. Ansvarsbefriende forhold

Boligkjøper kan ikke gjøre gjeldende krav hvor feilen eller mangelen, eventuelt skaden, er en følge av:

- a) installasjon/montering i strid med Selgers (produsentens) montasjeanvisning
- b) mangelfullt vedlikehold, behandling i strid med bruksanvisningen eller annen uforsvarlig behandling
- c) inngrep eller reparasjon utført av personer som ikke er autorisert eller har nødvendig kyndighet for oppgaven
- d) korrosjon som følge av plassering i unormalt fuktig rom
- e) vanlig slitasje

Selger har ikke ansvar for eventuelle elektriske arbeider og koblinger for vann og avløp.

7. Avbestilling/retur

Ved avbestilling før varene er levert byggeplass, plikter boligkjøper å betale et avbestillingsgebyr tilsvarende 30 % av kjøpesummen av den avbestilte varen, jf. buofl. § 54. Ved avbestilling etter at varene er levert byggeplass, betales full erstatning.

8. Salgspant

Som sikkerhet for kjøpesummen, med tillegg av renter og omkostninger, har selger salgspant i de solgte varene inntil kjøpesummen er betalt i sin helhet, jf. pantel. § 3-14.

9. Kredittvurdering

Selger gis anledning til å kunne innhente kredittopplysninger om boligkjøper.

10. Tvister

Eventuelle tvister mellom partene skal søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås skal saken avgjøres ved ordinær rettergang.

11. Betalingsvilkår for hvitevareleverandørens endring av produkt.

Da Dynamisk Kjøkken AS sine samarbeidspartnere for levering av hvitevarer driver en kontinuerlig produktutvikling, så presiseres følgende: I om at tilbudte hvitevarer og pris for disse ofte blir gitt lenge før leveringstidspunktet mot prosjektet, så forbeholder Sigdal seg retten til å fakturere differansen mellom pris gitt på endringskontrakt, og den produktendring/prisendring som leverandør har kommet med i nevnte tidsperiode.

12. Dynamisk Kjøkken AS tar forbehold om pris og produktendringer.

Dørtype/Design		Favn Nøtt		
Skrog		Hvit, framkant nøtt		
Dekorskap		Nøtt		
Dør		Favn nøtt		
Benkeplate		Hvit rå betong 641 laminat, 20 mm		
Kantlist benkeplater		F32		
Håndtak		Minimal sort matt 188 mm		

Antall	Artikkel	Pos	Tekst	Pris
Skap				
1	1471240602	1	1 Høyskap 60cm K h195.2 H integr, kjøl/fr 1780 KI87VNSFO glide, 2 dører h1244+h700	8 843,00 kr
1	1424350800	2	2 Underskap 80cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	11 372,00 kr
1	143611180000		Bestikkinnl.plast 80 tandembox	505,00 kr
1	1424350800	4	4 Underskap 80cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	11 372,00 kr
1	1420400800	5	5 Underskap for vask 80cm, avbl 124. kildesortingsskuff, Tandem h252+316 nr41, metalrail. med rygg	12 734,00 kr
1	14369892		Tetningssett	717,00 kr
1	1421200602	6	6 Underskap 60cm H, 2 hyller, 1 dør h700	4 453,00 kr
1	1421200800	7	7 Underskap 80cm, 2 hyller, 2 dører h700	6 092,00 kr
1	1423240800	8	8 Underskap platetopp/vent 80cm, avb 124+2 tandem skuffer, lav h252 nr36 h316 nr6.d450, metalrail	9 719,00 kr
1	1421200800	9	9 Underskap 80cm, 2 hyller, 2 dører h700	6 092,00 kr
1	1421200601	12	12 Underskap 60cm V, 2 hyller, 1 dør h700	4 453,00 kr
1	1471370602	13	13 Høyskap 60cm K h195.2 H integr, mål 595 avbl 156, 2 dører øvre h572+nedre h700	9 138,00 kr
1	143679730000		Dekklst innb.skap Stål	171,00 kr
1	1470110601	14	14 Høyskap 60cm K h195.2 V, 5 hyller, 2 dører h1244+h700	9 346,00 kr
1	141594660		Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekklist	2 059,00 kr
1	143679780000		Dekklst 19mm.fr.opv.mask.Stål	296,00 kr
Foringer				
1	14243020		Foring 2420x100	762,00 kr
Sider				
1	14379969		Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	7 730,40 kr
2	14379969		Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	6 023,27 kr
Sokler				
3	142571080100		Sokkel bakstykke 2440x96	294,00 kr
6	143611350000		Sokkelben pk(å 4 ben & 4 clip)	732,00 kr
4	14251120		Sokkelfront 2420x166	5 212,00 kr
Grep				
21	14HK000889		Håndtak Minimal sort matt, lengde 188 cc 160	2 835,00 kr
Tilbehør				
1	143703840000		Flekkbeis 20ml Nøtt	106,00 kr
2	143679810000	1	Lufterist 500x86 sort	484,00 kr
Siemens				
1	SIED777HQ26E		SIED777HQ26E Siemens platetopp/ventilator ED777HQ26E 70cm	23 036,00 kr

Avrunde -0,67 kr

Summering

Total tilbud	144 576,00 kr
Mva. 25%	36 144,00 kr
Slutttotal (inkl.mva.)	180 720,00 kr

Tiltakshaver:

Navn: Changjoo Park
Adresse Ryggjaveien 18B
Postnr.

Prosjekt:

Beskrivelse:
Kommune:
Byggeplass: ,
Gnr/bnr/fnr: / /

**Endringsavtale nr. 5**

I forbindelse med avtale om endringer i leveransen på Deres bolig er det i dag jf bustadoppføringslovas §9, i samsvar med § 42, 3. ledd gjort følgende endringer i kontrakten:

Kontraktsum inkl avtale 1-4

Kr. 14 779 807

Ny totalsum inkl endring

Kr. 14 793 307

Post	Endringer
1	Stikk og kurs for varmepumpe. Skjult rørfremlegg for varmepumpe. Varmepumpe ikke inkludert (inne og utedel)
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

Kr.	13 500
Kr.	
Kr.	
Kr.	
Kr.	
Kr.	
Kr.	
Kr.	
Kr.	
Kr.	

Sum endringer inkl.mva.

Kr. 13 500

Forbrukeren er ansvarlig for å avklare endringsavtalen med sin finansieringsinstitusjon.

Endringsarbeidet forfaller til betaling når arbeidet er fullført.

Entreprenøren krever med dette fristforlengelse i henhold til Bustadoppføringslovas §11 med 0 kalenderdager.

UNDERSKRIFT FORBRUKER

Sandnes, dato:

Dec 19, 2025

Changjoo Park

UNDERSKRIFT ENTREPRENØR

Sandnes, dato:

Hellvik Hus Sør-Vest AS, NO 967239615 MVA
Jærveien 1250, 4375 HELLVIK

Opprettet: 15.04.2015

Siste endret: 03.07.2019

Side 1 av 1

Signature: 
Changjoo Park (Dec 19, 2025 00:01:57 GMT+9)

Email: steparnet1@naver.com

Endringsavtale 5

Final Audit Report

2025-12-18

Created:	2025-12-17
By:	Johannes Stapnes (johannes.stapnes@hellvikhus.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAALA0SZbDVQSc86iryw9bvWffq_tn5wH3e

"Endringsavtale 5" History

-  Document created by Johannes Stapnes (johannes.stapnes@hellvikhus.no)
2025-12-17 - 7:27:17 AM GMT
-  Document emailed to steparnet1@naver.com for signature
2025-12-17 - 7:27:42 AM GMT
-  Email viewed by steparnet1@naver.com
2025-12-18 - 3:00:29 PM GMT
-  Signer steparnet1@naver.com entered name at signing as Changjoo Park
2025-12-18 - 3:01:55 PM GMT
-  Document e-signed by Changjoo Park (steparnet1@naver.com)
Signature Date: 2025-12-18 - 3:01:57 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2025-12-18 - 3:01:57 PM GMT

Garanti nr. 926086/6899427/1

MAS

Entreprenørgaranti - Bustadoppføringslova § 12, jfr. § 1 første ledd b

Tryg Trade stiller seg herved overfor

**Changjoo Park
Rygjaveien 18 B
4020 Stavanger**

som selvskyldnerkausionist for de kontraktsforpliktelser

**Base Home AS, Organisasjonsnr. 930856916
Niels juels gate 50
4008 Stavanger**har i henhold til kontrakt som gjelder **Marieroalleen - Bolig A**

Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket fullføring.

Garantien begrenses til

NOK 435.000,00**skriver NOK fire-tre-fem-null-null-null 00/100**

som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren senest ved overtagelsen av kontraktarbeidet. Garantien opptrappes deretter til

NOK 725.000,00**skriver NOK syv-to-fem-null-null-null 00/100**

som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren i løpet av de fem første årene etter overtagelsen av kontraktarbeidet.

Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som forbrukeren har mot entreprenøren, og som er fremsatt mot ham innen de respektive frister, er oppfylt.

Tryg Trade skal alltid varsles dersom kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren heves. Tvister vedrørende denne garanti behandles ved samme verneting som tvister mellom forbruker og entreprenør.

Garantien kan også gjøres gjeldende av forbrukeren sin rettsetterfølger. Garantisten kan ikke ta forbehold som begrenser denne retten.

Tryg Trade har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende entreprenørens innsigelser mot forbrukerens krav, men på egen risiko. Blir det senere fastslått at entreprenørens innsigelser er uholdbare vil Tryg Trade utover selve kravet også være ansvarlig over for forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Tryg Trade's forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Tryg Trade fram til avgjørelsen av tvisten mellom entreprenøren og forbrukeren.

Oslo, 18-08-2025

Tryg Trade

Mari-Ann Samestad



Dag Aamelfot

*Tilbakesøkningsretten til ethvert eventuelt beløp som uberettiget kreves av og utbetales til
benefisianten under garantien, er tiltransportert Tryg Trade.*



MARIEROALLÉEN

ET PROSJEKT FRA BASE



base

Versjon 140125



Rikelig med naturopplevelser langs Sandsjøen

04 – 07

Mareroalléen

08 – 11

Gled deg til å flytte hit

14 – 23

En bolig med rom for mange muligheter

24 – 25

Beliggenhet

34 – 35

Utomhusplan

36 – 49

Plantegninger og fasader

50 – 59

Velkommen til et naturlig flott nabolag

60 – 63

Leveransebeskrivelse

64 – 71

Romskjema

72 – 73

Fordelene med å kjøpe ny bolig

76 – 77

Kontakt selger og finansiering

base



DE NYE OMGIVELSENE DINE ER GRØNNE OG BLÅ

Marieroalléen er et etablert og frodig villastrøk. Om våren og sommeren kommer den flotte alléen til sin rett. Naboens trær, busker, blomster og andre vekster forteller om et nabolag der folk trives. Her kan du bo. Midt i det grønne, med fjorden bokstavlig talt noen steinkast unna. Og med Gandsfjordfjellene som ramme. Nesten som et maleri. Grønt, blått og veldig flott.



3D-illustrasjon enebolig A + B

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i fargeuttrykk og uteområde.

GLED DEG TIL Å FLYTTE HIT

Å velge sted å bo, handler om å velge muligheter. Muligheter for deg og muligheter for dine kjære. Muligheter i dag og muligheter i fremtiden.

- Etablert villastrøk og kjekke naboer
- Kort vei til sjøen, turstier og rekreasjonsområder
- Umiddelbar nærhet til kollektivtilbud
- Uteplasser på begge sider av boligen
- Romslig hage med mange muligheter
- Kjøkk balkong fra stuen med gode solforhold
- Størrelse enebolig ca. 250 m², inkl. garasje
- Muligheter for egen ungdomsavdeling
- Gjennomført, høy standard
- Inngangsdør i eik fra EGE
- Balansert ventilasjon
- Kjøkken fra Sigdal, Modell Amfi Eik 2.0
- Hvit mattlasert 1-stavs eikeparkett
- 60 x 60 fliser på baderomsgulv, 30 x 60 fliser på vegg
- Peis fra Jøtul modell L620
- Tilrettelagt for elbillading i garasjen
- Sportsbod til hver bolig under garasjen



3D-illustrasjon enebolig A + B

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i fasadeuttrykk og uteområde.

Gjennomført god standard er tydelig for boligene i Mareroalléen. Arkitekten har virkelig gjort seg flid med detaljene og tegnet boliger som er tidløse, elegante og som bygges med varige, gode materialer..



3D-illustrasjon enebolig D i front

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i farge, uttrykk og utseende.



EN BOLIG MED ROM FOR MANGE MULIGHETER

Eneboligene i Marieroaalléen har mange spennende muligheter og fleksible løsninger. Med åpne rom og smarte designelementer kan du tilpasse hvert rom etter dine behov og ønsker. Fra å skape et flerfunksjonelt familierom til å omgjøre et soverom til en egen ungdomsavdeling eller et kreativt verksted, er det ingen grenser for hva du kan gjøre i dette hjemmet.

Men det er ikke bare planløsningene inne som gir deg mange valgmuligheter; hagen og utendørsområdene er også en del av denne allsidige boligen. Hva med et lekehjørne for barna, eller en utendørs kjøkkenkrok? Hva med å etablere en bærekraftig hage der du dyrker grønnsaker, urter, bær og frukt? Her er det mange muligheter for å skape et utemiljø som passer din livsstil og interesser.



3D-illustrasjon interiør stue, bolig D

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i utsikt og uteområde.



3D-illustrasjon interiør kjøkken, bolig B

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i utsikt og uteområde.



3D-illustrasjon interior stue, bolig C

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i utsikt og uteområde.



3D-illustrasjon interiør hagestue, bolig C

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i utseende og utformning.



En beliggenhet nær sjøen og med alt du trenger i umiddelbar nærhet gir den perfekte kombinasjonen av naturlig skjønnhet og praktisk bekvemmelighet.



Illustrasjonsfoto fra Jøtul

KVALITETER UTE OG INNE

*Fra første møte med boligen
ser du leveranse av god kvalitet.
Hovedinngangsdør i eik fra EGE,
kjøkken fra Sigdal, også det i eik i
modell Amfi og peisovn fra Jøtul
med innsyn fra tre sider.*

*Kommer du tidlig inn i prosessen
er det også muligheter for ulike
tilvalg.*



Inngangsdøren leveres
av annerkjente EGE. Den er
produsert med liggende
eikepaneler og gir boligen din
et stramt og tidløst uttrykk.



Illustrasjonsfoto fra EGE



Illustrasjonsfoto fra Sigdal. Se egne kjøkkentegninger og leveransebeskrivelse.



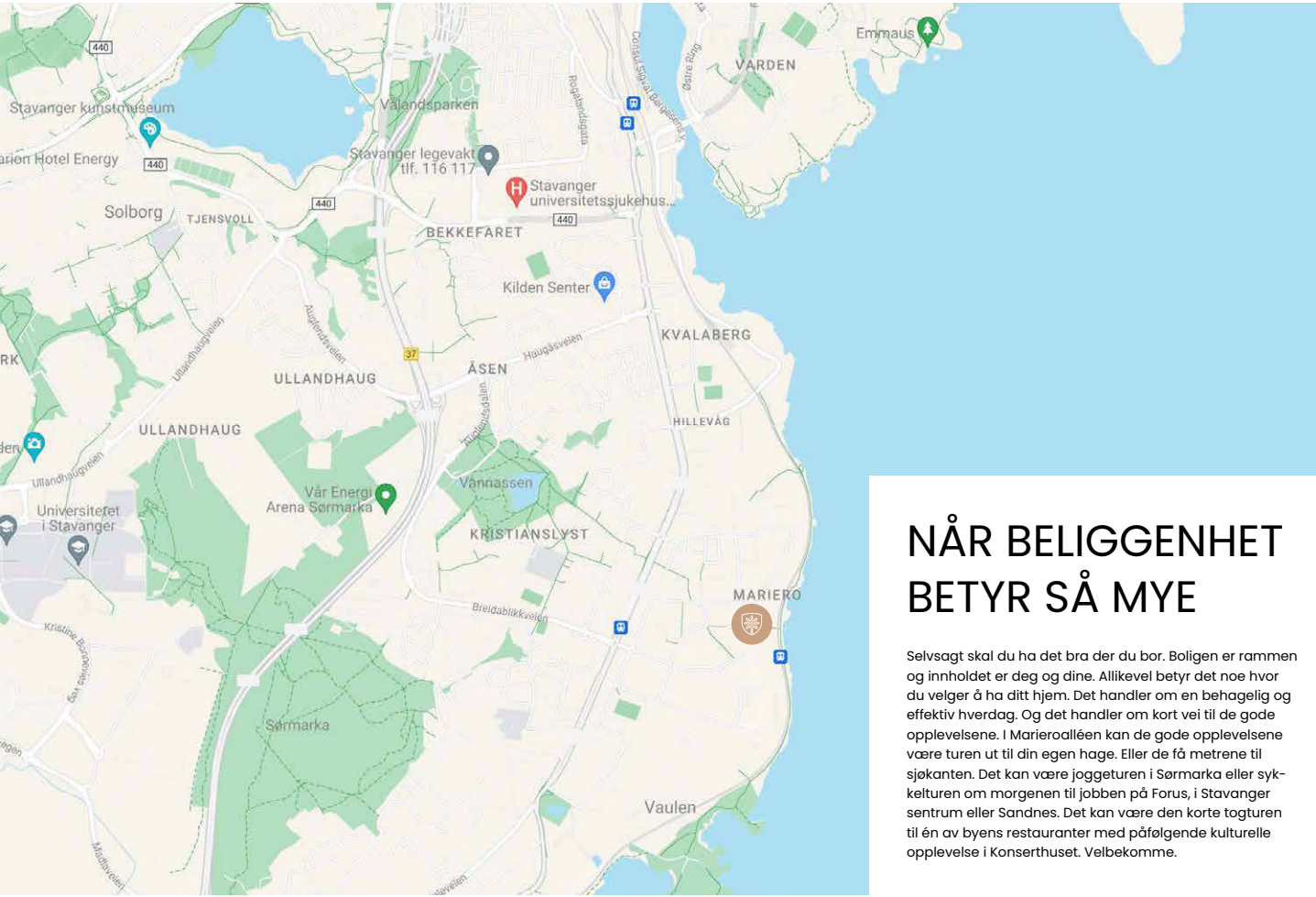
EN BOLIG FIKS FERDIG – KLAR TIL Å NYTES

Følelsen av å flytte inn i et nytt hus der alt er ordentlig og fint, der alt virker og der alt er moderne, den følelsen er suveren.

Glem alt av oppussing, maling og ting som må fikses før du kan flytte inn og trives. Bruk heller tiden på å slappe av og nyte livet i ditt nye hjem i Marieroalléen. Her har vi lagt opp til et solid og samstemt materialvalg, med blant annet enstavs hvit mattlasert parkett i alle oppholdsrom. Det blir 60 x 60 fliser på gulvet i badet og i entré, samt 30 x 60 fliser på vegg på badet. Spotter i tak på bad, kompenddører med dempestrekk og ikke minst alubekledde vindu og impregneret kledning som øker både varighet og minsker behovet for vedlikehold utvendig.

Hvis du kommer tidlig inn i prosessen, kan du påvirke endelig resultat på mange måter. For eksempel på kjøkkenet fra Sigdal, der kan du velge mellom flere farger på frontene – uten pristillegg.





NÅR BELIGGENHET BETYR SÅ MYE

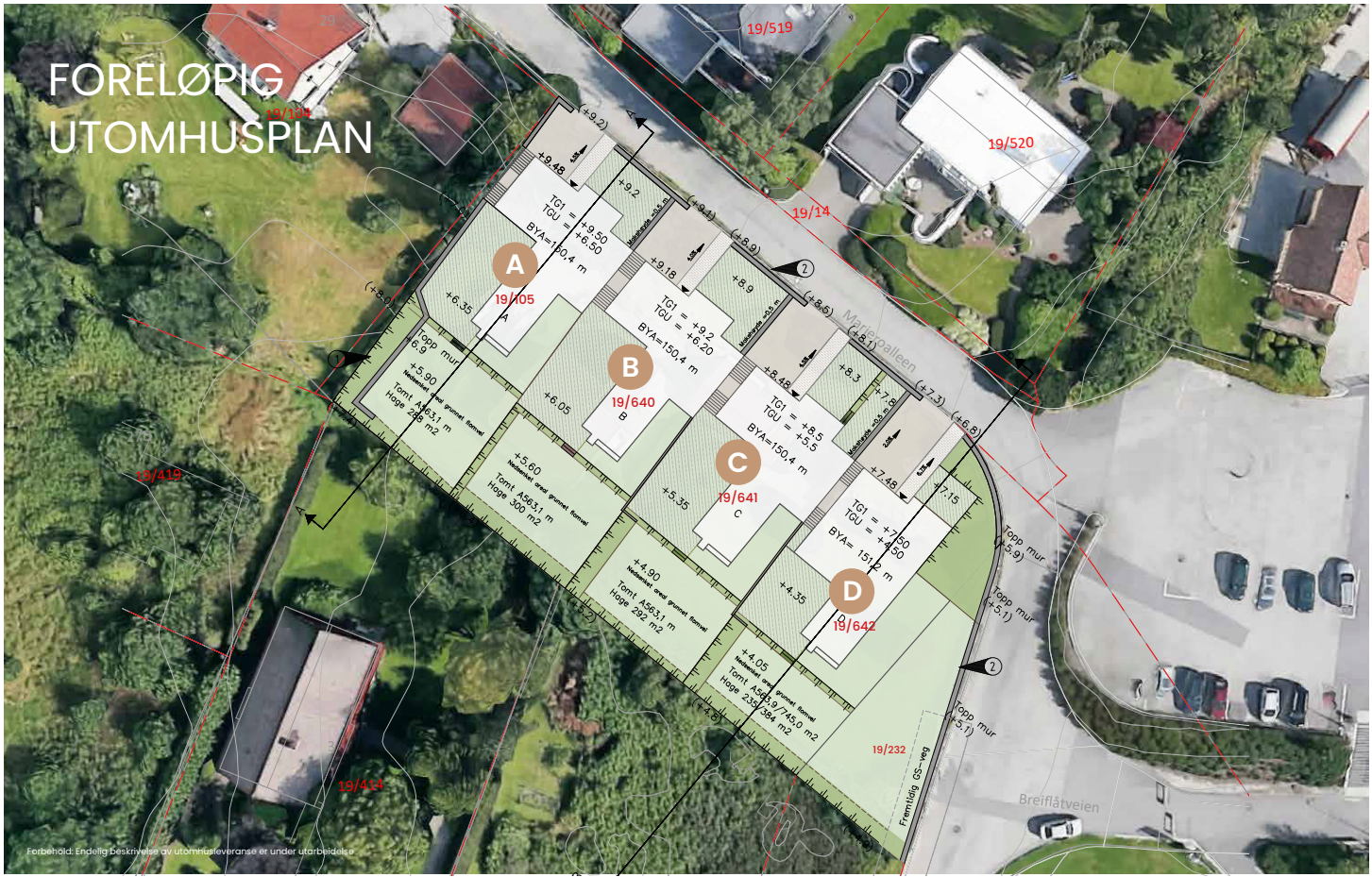
Selvsagt skal du ha det bra der du bor. Boligen er rammen og innholdet er deg og dine. Allikevel betyr det noe hvor du velger å ha ditt hjem. Det handler om en behagelig og effektiv hverdag. Og det handler om kort vei til de gode opplevelsene. I Marieroalléen kan de gode opplevelsene være turen ut til din egen hage. Eller de få metrene til sjøkanten. Det kan være joggeturen i Sørmarka eller sykkelturen om morgenen til jobben på Forus, i Stavanger sentrum eller Sandnes. Det kan være den korte togturen til én av byens restauranter med påfølgende kulturelle opplevelse i Konserthuset. Velbekomme.



Egen hage: En av de største fordelene med å bo i en enebolig er tilgangen til din egen hage. Her kan du dyrke blomster, grønnsaker eller urter etter eget ønske. En hage gir deg også muligheten til å slappe av utendørs, grille med venner og familie, eller bare nyte en kopp kaffe mens du lytter til fuglesang.

*Tom Rune Tjeltna
Base*

FORELØPIG
UTOMHUSPLAN





PLANTEGNINGER

BRA (BRUKSAREAL) DELES OPP I ULIKE KATEGORIER

BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenhet(er), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang fra fellesarealer eller utenfra, som boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til insiden av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotovirk ift der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Sum BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i og BRA-e.

ENEBOLIG A

243,4 m² BRA-i | 5,9 m² BRA-e | 3,9 m² TBA | Sum BRA 249,3 m²
Tomtestørrelse 563 m² | 310 m² hage

MARIEOALLÉEN



ENEBOLIG B

243,4 m² BRA-i | 5,9 m² BRA-e | 3,9 m² TBA | Sum BRA 249,3 m²
Tomtestørrelse 563 m² | 287 m² hage

MARIEOALLÉEN



ENEBOLIG C

243,4 m² BRA-i | 5,9 m² BRA-e | 3,9 m² TBA | Sum BRA 249,3 m²
Tomtestørrelse 563,5 m² | 267 m² hage

MARIEOALLÉEN



ALTERNATIV PLANLØSNING ENEBOLIG A, B, C

Arkitekten bak boligene i Marieroalléen har arbeidet grundig for å finne løsninger som passer de fleste behov. Dette alternativet er utarbeidet for dere som ønsker et ekstra soverom som har tilgang til eget bad. Perfekt når svigermor kommer på helgebeseøk.



ENEBOLIG D

249,7 m² BRA-i | 6,0 m² BRA-e | 3,4 m² TBA | Sum BRA 255,7 m²
Tomtestørrelse 745 m² | 414 m² hage

MARIEROALLÉEN



FASADER A, B, C



FASADER D





VELKOMMEN TIL ET NATURLIG FLOTT NABOLAG

Villabebyggelse, beplantning, historie og nydelig natur er naboene dine i Marierødalléen. Den behagelig nærheten er noe du vil sette stor pris på. Like mye som alt du nær på kort tid. Enten det er spaserer, handling, trening eller pendling til og fra jobb så kommer du til å nyte nabolaget ditt. Om sommeren er svabergene gode og varme etter svømmeturen. Musikkfestivalen på Vaulen får du med deg sammen med gode venner. Sykkelturen til Viking-kamp eller treningsturen til Sørmarka går gjennom disse omgivelsene. Og hva er vel enklere enn at du på turen hjem stikker innom Helgø Meny og kjøper med deg noe godt til å ha på grillen? Salaten lager du av råvarer rett fra hagen og den gode samtalen har du over hekken med naboen din i ditt nye, delige nabolag.



Digg med en rask burger på The Shack.



Rikelig utvalg fiske og mat hos Helge Meny.



Romsøes Conditori har mange fristelser.



Regionens største supermarket Coop OBS.

Servicetilbud og butikker finner du i gåavstand fra boligen din. OBS, Romsøes Conditori, Coop Extra, Helge Meny, The Shack, Fab Lounge og mye mye mer er nærmest som din nabo å regne.



Tid til deg selv på Fab Lounge.

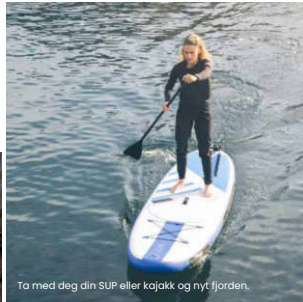


Rikt utvalg rå mat utta omna.

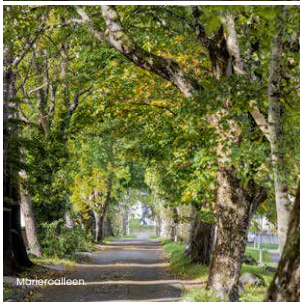
Marieroaalleen er et sted som passer like godt som utgangspunkt for pendling til og fra jobb som trim og trening morgen eller ettemiddag. Avstandene til fasiliteter, turløyper, kollektivtransport og sjøen er behagelig korte.



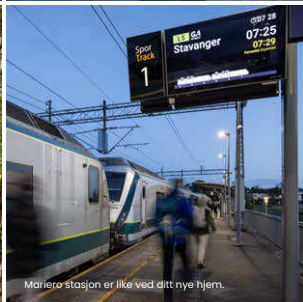
Gang- og sykkelsti langs Gandsfjorden



Ta med deg din SUP eller kajakk og nyt fjorden.



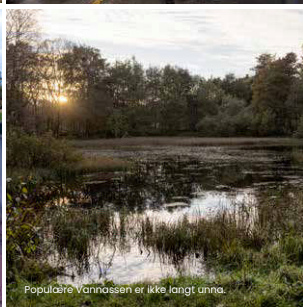
Marieroaalleen



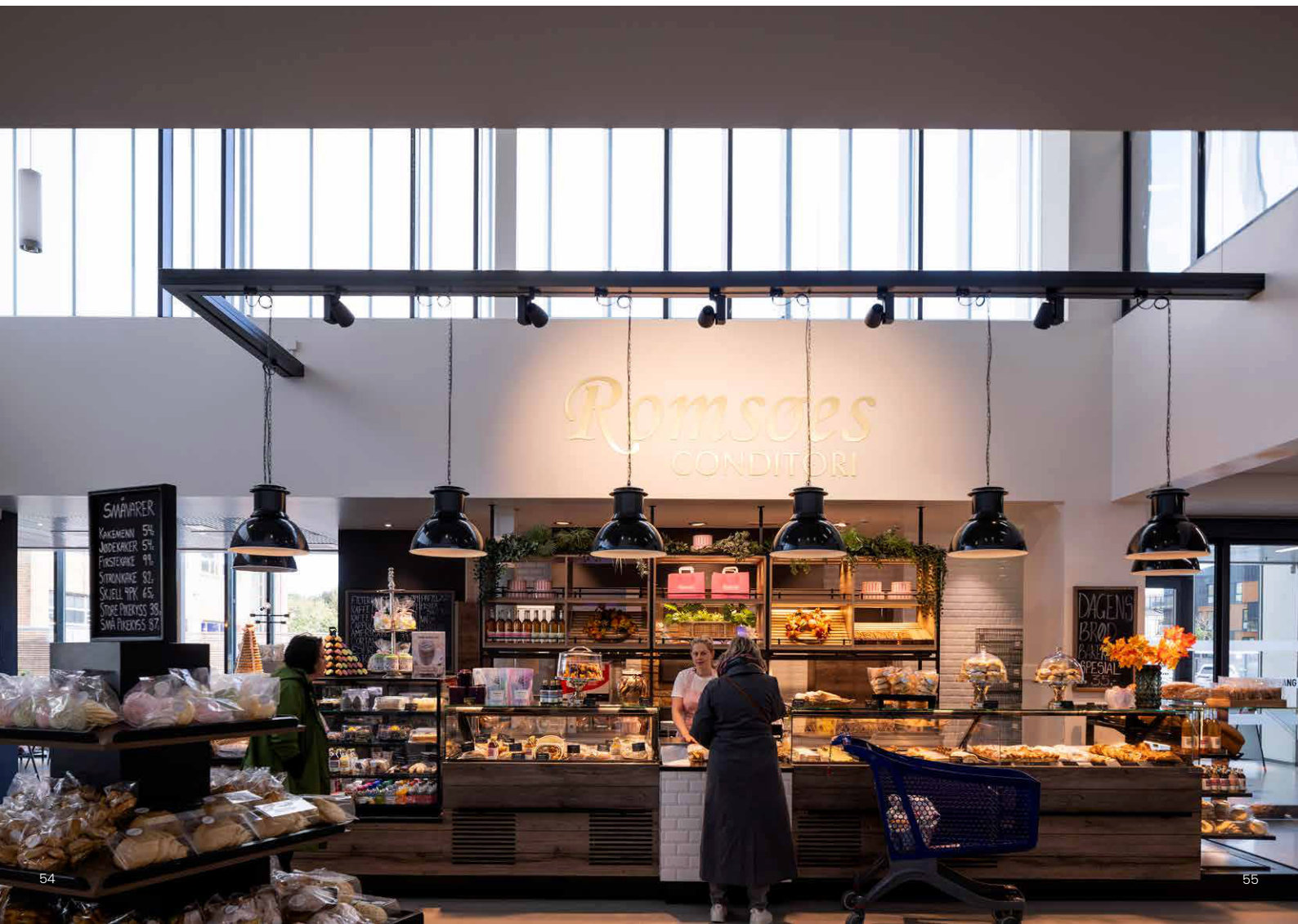
Marieroa stasjon er like ved ditt nye hjem.



Bussveien

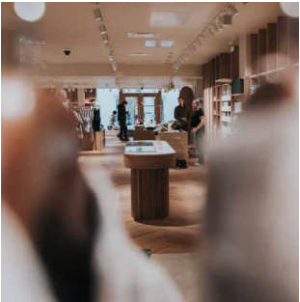
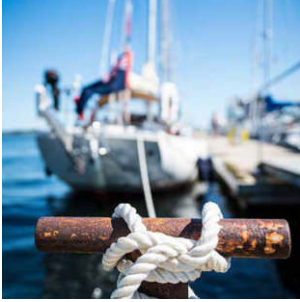


Populære vannassen er ikke langt unna.



SMÅVARER
KAKEMANN 54
JODEKAKE 54
FROSTKAKE 44
SITRONKAKE 82
SKJELL 99K 65
STORE PROKKS 38
SMÅ PROKKS 37

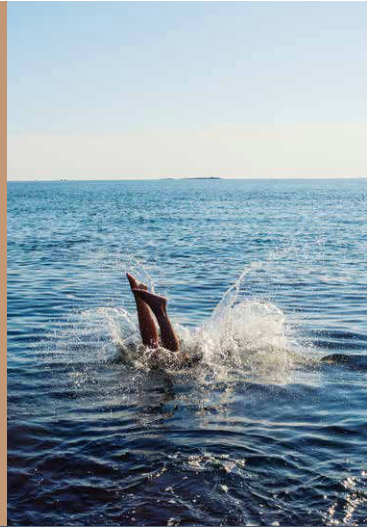
DAGENS
BRØD
SPECIAL
50





TUREN TIL SJØKANTEN TAR ETT MINUTT

Fra den nye boligen tar det nøyaktig ett minutt til du er ved sjøkanten og badebrygga. Her sjøsetter du enkelt kajakken din. Mens andre er i ferd med å stå opp kan du nyte sjøduften og solen som står opp bak Liljell fra vannskorpa. Og er du av de virkelig tøffe så stikker du ned hver eneste dag, også om vinteren, for å ta deg et forfriskende morgenbad!



Badeplassen og flytebrygge like ved jernbaneundergangen. Perfekt til både sjøsetting av kajakk og morgendukket.

GJENNOMFØRT LEVERANSE OG GOD STANDARD

Leveransebeskrivelsen forteller om utvendig forhold og leveransen i selve boligen. Denne beskrivelsen spesifiserer materialer, utstyr, installasjoner, og andre elementer som skal være en del av den ferdige boligen og eiendommen. Dette gir deg en klar oversikt over hva du kan forvente deg, og det gir oss en rettesnor for å sikre at boligen blir levert i henhold til avtalen.

UTOMHUS

Tomt
Vedlagt situasjonsplan/utenomhusplan er retningsgivende for opparbeidelse av eiendommen. Grus i innkjørsel, grønne felter blir grovplanert med stedlige masser. Høydeforskjeller tas opp med skråninger også mellom tomter. Dette kan avvike fra utomhusplanen. Hellvik Hus forbeholder seg retten til å foreta endringer ved opparbeidelse av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Boligen vil være tilknyttet offentlig/privat vei, vann og avløp. Det vil bli tinglyst rettigheter for VA-ledninger, samt strøm og fiber over eiendommen.

Uteområde
Se leveransebeskrivelse og gjeldende utomhusplan.

Forstøtningsmurer
Leveres ikke. Høydeforskjeller tas opp ved bruk av skråninger.

Sikring
Sikring av arealer med mer enn 0,5 meter høydeforskjeller utføres hovedsakelig med flettverksgjerde.

Grenser mot nabo-eiendommene
Terreng avsluttes mot nabo-eiendommer hovedsakelig med skråninger på egen tomt iht. situasjonskart. Stedlige tilpasninger og avvik fra utomhusplan vil forekomme.

Strøm, fiber og bredbånd
Trekkerør til skap. Huseier bestiller installasjon og abonnement fra leverandør.

BOLIGEN UTVENDIG

Betongarbeid
Grunnmur og/eller ringmur, og evt. utvendige trapper, plattinger og forstøtningsmur som er tegnet i betong leveres ubehandlet.

Utvendig vegg
Stående impregneret furukledning med lekter som hovedkledning. Leveres fabrikkbehandlet

sort med grunning og et mellomstrøk. Toppstrøk/sluttbehandling må utføres av kjøper iht. produsentens anvisning.
Liggende kledning på inngangsside leveres i eik ubehandlet. Behandling må utføres av kjøper iht. produsentens anvisning. Yttervegger forblendet med teglstein leveres hvor inntegnet i underetasjen. Slette felt utvendig leveres med fasadeplater i sort utførelse.

Vindu og balkongdør
Vinduer leveres i tre, med aluminiumsbe-kledning utvendig, farge. RAL 8011 Nut brown. Innvendig leveres vinduer og foringer malt, klassisk hvit. Takvindu levere, et med elektrisk åpning og et fastvindu.

Ytterdører
Ytterdør i eik, med sidefelt i glass. Som standard leveres det hvitmalt foringer og belistning innvendig, farge klassisk hvit.

Tak
Tekking.

Balkong, terrasse, plattform, altan
Balkong leveres tekket og med 28x120 imp terrassebord, ubehandlet. Sliqult innfestning. Terrasse på mark leveres ikke som standard. Pergola leveres i impregnert utførelse med et strøk grunning, sort. Videre behandling ved kunde. Glatt konstruksjonsvirke kan gi avflassing.

Blikkenslager
Utvendig takrenner, beslag og stålrekkeverk/fransk balkong leveres i sort utførelse. Parapet og takutstikk leveres med sort beslag. Underkledning takutstikk og overbygget balkong leveres med sort beslag og/eller spiller i gran fabrikkbehandlet beliset i tretone. Toppstrøk/sluttbehandling må utføres av kjøper.

PARKERING

Carport/garasje
Parkering i garasje. Betonggulv, ubehandlet. Gips på vegger og tak.

Garasjeport
Leveres i sort, slett utførelse.

Utvendig bod
Sportsbod leveres i underetasje.

INNVEDIG BOLIG

Overflater
Boligen leveres nøkkelferdig. Overflater gulv, vegg og himling fremkommer i romskjema.

Malerarbeid
Malerarbeid utføres med normal kvalitet (K2), det vil si at overflater ikke helpsprides. Be-handling etter K3, høyeste klasse, kan utføres mot tillegg. Dette medfører at plateoverflater helpsprides før maling.

Innvendig isolasjon
Isolasjon i bjelkelag leveres med 150mm. Isolasjon i innervegger leveres med 70mm.

Innvendige dører
Tidles og solide innerdører, type Bygg 1 Sletten Kompakt, farge klassisk hvit. Skyvedør hvor vist på tegning (det er forutsatt lukkedør inn til wc).
Lyd/branddør mellom hoveddel og ungdomsdel.

Listverk
Gulvlist leveres tilsvarende parkett og karm-list leveres av type Bergene Holm Moderne, fabrikkmalt klassisk hvit. Karmklister påføres toppstrøk etter montering. Listefri overgang mellom vegg og tak*.

Garderobe
Leveres ikke.

Trapper, rekkverk, håndleper
Trapp i eik med stålspliler fra Stryntrappa, type Berg. Trinn, vangler, rekkverk og/eller håndrekk leveres i hvittasert eik. Trapp leveres i åpen utførelse.

Pipe/ovn
Pipe og peis leveres, type Jøtul L620.

KJØKKEN

Innredning
Se egen kjøkkentegning.

Leveres rørfremlegg til evt. fremtidig kjøkken i ungdomsdel.

Hvitevarer
Platetopp med integrert ventilator leveres. Øvrig hvitevarer leveres ikke som standard.

ENERGI OG KLIMA

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres.

Varmepumpe
Leveres ikke som standard.

ELEKTRISKE ARBEIDER	GENERELL INFORMASJON		
	Leveransens omfang fremgår av kontrakt, samt romskjema og denne beskrivelsen. Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen er kun ment som en illustrasjon.		
	Tilbud, leveranse og utførelse er basert på TEK 17.		
	Kjøper er oppfordret til, og forpliktet til, å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV-informasjon, forvaltning, drift og vedlikehold), og de tilhørende utomhusarealer. FDV leveres på boligmappa.no		
	Kopi av eiendomskart, målebrev, reguleringsplaner og bestemmelser kan fås ved henvendelse til selger. Vi oppfordrer til at kjøper gjør seg kjent med disse.		
ELINSTALLASJON	Reguleringsplan 470 for Mariero med endringer gjort 2024.		
	Endring av terrenghøyder etter ferdigstillette må avklares med kommunen.		
	DIVERSE		
	Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen er kun ment som en illustrasjon. Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.		
	All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.		
BRANNALARMLEGG OG RØYKVARSLERE	Det tas forbehold om trykkfeil samt myndighetenes endringer på gjeldende regler og forskrifter.		
	Utstyr og innredning som er vist med stiple strek på tegningene er ment som forslag, eller som angivelse av plassering, og er ikke medregnet. Det samme gjelder fremlegg av vann, avløp, strøm o.l. til stiple utstyr, og utstyr i rom som etter kontrakten, ikke skal innredes. Vegger som i sin helhet ikke har skravur på tegningen, eller som er vist med stiple strek, er ment som forslag, og er ikke medregnet.		
	Areal er oppgitt i BRA (bruksareal) og er boenhetens areal avgrenset av ytterveggers innside. Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet angis som BRA-i og BRA-e som tilsvarer BRA. BRA-i (internt bruksareal) er areal innenfor boenhetens omsluttende vegger og BRA-e (eksternt bruksareal) er rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.		
	BRA-i og BRA-e er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom areålet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.		
	Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks. svinnriss i mur (inn- og utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulv, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av trevirke etc. *Særlig listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker.		
BELYSNING	Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.		
	Dersom ikke annet er beskrevet så leveres lister, karnel og gerikter fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjeter. Det vil kunne forekomme små kosmetiske merker på dør og vinduskarnel, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.		
	Selger tar ikke ansvaret for skjevggkre i boligen. Skjevggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjevggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjevggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjevggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hypping renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjevggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.		
	Det må påregne mindre justeringer i forbindelse med endelig prosjektering og opparbeidelse av eiendommen. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegningene. Utbygger har rett til å endre produktvalg og/eller leverandører, uten at dette gir rett til ending av avtalt pris.		
	Med hvitmalt menes den fargekode som anses som standard hvit hos leverandør.		
LADEPUNKT FOR EL-BIL	Ferdigstillette av utearealer kan avhenge av vær og årstid og vil i mange tilfeller beregnes fullført etter overtakelse. Kjøper er kjent med at selger skal foreta videre utbygging på feltet og at evt. støv, støv og vibrasjoner, eller andre ulemper fra den videre utbygging, ikke gir grunnlag for krav mot selger.		
	Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med delvis serieproduksjon i form av systematisering av materialvalg og tekniske løsninger. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidspunkt dette kan bestilles. Det tas forbehold om at tilvalgsmuligheter vil bli begrenset etterhvert som arbeidene skrider frem i byggeprosessen. Det er eksempelvis ikke anledning til å flytte eller endre på fasader, vinduer, hoved elinstallasjoner, avløp/ vanntilførsel eller planløsning.		
	På generelt grunnlag gjøres kjøper oppmerksom på at det må påregnes mer vedlikehold på hus med mørke farger på kledning, vindu, dører, mm, spesielt på fasader vendt mot sør og vest.		
	Kledninger av furu avgir kvae / harpiks, og utslag av dette kan forekomme, særlig rundt kvist, og er en naturlig del av produktet.		
	Selger forbeholder seg retten til å tinglyse nødvendige erklæringer/rettigheter knyttet til forholdet mellom boliger i prosjektet, samt alle forhold vedrørende teknisk infrastruktur.		
LADEPUNKT FOR EL-BIL	Kjøper må sørge for etterbehandling av utvendig kledning iht. beskrivelse fra produsenten. Dette er særlig viktig på kutt og endestuer. Alle fasader i tre vil endre utseende over tid med bakgrunn i treverkets naturlige iboende egenskaper og klimatiske påvirkninger. Dette vil kunne gi utslag i for eksempel sprekker, deformasjoner, salt- og harpiksutslag. Fargen på bordene vil også endres og blekne over tid.		
	Ved evt. legging av gulv som egeninnsats må forbruker foreta kontroll og avretting av gulv/ underlag.		
	14.01.2025		

ROMSKJEMA

ENEBOLIG A, B, C

HOVEDETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRBLAD	UTSTYR
Entre	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Ytterdør i eik, med sidefelt i glass. Høyde 2,3m.	Varmekabel
WC	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Varmekabel
Stue/kjøkken	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Se egen kjøkkentegning Takvindu, 2. stk. Et takvindu leveres med elektrisk åpning. Pipe/peis, type Jøtul L620. .
Soverom 1	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	
WIC	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	
Bad 1	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm Mosaikk 5x5cm i dusjsone	Gips Flis; Modena Pro Beton 30x60cm Heffliset	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Baderoms møbel 90 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Vegghengt toalett Varmekabel Downlights, 3. stk.
Bi-inngang /vaskerom	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Sparklet/malt	Sparklet/malt	Ytterdør slett utførelse. Klassisk hvit, S 0500-N.	Utslagsvask Opplegg vask/tørk Varmekabel
Garasje	Betong Ubehandlet	Gips Ubehandlet	Gips Ubehandle		Rørfremlegg til evt. elbillader. Ventilasjonsaggregat
Balkong	Tekking Imp. Terrassebord 28x120 ubh. Skjult innfestning.	Kledning	Spiler (gran) Beiset tretone		Downlights, 3. stk.

ROMSKJEMA

ENEBOLIG A, B, C

HAGEETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRBLAD	UTSTYR
Gang	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt		
Stue	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt		
Soverom 2	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	
Bad 2	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm Mosaikk 5x5cm i dusjsone	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm Øvrig vegger; våtromssystem, malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Baderoms møbel 90 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Vegghengt toalett Varmekabel Downlights, 3. stk.
Vask/tek	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Sparklet/malt	Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Varmekabel Varmtvannsbereider 300 ltr. (Det leveres ikke opplegg til oppslagsvask og tørk/vask i dette rommet – utstyr fra vask/binngang i 1. etasje kan evt. flyttes ned)
Bod	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	
Ungdomsdel	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Lyd/brannrør Klassisk hvit, S 0500-N. Ytterdør med glass. RAL 8011 Nut brown	Fremlegg for fremtidig kjøkken – plugget i vegg.
Bad Ungdomsdel	Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm Øvrig vegger; våtromssystem, malt	Gips Sparklet/malt	Bygg 1 Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Baderoms møbel 80 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Vegghengt toalett. (Evt. opplegg vaske- maskin kan leveres som tilvalg) Varmekabel Downlights, 3. stk.
Sportsbod	Betong Ubehandlet.	Gips Ubehandlet	Gips Ubehandlet	Ytterdør slett RAL 8011 Nut brown	

ROMSKJEMA

ENEBOLIG D

HOVEDETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRBLAD	UTSTYR
Entre	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Ytterdør i eik, med sidefelt i glass. Høyde 2,3m.	Varmekabel
WC	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Varmekabel
Stue/kjøkken	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Skyvedør Klassisk hvit, S 0500-N	Se egen kjøkkentegning Takvindu, 2. stk. Et takvindu leveres med elektrisk åpning. Pipe/peis, type Jøtul L620.
Soverom 1	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Skyvedør Klassisk hvit, S 0500-N.	
WIC	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Skyvedør Klassisk hvit, S 0500-N.	
Bad 1	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm Mosaikk 5x5cm i dusjsone	Gips Flis; Modena Pro Beton 30x60cm Helfliset	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Baderoms møbel 90 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Vegghengt toalett Varmekabel Downlights, 3. stk.
Bi-inngang /vaskerom	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Sparklet/malt	Sparklet/malt	Ytterdør slett utførelse. Klassisk hvit, S 0500-N.	Utslagsvask Opplegg vask/tørk Varmekabel
Garasje	Betong Ubehandlet	Gips Ubehandlet	Gips Ubehandlet		Rørfremlegg til evt. elbillader. Ventilasjonsaggregat
Balkong	Tekking Imp. Terrassebord 28x120 ubh. Skjult innfestning.	Kledning	Spiler (gran) Beiset tretone		Downlights, 3. stk.

ROMSKJEMA

ENEBOLIG D

HAGEETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRBLAD	UTSTYR
Gang	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt		Trapp i eik hvitlasert med stålsplær
Stue 2	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt		
Soverom 2	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	
Soverom 3	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	
Bad 2	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm Mosaikk 5x5cm i dusjsone	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm Øvrig vegger; våtroms-system, malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Baderomsmøbel 90 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Vegghengt toalett. Varmekabel Downlights, 3. stk.
Vask/tek	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Sparklet/malt	Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Varmekabel Varmtvannsbereider 300 ltr. (Det leveres ikke opplegg til oppslagsvask og tørk/vask i dette rommet – utstyr fra vask/binngang i 1. etasje kan evt. flyttes ned)
Treningsrom/medierom	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	
Ungdomsdel	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt	Gips Sparklet/malt	Lyd/brannrør Klassisk hvit, S 0500-N. Ytterdør med glass. RAL 8011 Nut brown	Fremlegg for fremtidig kjøken – plugget i vegg.
Bad Ungdomsdel	Flis; Modena Pro Beton 60x60cm	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm Øvrig vegger; våtroms-system, malt	Gips Sparklet/malt	Bygg! Sletten kompakt Dempelist i karm Klassisk hvit, S 0500-N.	Baderomsmøbel 80 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Vegghengt toalett. (Evt. opplegg vaskemaskin kan leveres som tilvalg) Varmekabel Downlights, 3. stk.
Sportsbod	Betong Ubehandlet	Gips Ubehandlet	Gips Ubehandlet	Ytterdør slett RAL 8011 Nut brown	



FORDELEN MED Å KJØPE NY BOLIG

Den følelsen du får når du flytter inn i en ny bolig er helt spesiell. Rene overflater uten merker, godt isolerte vinduer, den gode lukten av en flunkende ny bolig. Men der er også andre, rasjonelle grunner til å kjøpe nytt.

ALT ER HELT NYTT

Du slipper å tenke på oppussing og det er lave vedlikeholdskostnader. Det at ingen har bodd i boligen før deg, gir en helt spesiell følelse!

LAVERE VEDLIKEHOLDKOSTNADER

Fordi alt i en ny bolig er nytt, er det mindre sannsynlig at du vil møte store vedlikeholdsproblemer på kort sikt. Dette betyr lavere vedlikeholdskostnader sammenlignet med eldre boliger som kanskje trenger oppgraderinger eller reparasjoner.

FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT

Visste du at det er fem års garanti og reklamasjonsrett på ny bolig? Dette gir deg et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig. Vi utfører også en ettårskontroll sammen med deg, for å kontrollere at alt er i orden.

MULIGHET FOR TILPASNING

Når du kjøper en ny bolig, har du ofte muligheten til å tilpasse visse elementer etter dine egne preferanser før byggingen er fullført. Dette kan inkludere valg av gulv, farger, inventar og til og med layout i noen tilfeller, slik at du kan skape et hjem som passer perfekt til dine behov og smak.

LAVERE STRØMREGNING OG GOD STANDARD

Med en helt ny bolig kan du være trygg på at boligen og alle tekniske installasjoner er oppført eller installert etter dagens forskrifter. Alle nye boliger møter de stadig høyere kravene til materialer og byggemetoder. De er også mer energivennlige, som kan bety en lavere strømregning. Balansert ventilasjon gjør det også rimeligere å varme opp boligen, og sørger for et godt innneklima, hele året!

LAVERE DOKUMENTAVGIFT

Det vil som hovedregel være lavere dokumentavgift på ubyggd (ubrukt) enebolig enn ved brukt bolig. Dette fordi det er forskjellig grunnlag man beregner avgiften på i de to tilfellene. Ved kjøp av ny bolig er man fritatt for å betale dokumentavgift på annet enn 2,5% av tomteverdien, mens man ved kjøp av brukt bolig betaler 2,5% av kjøpesummen (som oftest høyere enn bare tomteverdi) i dokumentavgift til staten.

Disse fordelene gjør det å kjøpe en ny bolig til en attraktiv mulighet for mange boligkjøpere som ønsker en moderne, vedlikeholdsfri og tilpassbar bolig.

Hellvik Hus bygger boligene i Marieroalléen

Hellvik Hus ble etablert i 1947, den gang under navnet Hellvik Kassafabrikk. Etter å ha spikret kasser til fiskeindustrien i noen år skiftet kassefabrikken navn og begynte med husbygging i stedet.

Nå er det gått om lag 65 år siden det første huset ble bygget, og lidenskapen for bygging er fortsatt sterk. Vi er stolte over å få lov til å være med å skape boliger som legger rammen rundt hjemmet der folk skal trives og bo.

Vi har lært mye opp gjennom årene. Ingen prosjekter er like, men alle skal ha den samme høye Hellvik Hus-kvaliteten. Vårt mål er å ivareta deg som kunde på best mulig måte. Vi har først lykkes når du opplever at det å bygge med oss, har vært en tid fylt med små og store gleder.

Vår visjon og vårt merkeløfte er derfor Bygg med glede!. Resultatet av byggingen – boligen – skal også fylles med glede. Den oppgaven overlater vi til deg!





Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål om Marieroalléen. Ønsker du å treffes på tomten? Ingen problem - ring for avtale!

MARTHA BLOCK WATNE

Tlf: 900 79 198
martha@basebolig.no

base



Verdivurdering

Vurderer du å selge for å kjøpe enebolig i Marieroalléen? Ta kontakt for en verdivurdering av din bolig.

Eirik Hanekamhaug

Tlf: 975 69 192
eirik.hanekamhaug@emlsr.no

EiendomsMegler 1

Finansiering

Ta gjerne kontakt med en av finansrådgiverne i SpareBank 1 SR-Bank hvis du ønsker gode råd og oversikt i forbindelse med bolikkjøp.

Geir Ove Larsen

Tlf: 915 02002
geir.ove.larsen@sr-bank.no

Steffen Wiik Espedal

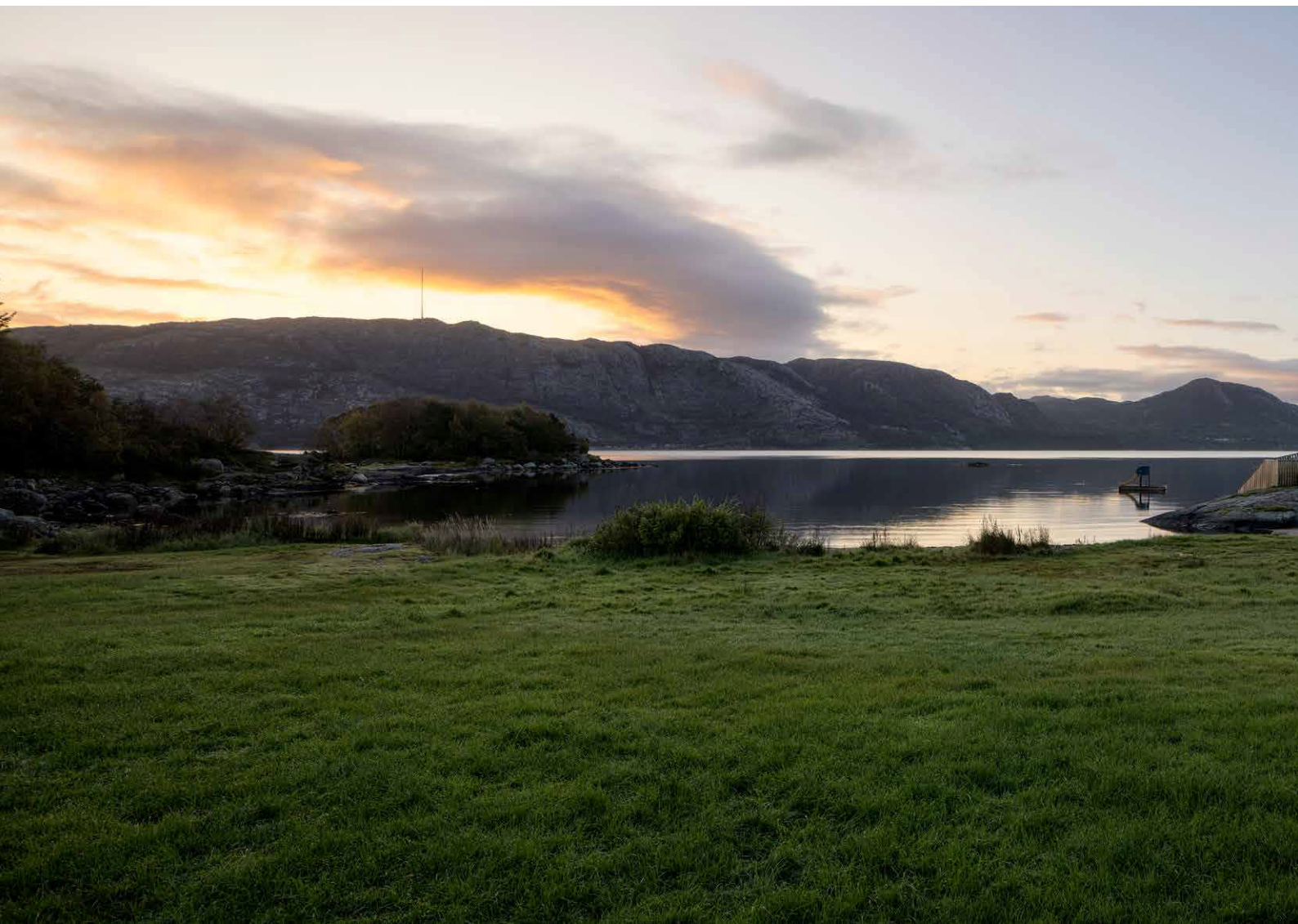
Tlf: 915 02002
steffen.wiik.espedal@sr-bank.no

SpareBank 1 SR-BANK

KONSEPT OG IDÉ VED ENSIGN REKLAMEBYRÅ.
3D-illustrasjoner ved Ensign
Foto: Sindre Ellingsen, iStockphoto og Unsplash

Januar 2025

FORBEHOLD: Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse og utstikk, og er ikke bindende for utførelsen av den endelige bebyggelsen. Det kan skilles innvendige elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dermed er det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektvebisten er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykktell og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.



The background of the entire page is a photograph of a paved path lined with trees, with sunlight filtering through the leaves. The path leads into the distance, flanked by green foliage and tree trunks.

base

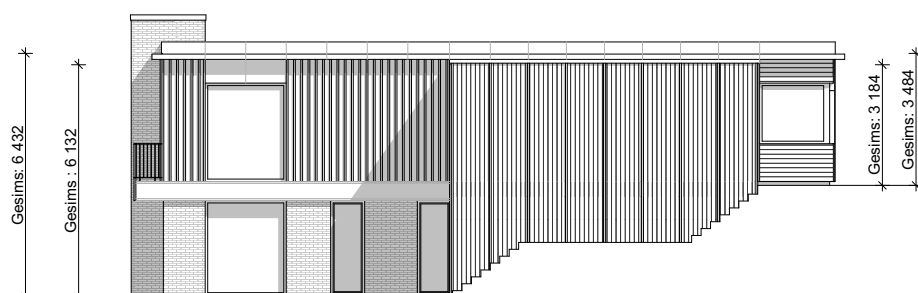
Salgsansvarlig

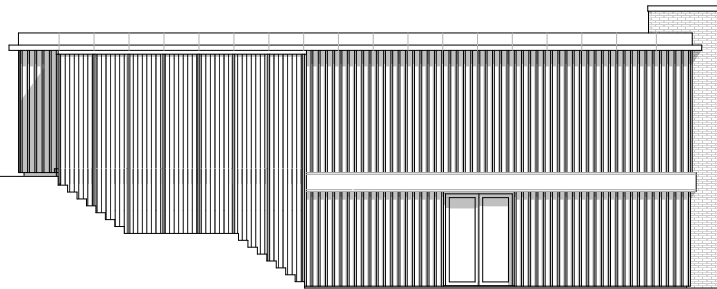
Ta kontakt hvis du har spørsmål om
eneboligene i Marieroalléen

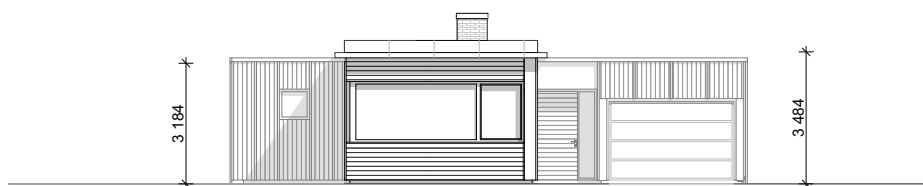
Martha Block Watne

Tlf: 900 79 198
martha@basebolig.no

basegruppen.no

[illegible]

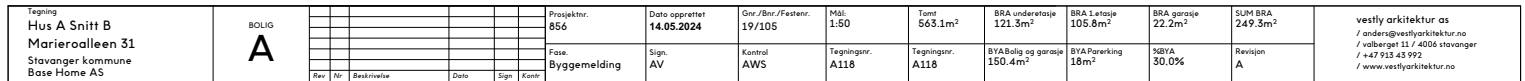
[illegible]

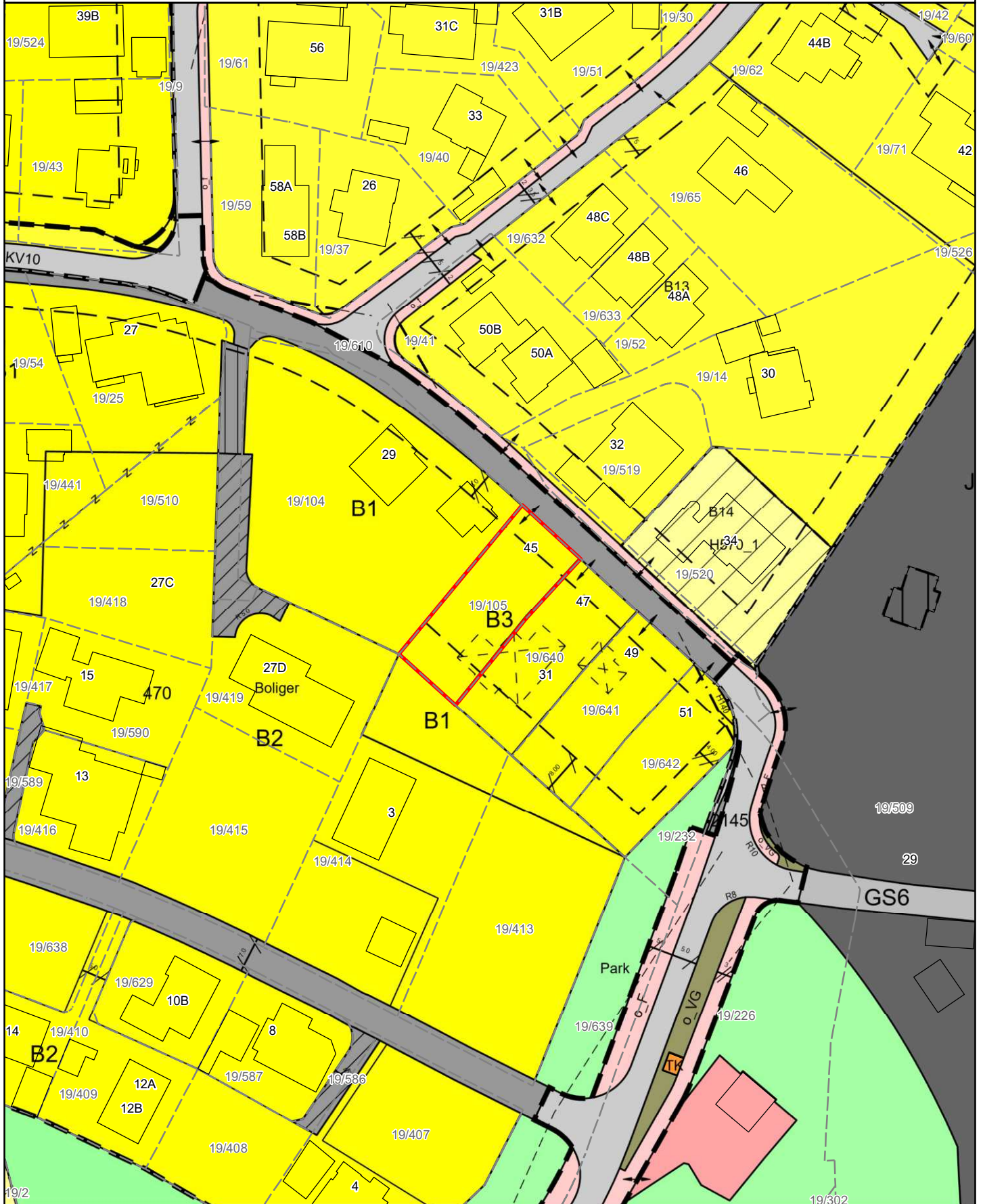
[illegible]

[illegible]









Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 19/105/0/0

Dato: 2025-11-17

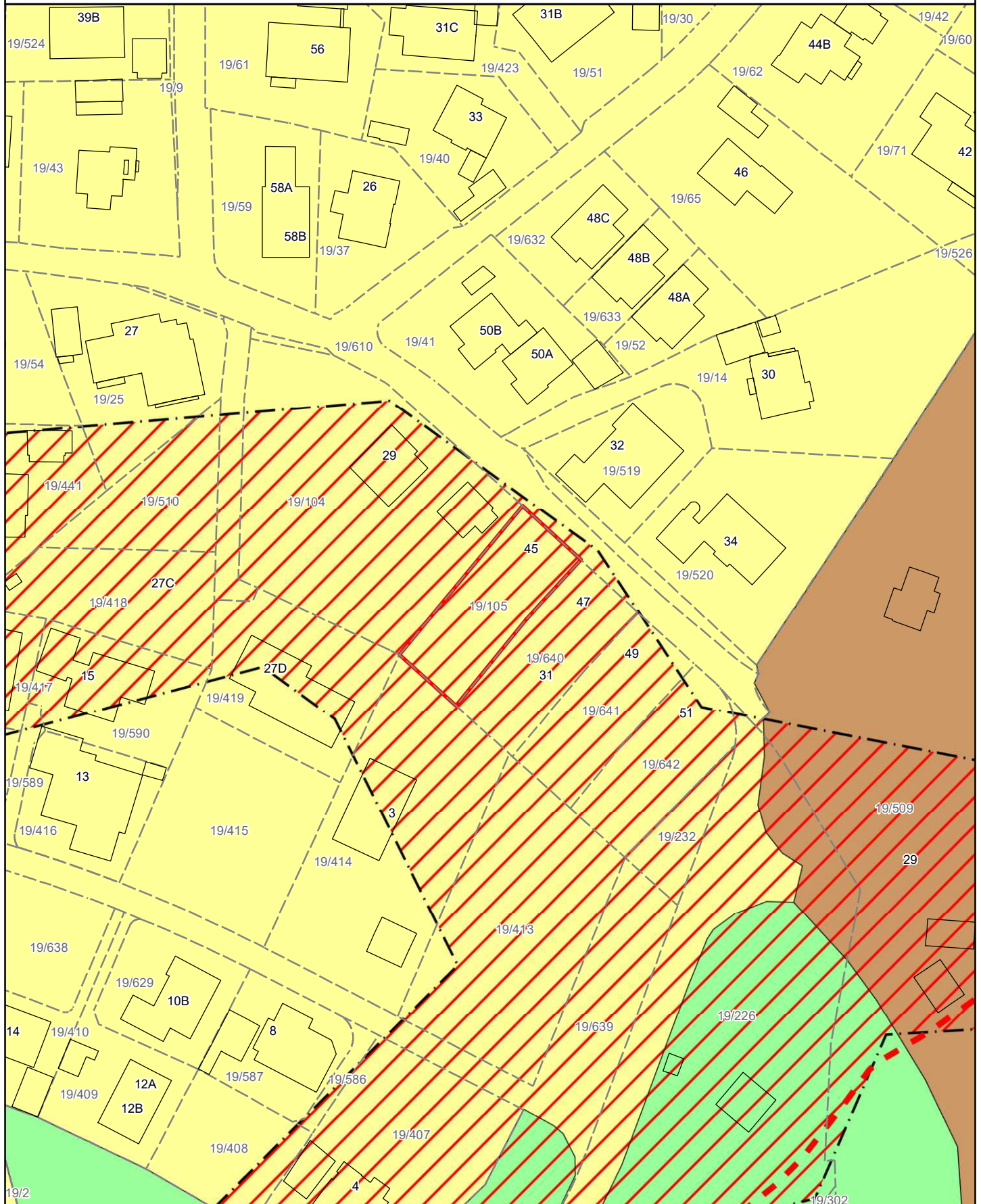
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune





Spesielle merknader

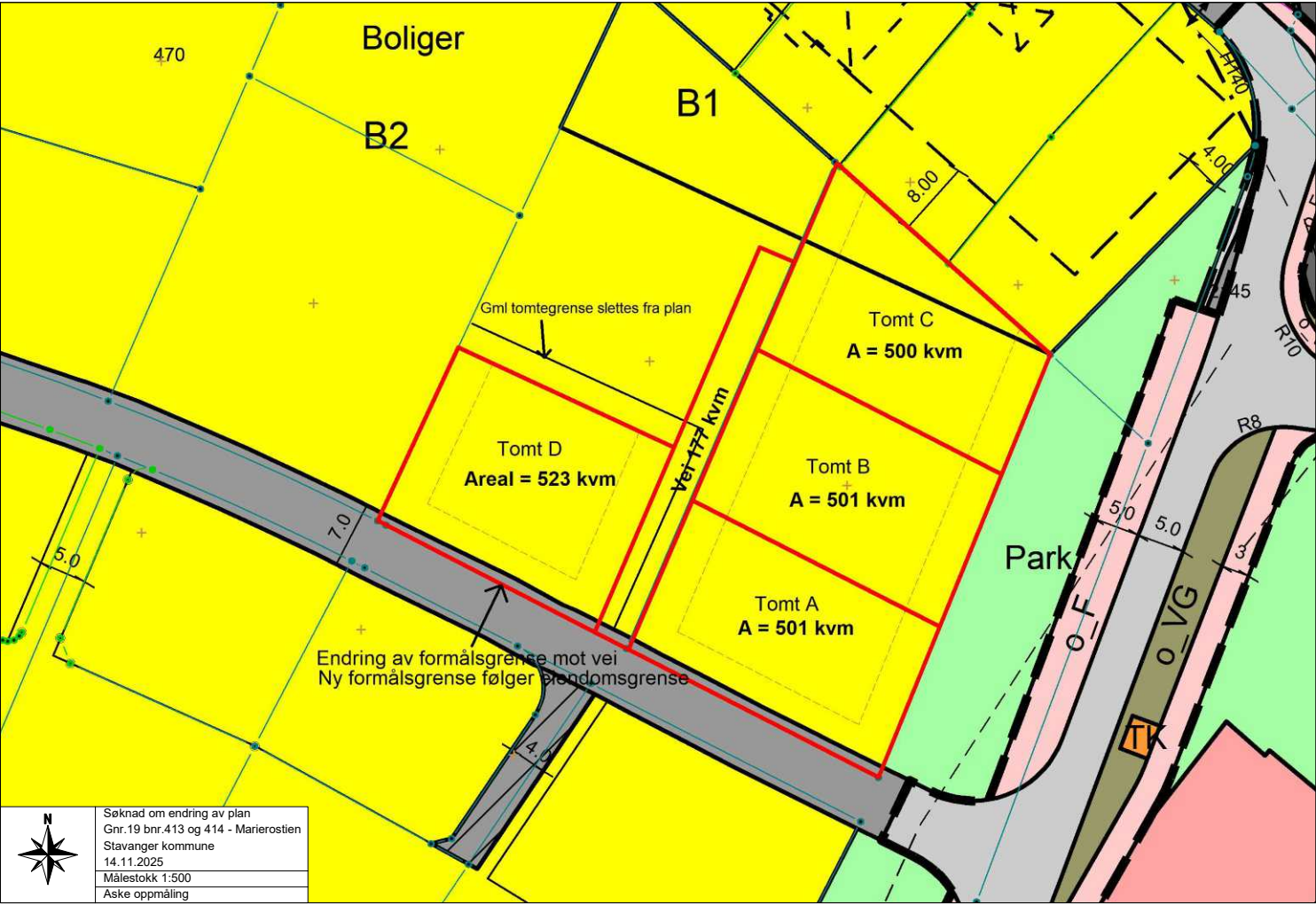
- Hageplanering på tomt A er uavklart i/t overgang mot eksisterende i nord.
- Eksisterende steingard langs Marieløkken bevares. Nye åpninger for regulerte adkomst boliger.

TEGNFORKLARING

	Gress		Skråning
	Hage - fast dekke		Nye koter
	Plantefelt - skråning	+20.50	Prosjekterte høyder
	Bi/parkeringsareal	(+20.50)	Eksisterende høyder
	Gang/korridor bolig		Fallretning
	Natursteinmur		Inngang
	Støpt mur		

1	ASTORNER I UTVEI TIL HAGE 1/10/16	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	ASTORNER I HAGE	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	ASTORNER I HAGE 1/10/16	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	ASTORNER I HAGE	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	FOR KLIPPINGSPLAN	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	FOR KLIPPINGSPLAN	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	FOR KLIPPINGSPLAN	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	FOR KLIPPINGSPLAN	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	FOR KLIPPINGSPLAN	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB
1	FOR KLIPPINGSPLAN	20.06.2024	AASNA	SNØB	SNØB

HEAD	HEAD ENERGY SP AS	Kontor:	FOR KLIPPINGSPLAN	1
HEAD	HEAD ENERGY SP AS	Kontor:	FOR KLIPPINGSPLAN	1
HEAD	HEAD ENERGY SP AS	Kontor:	FOR KLIPPINGSPLAN	1
HEAD	HEAD ENERGY SP AS	Kontor:	FOR KLIPPINGSPLAN	1
HEAD	HEAD ENERGY SP AS	Kontor:	FOR KLIPPINGSPLAN	1





Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 19.6.2023

Justert etter bystyrevedtak 22.4.2024 og Kommunal- og
distriktdepartementets vedtak 7.6.2024 og 28.6.2024

Innhold:

Innhold:	2
Innledning om planens virkninger og virkeområde	6
Planområdet	6
Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel	6
Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier	9
Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder	11
1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer	13
1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer	13
1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav	14
1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling	14
1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder	14
1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet	16
1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet	17
1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier	19
1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav	22
1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler	22
1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav	23
1.11 Bestemmelser om universell utforming	24
1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter	24
1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet	25
1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering	26
1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy	28
1.16 Bestemmelser om luftkvalitet	29
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer	29
1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag	31
1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger	32
1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor	33
1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovasjon	33
1.22 Bestemmelser om landskap	34
1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø	34
1.24 Bestemmelser om massehåndtering	35

1.25	Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett.....	36
1.26	Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger	36
2	Bestemmelser og retningslinjer for arealformål	38
2.1	Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder	38
2.2	Bestemmelser og retningslinjer for boligområder	38
2.3	Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger	40
2.4	Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel.....	42
2.5	Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting.....	44
2.6	Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål	45
2.7	Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning	46
2.8	Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse	47
2.9	Bestemmelser for idrettsanlegg	48
2.10	Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg	48
2.11	Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder	49
2.12	Bestemmelser for grav- og urnelunder	51
2.13	Bestemmelser for kombinerte formål.....	52
2.14	Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel	52
2.15	Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde	54
2.16	Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett)	55
2.17	Bestemmelser for forsvarsområder	56
2.18	Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder	56
2.19	Bestemmelser for LNF-spredd boligbebyggelse og fritidsbebyggelse	59
2.20	Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder.....	59
2.21	Bestemmelser for fiskeområder.....	60
2.22	Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur	61
2.23	Bestemmelser for småbåthavner	63
3	Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner	65
3.1	Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA.....	65
3.2	Bestemmelser for hensynssone H190, forswarets øvings og skytefelt.....	67
3.3	Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet	68
3.4	Bestemmelser for hensynssone støy H290	68
3.5	Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370.....	68
3.6	Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav	69

3.7	Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur	71
3.8	Retningslinjer for hensynssone landskap H550	72
3.9	Retningslinjer for hensynssone naturmiljø	74
3.10	Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven.....	76
3.11	Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570	76
3.12	Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven	77
3.13	Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover 78	
3.14	Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø	79
3.15	Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming	79

Politisk behandling i kommunestyret 20.6.2022:

Kommunestyret gjorde vedtak om å legge planforslaget på første gangs høring i møte 20.6.2022. Se protokollen fra møte her [Politiske møter - Møter - Stavanger kommunestyre \(20.06.2022\) \(360online.com\)](#).

1. gangs høring (hovedhøring) fra 1.7 – 16.9.2022:

Det ble tatt inn nye bestemmelser og retningslinjer i dokumentet som følge av kommunestyrets vedtak under pkt. 1.14 og 2.22.

Tilleggshøring fra 10.11 – 6.01.2023:

Flere bestemmelser og retningslinjer ble endret og justert i forbindelse med tilleggshøringen. Se omtale av endringene i vedlegg 1 til tilleggshøringen.

Politisk sak vurdering av innsigelser og høringsinnspill i kommunalutvalget 14.2.2023:

Kommunalutvalget som politisk styringsgruppe gjorde vedtak om at en skal se nærmere på bestemmelser og retningslinjer og ta stilling til disse ved endelig planvedtak, bl.a 1.7 pkt 1 om uteromskrav/MUA. [elInnsyn - Vurdering av høringsinnspill og innsigelser til kommuneplanens arealdel 2023-2040 med delprosjekt – Kommunalutvalget \(14.02.2023\) – Politisk sak](#)

Sluttbehandling og egengodkjenning av kommuneplanen i kommunestyret 19. juni 2023:

[elInnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040 - endelig vedtak av planforslaget med delprosjekt – Stavanger kommunestyre \(19.06.2023\) – Politisk sak](#)

Dokumentet er oppdatert i tråd med kommunestyrets endelige vedtak.

Rettelser i bestemmelser og retningslinjer 31.1.2024:

Da det ble gjort rettelser i plankartet etter kommunestyrets vedtak sommeren 2023 endret kart-programmet nummer på områdenavn automatisk. Dette medførte at nummereringen av områdenavn som var tatt inn i bestemmelser og retningslinjer ikke lenger stemte. Det er nå gjort rettelser i dette dokumentet slik at områdenavn stemmer med områdenavn vist i det digitale plankartet.

Justeringer etter bystyrets vedtak 22.4.2024:

I sak 28/2024 den 22.4.2024 gjorde bystyret justeringer i bestemmelse 1.10 pkt. 2 om innslagspunkt for miljøprogram og bestemmelse 1.17 pkt 1 om uteromskrav. Se saksutredning og protokoll fra behandlingen av saken her [elInnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040. Endringer i bestemmelser og retningslinjer om miljøprogram og uteromskrav – Stavanger bystyre \(2023-2027\) \(22.04.2024\) – Politisk sak](#)

Justeringer etter vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024 og 28.6.2024

Kommunal og distriktsdepartementet gjorde vedtak vedr. parkeringskrav i IKDP Forus 7.6.2024.

Bestemmelse 1.14 pkt. 2 er endret som følge av vedtaket og kommuneplankartet viser nå området som er dekket av den interkommunale planen som hvit frem til neste revisjon av kommuneplanen. [Kommunane Sola, Stavanger og Sandnes - motsegn til parkeringsføresegner i interkommunal kommunedelplan for Forus - regjeringen.no](#)

Den 28.6.2024 gjorde kommunal og distriktsdepartementet vedtak i innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland vedr. områder på Ullandhaug og i Kvernevik.

Kommuneplankartet er nå rettet etter departementets vedtak. [Stavanger kommune - motsegn til arealdelen av kommuneplanen 2023-2040 - regjeringen.no](#)

Innledning om planens virkninger og virkeområde

Planområdet

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan og bygningslovens (pbl.) § 11-5. Planområdet omfatter hele Stavanger kommune, og er vist med plangrense i plankartet. Stavanger kommune fikk en ny arealavgrensing 1.1.2020 da tidligere Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommune ble sammenslått. I tillegg ble det gjennomført grensejustering slik at hele Ombo ble innlemmet i Stavanger kommune, også den østlige delen som tidligere tilhørte Hjelmeland kommune.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 for Stavanger erstatter kommuneplanens arealdel i de tre kommunene som ble sammenslått, og kommuneplanens arealdel i Hjelmeland for østre del av Ombo.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 med disse bestemmelsene og retningslinjer ble vedtatt og egengodkjent ved kommunestyrets vedtak 19. juni 2023.

Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse med arealstrategi, hovedplankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning og ROS-analyse. I tillegg er det utarbeidet en samlerapport med alle innspill, merknadshefte som viser innspill i forbindelse med høringene, og flere tilhørende dokumenter som fremstiller planens intensjoner og føringer.

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. §11-6. Tiltak etter loven må om annet ikke er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser gitt i planen. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Arealdelen viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, gir rammer og vilkår for nye tiltak, ny arealbruk og sikrer viktige hensyn som skal ivaretas ved bruk og forvaltning av arealene i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel viser kommunens målsettinger, og hvordan nasjonale og regionale mål og retningslinjer for arealbruk blir ivaretatt. Plankartet og bestemmelsene i arealdelen er rettslig bindende. Arealplankartet skiller mellom gjeldende og framtidig arealbruk. Videre er arealbruken synliggjort og presisert med farger, bokstavkoder, tegn og skravur, i samsvar med nasjonal kartforskrift.

Arealdelen har rettsvirkning fra den dato den vedtas av kommunestyret. Kommunen kan gi dispensasjon fra planen etter søknad i tråd med kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er veiledende og utdyper bestemmelsene. Retningslinjene gir holdepunkt og føringer for hvordan planen bør praktiseres, og gjelder også for uregulerte byggeområder, og så langt de er anvendelige i LNF-områdene.

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

I nyere områdereuleringsplaner og andre arealplaner kan det være aktuelt å stille strengere krav enn kommuneplanen innen noen tema som for eksempel parkeringskrav for bil, klimakrav m.v.

Kommuneplanbestemmelsene har ikke til hensikt å være til hinder for dette.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Plankartet og i noen grad også bestemmelser og retningslinjer, er derfor harmonisert med reguleringsplaner fra tidligere perioder. Kommuneplanen angir hovedtrekkene i arealbruken. Når kommuneplankartet oppdateres i samsvar med nyere reguleringsplaner gjengis dominerende arealformål. For eksempel vil mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanens visning av hovedformål for slike områder, har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål. For eldre reguleringsplaner betyr prinsippet om forrang at der kommuneplanen angir ny føring for arealbruk eller utnyttelse, skal de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være nødvendig for at det skal kunne gjennomføres tiltak der det er motstrid.

Til sluttbehandlingen var kommuneplanen i hovedsak oppdatert og harmonisert i forhold til reguleringsplaner som er vedtatt før 1.5.2023. Dette betyr at reguleringsplaner vedtatt mellom 1.5.2023 og 19.6.2023 samt alle reguleringsplaner vedtatt etter kommunestyrets vedtak gjelder foran kommuneplanens bestemmelser ved motstrid når det gjelder arealformål.

Der det ikke foreligger reguleringsplan eller blir stilt krav om slik plan (jf. pbl. § 12-1 andre ledd), skal kommuneplanens arealdel følges ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak, jf. pbl. § 11-6, tredje ledd, om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Digital kartportal for kommuneplanens arealdel:

Det digitale plankartet viser den juridisk bindende arealbruken gjennom arealformål og hensynsoner og kan lastes ned her <https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer>.

Plankartet viser hensynssoner der det er restriksjoner og hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Noen steder går flere hensynssoner over det samme arealet. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner i tråd med pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f. Det er mulig å skru av og på hensynssoner i det digitale plankartet.

De juridisk bindende bestemmelsene er i dette dokumentet vist med **normal skrift**. Retningslinjene er vist med **skrå skrift**. Bestemmelsene og retningslinjer er i hovedsak inndelt etter arealformål og type hensynssoner etter inndelingen i plan- og bygningsloven.

I kommuneplanen har en tatt stilling til arealbruken på et overordnet nivå. For de fleste utbyggingsareal i kommuneplanen er det behov for videre detaljering gjennom kommunedelplan, områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan. I bestemmelse 1.1 er det stilt plankrav til noen utbyggingsområder og delområder.

Alle tiltak i 100 m belte i strandsonen skal behandles som dispensasjonssak, der arealbruken ikke er tydelig avklart i plan. For eldre reguleringsplaner der byggegrense i strandsonen ikke er fastsatt i plan viser ny kommuneplan byggegrense i regulerte områder i Rennesøy og Finnøy kommunedeler. For reguleringsplaner av nyere dato gjelder byggegrense fastsatt i reguleringsplan.

De fleste byggetiltak i LNF områdene skal også behandles som dispensasjonssak. Tiltak her vil kunne kreve behandling etter jordlov, delingslov, forurensingslov m.v. i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven.

Byggetiltak i utbyggingsområder skal utformes i tråd med gjeldende lover og forskrifter, kommuneplanbestemmelser og retningslinjer, krav i reguleringsplan og gjeldende kommunale normer. En oversikt over

normer for utbygging er vist i startpakken for private reguleringsplaner. Her ligger også ny veileder for stedsanalyse som det er krav om i bestemmelse 1.3 pkt. 2. [Startpakke private planer | Stavanger kommune.](#)

Det er vist 2 bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelser i dette dokumentet.

Til bestemmelsesområde «Golfbanen» er det gitt en bestemmelse i kap 2.15 pkt 9

Til bestemmelsesområde jernbaneformål ved Paradis er det gitt bestemmelse i kap. 1.4 pkt. 1

Selv om det i LNF-områdene og i tabeller i kapittel 2 er vist områder der det er unntak for plankrav skal det i byggesaksbehandlingen undersøkes om det er sikker byggegrunn eller annen fare som kan påvirke tiltaket. Uavhengig om det er plankrav eller ikke må bestemmelsene om samfunnssikkerhet i 1.6 ivaretas, og det må undersøkes om det er vist hensynsone fare i kommuneplankartet eller nasjonale kartløsninger. Det gjøres oppmerksom på at det i områdene nord for Hundvåg og de nordre delene av kommunen ikke finnes tilstrekkelig utredet nasjonale aktsomhetskart «mulig marin leire» for områder under marin grense. Det kan derfor forekomme områder her med kvikkleire. Norges- vassdrags- og energidirektorat utarbeider nye aktsomhetskart som vil kunne «friskmelde» deler av områdene fra 2024. Fram til disse foreligger må det gjøres sakkyndige vurderinger basert på et sett kriterier tilpasset tiltaket og hvilket område det gjelder. Se linker til NVE sine veiledere under.

Link til relevante veiledere og normer:

Startpakke private reguleringsplaner: [Startpakke private planer | Stavanger kommune.](#)

Veileder private utbyggingsområder: [Veileder for private utbyggingsområder | Stavanger kommune](#)

Veinorm: https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/vei-og-trafikk/vegnorm-for-sor-rogaland/vegnorm-versjon-nr.-3_-20.desember-2017_nr.-1.pdf

Skybruddsplan for Stavanger kommune: <https://www.stavanger.kommune.no/nyheter/skybruddsplan/>

Norm skoler og barnehager (vedtas 19.6.23)

Gatenorm: [Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune](#)

Uteromsnorm: [Norm for utomhusanlegg | Stavanger kommune](#)

Renovasjonsforskrift: [Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata](#)

Lokal havneforskrift: <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1357>

Lokal ferdselsforskrift fritidsbåter: <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1373>

Klimavurderinger og klimakriterier i plan:

MD klima og miljø: [Kvalitetsprogram for klima og miljø i reg.planer - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#)

Veileder klimagassberedning Bergen kommune: [Bergen kommune - Kommunen har fått sin første veileder for klimagass-beregninger](#)

NVE sine veiledere for utredning av naturfare:

Skred i bratt terreng: [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#)

Kvikkleire: [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

Flomfare: [NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#) og [NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging](#)

Overvann (denne kan brukes, men det kommer en mer teknisk veileder i 2024): [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?](#)

Stavanger kommune sitt forutsigbarhetsvedtak vedr. bruk av utbyggingsavtaler ligger i utbyggingsplanen fra 2011 som nå er utgått. Nytt forutsigbarhetsvedtak for nye Stavanger er vedtatt som en del av kommuneplanens arealdel 2023-2040. Kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtaler er vist i retningslinje 1.9.

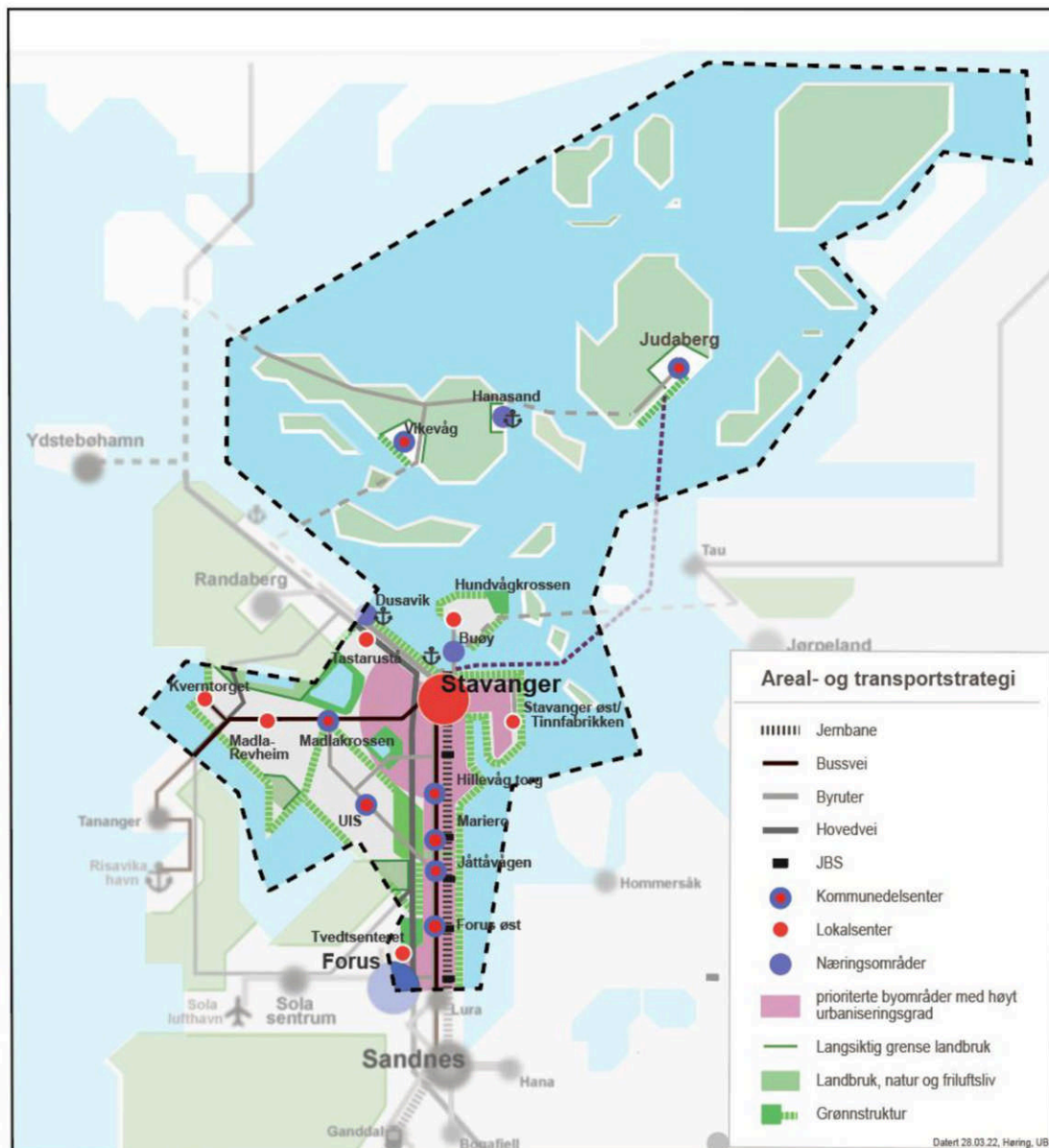
Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er sammen med handlings- og økonomiplanen kommunens viktigste styringsdokumenter. Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen og gir overordnede føringer for framtidig arealbruk og arealutvikling. Arealstrategien viser hvordan man gjennom en mer bærekraftig arealforvaltning kan bidra til å nå samfunnsmålene. Arealstrategien gir føringer for utvikling og byggevirksomhet i kommunen, og supplerer de juridisk bindende bestemmelsene og plankartet. Arealstrategien består av en strategisk kartillustrasjon og tekstpunkt vist under.

Arealstrategi for perioden 2023-2040:

For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål, målene i klima- og miljøplanen, og forpliktelser i EU-prosjektet klimanøytrale byer vil vi i arealforvaltningen:

1. Utbyggingsrekkefølge: Bygge byen innenfra og ut, (i og ved Stavanger sentrum, rundt jernbanens holdeplasser) og rundt bussveitraseen. Gjennomføringsområdene i bysone A (det sentrale byområdet) og i bysone B (bybåndet) opprettholdes med høyeste prioritet, i henhold til kartillustrasjon. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet skal fortetting i kommunedelssentrene prioriteres.
2. Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier: Skjerme landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier. Vurdere muligheter for ytterligere tilbakeføring av byggeområder til landbruk. Bosettingshensyn kan bli tillagt vekt på ikke-landfaste øyer.
3. By- og stedsutvikling: Bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling i kommunen, herunder arkitektur, natur-, kultur- og landskapsverdier.
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser.
5. Grønnstruktur: Bevare og videreutvikle Stavangers grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Grønnstrukturen skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert.
6. Aktiv transport: Utvikle byen og kommunen slik at kortreist hverdagsliv blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted. Hensynet til de myke trafikantene skal komme først i drift og planlegging, og være strukturerende for arealutviklingen.
7. Næringsutvikling: Sikre arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidens næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.
8. Sjøområder og strandsone: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulik bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.



Figur 1: Strategisk kartillustrasjon til arealstrategien

Utdypende strategier og plangrunnlag fra delprosjekt

Plangrunnlag og utdypende strategiske dokumenter fra tre delprosjekt gir også føringer for videre plan- og byggesaksbehandling.

Stavanger kommune sin strategi for arkitektur og byforming og boligpolitikk er utarbeidet i arbeidet med delprosjekt 1 Bolig og byutvikling. Kortversjon av arkitekturstrategien og tilhørende veileder stedsanalyse som det er vist til i planbestemmelse 1.3 kan lastes ned fra kommunens nettsider. Kommunens helhetlige boligpolitikk legger føringer for en god og variert boligsammensetning i kommunens boligområder. Se bestemmelser og retningslinjer om boligområder og variert boligsammensetning under bestemmelse 2.2.

Stavanger kommune sine strategier for transport og mobilitet er lagt fram som en del av delprosjekt 2 Transport og mobilitet, der mobilitetspyramiden er førende. Strategien vektlegger prinsipper for fysisk tilrettelegging. Den løfter også betydningen av mobilitetspåvirkende tiltak for å nå målene. Bestemmelser

og retningslinjer som gjelder mobilitet og transport er revidert og det er utarbeidet nye temakart til bruk i planleggingen, se bestemmelser og retningslinjer 1.14 og 1.15 om mobilitet og parkering, og 2.14 om samferdsel.

Stavanger kommune sine føringer for grøntområder og naturverdier har vært prioriterte oppgaver i delprosjekt 3. Grønn plan vedtas også som en egen temaplan. Flere reviderte og nye bestemmelser om naturmangfold, arealnøytralitet for naturverdier, utearealer m.m. er innarbeidet i kommuneplanen etter forslag fra arbeidet med grønn plan.

Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder

Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele kommunen, mens andre gjelder for deler av kommunen. Med variert struktur og utbyggingsmønster er det differensiert mellom hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrum av Stavanger (kommunedelplan sentrum), bysone A, B og C, gjennomføringsområder, kommunedelsentra og ikke landfaste øyer. Differensiering i gjeldende kommuneplaner er i hovedsak videreført i ny kommuneplan.

Senterstrukturen i tidligere Stavanger kommune er videreført og tilpasset nye kommunedeler og regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Se bestemmelse 2.4 pkt. 2.

Disse begrepene fra byutviklingsstrategien i Stavanger sin arealdel fra 2019 videreføres som en del av arealstrategien, og brukes bl.a i tabell om utnyttingsgrad (retningslinje 1.4):

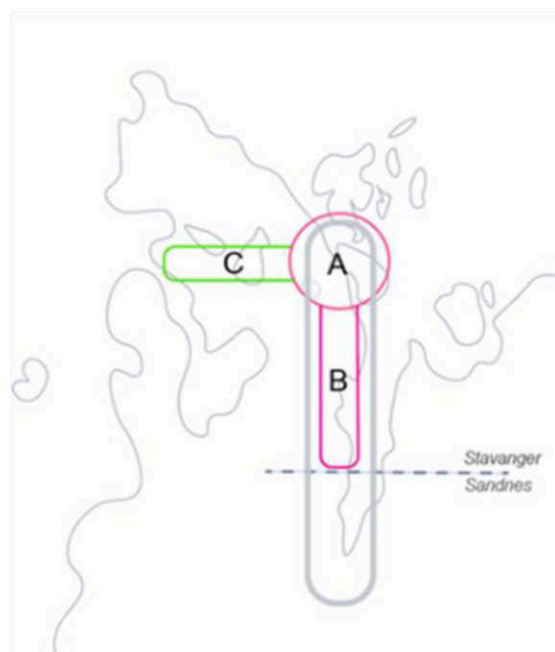
Bysoner:

Brukes for å differensiere byområder med ulik karakter, innhold og grad av urbanitet

Bysone A - den sentrale byen

Bysone B – den primære byutviklingsaksen

Bysone C – den sekundære byutviklingsaksen



Figur 2: Bysoner – prinsipiell inndeling

Gjennomføringsområder:

Definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som redskap i kommunens prioriteringer av utbyggingsrekkefølge i byområdet. Gjennomføringsområdene er områder som har kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling med høy utnyttelse. Gjennomføringsområde GF10 er redusert og GF11 og GF12 utgår i ny arealdel. Se figuren under og temakart i digital kartportal for detaljert avgrensing av gjennomføringsområdene.



Figur 3: Gjennomføringsområder

Langsiktig grense landbruk viser grensen mellom utbyggingsområder og områder forbeholdt landbruksvirksomhet og matproduksjon. Grensen er satt mellom viktige og sammenhengende landbruksområder. Innenfor langsiktig grense skal en være svært restriktiv til utbygging til andre formål enn landbruksrelatert virksomhet.

Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Sjernerøyane, Ombo, Halsnøy, Fogn og Fisterøyane. Her kan bosettingshensyn vektlegges i dispensasjonssaker i LNF-områdene når det søkes om fradeling eller bygging av bolig eller mindre næringsvirksomhet. Se bestemmelser og retningslinjer 2.18 for hva som kan vektlegges i vurderingene. Bosettingshensynet gjelder så lenge øyene ikke er landfaste.

Juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer er vist i kapittel 1, 2 og 3 i dette dokumentet.

Til sluttbehandlingen av planen ble det utarbeidet 2 versjoner av plandokumentet bestemmelser og retningslinjer. En versjon med endelig forslag uten fargekoder er lagt ved den politiske saken til sluttbehandlingen. Versjonen med fargekoder som viser endringer etter 1. gangs behandling av planforslaget kan lastes ned fra planens nettside.

1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer

1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer

(Pbl. § 11-9, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For tiltak unntatt plankrav vises til bestemmelsene 1.2.
2. Det skal foreligge områdereguleringsplan (ORP) før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:
 - a. ORP Sykehusområdet Våland sør. Det skal settes av arealer til nødvendige offentlige formål i områdeplanen.
 - b. ORP Hillevåg
 - c. ORP Paradis
 - d. ORP Bekkefare
3. I «enhetlig utbygde områder» - områder utbygd etter detaljreguleringsplan/ bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer ikke tillates før disse tiltakene inngår i reguleringsplan.
4. Det skal utarbeides områdereguleringsplan eller en plan der en ser arealbruken i sammenheng for Judaberg sentrum. Planen skal fastsette rammer for videre stedsutvikling, handel, boligbygging, klimatilpasning, rasfare og overvannshåndtering m.m.
5. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan (DRP) for følgende områder:
 - a. DRP Tastamyra, (hensynsone felles plan H810-6)
 - b. DRP Kampen (VID/Misjonshøyskolen hensynsoneomforming H820-10)
 - c. DRP Vikingsenter Møllebukta
 - d. DRP Revheim (T88, KBA43)
 - e. DRP «Karusellen Hinna» (Hensynsone omforming H820-3)
6. Det skal utarbeides kommunedelplan eller reguleringsplan med fullstendig konsekvensutredning før eventuell realisering av Øyfastprosjektet.
7. Arealbruk i travbaneområdet (H820-2) på Forus skal avklares i interkommunal kommunedelplan for Forus før detaljregulering.
8. Det skal igangsettes et arbeid med en kommunedelplan for et hurtiggående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn, Sola. Arbeidet omfatter utredninger og avklaringer av mulige traseer og konsept og hvordan disse kan knyttes til etablerte og planlagte transportsystem. Avklaringer og arbeider gjøres i samarbeid med fylkeskommunen og nabo-kommuner. Aktuelle arealer i Stavanger kommune sikres med hensynsone H710 i senere revisjoner av kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:

1. *Dersom områder avsatt til utbyggingsformål for boliger, husklynger, fritidsboliger eller reiselivsanlegg ikke er regulert, fradelt eller tatt i bruk innen 8 år etter at det ble tatt inn i kommuneplanens arealdel, skal området vurderes tilbakeført til LNF-formål når kommuneplanen revideres.*

1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav

(Pbl. § 11-10, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen og der forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart er unntatt fra krav om reguleringsplan.
2. «Mindre tiltak» (iht. PBL og byggesaksforskrift) på eksisterende boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og områdets karakter er unntatt fra krav om reguleringsplan.
3. Tildekking av forurenset sjøbunn der private interesser ikke er berørt og der tiltaket skjer i samråd med aktuelle sektormyndigheter er unntatt plankrav.
4. For erstatningsbygg og definerte unntak fra krav om reguleringsplan for husklynger, områder for fritidsboliger, småbåthavner, LNF områder m.m. i kapittel 2 kan det gis unntak fra plankrav dersom området ikke er vist med hensynssone fare (H310, H320) eller ligger på løsmasser under marin grense.

1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

1. Strategi for arkitektur- og byforming for Stavanger skal legges til grunn ved planlegging, utvikling og utbygging av alle typer tiltak i Stavanger kommune.
2. I tilknytning til reguleringsplaner skal det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte i tråd med Stavanger kommune sin veileder for stedsanalyser. Kravet til stedsanalyse kan i særlige tilfeller utgå for detaljreguleringer, når det etter kommunens vurdering allerede foreligger en relevant stedsanalyse for området.
https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/start-pakke-privat-plan/stedsanalyse_veileder.pdf

1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

Se avgrensingen av gjennomføringsområder (GF) i den digitale kartløsningen under temakart gjennomføringsområder <https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer> .

Bestemmelser:

- Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for sentrum vedtatt 11.3.2019 (GF01)? gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med unntak av bestemmelse 3.12.3, jfr. hensynssone H730-83 Middelalderbyen i plankartet. I bestemmelsesområde «jernbaneformål» for vertikalnivå under bakken ved Paradis skal det være jernbaneformål. [Byromstrategi](#) og [Lysplan for Stavanger Sentrum](#) skal vektlegges og tas hensyn til i plan- og byggesaksbehandlingen innenfor planområdet.

Retningslinjer om utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder

- Ved regulering av utbyggingsprosjekter med minst 10 boenheter, eller med mer enn 1000 m² BRA, bør utnyttelsesgrad¹ være i tråd med anbefalinger vist i tabell 1.

Tabell 1: Anbefalt utnyttelsesgrad i soner og gjennomføringsområder

Bysone	GFomr	Område	Boligformål		Bebyggelse uten bolig	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA	Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA
BS-A	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-A	Bysone A	75	150	120	240
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-01	KDP sentrum	Iht KDP sentrum 90	Iht KDP sentrum 180	Iht KDP sentrum 180	Iht KDP sentrum 400
	GF-02	Paradis og indre Hillevåg inkl. SUS	90	150	150	300
BS-B	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-B	Bysone B – primær byutviklingsakse	60	150	90	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-03	Hillevåg	75	180	150	300
	GF-04	Mariero	60	150	150	300
	GF-05	Jåttåvågen og Jåttå Nord	60	150	150	300
	GF-06	Østlige Forus,	60	150	150	300
BS-C	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-C	Bysone C – sekundær byutviklingsakse	60	120	75	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-09	Madla Revheim,	75	150	120	240
	GF-10	Revheim	60	150	90	180

¹ Som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden skal interne veger og lekeplasser (kvartalslek), utomhusarealer og parkering på bakkenivå som ligger innenfor utbyggingsområdet regnes med. Friområder og andre fellesfunksjoner som gjelder for flere byggeområder regnes ikke med.

Bysonene	GFomr	Område	Boligformål		Bebyggelse uten bolig	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA	Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA
Andre områder	Generell utnyttelse utenfor bysonenen:					
			30	100	60	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområder utenfor bysonene:					
	GF-07	IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus
	GF-08	Universitetsomr.	0	0	150	300

- For prosjekter med en blanding av bolig- og andre formål bør det gjøres en konkret vurdering av hvilken utnyttelsesgrad som det enkelte prosjekt kan ha. Der områderegulering har fastsatt bestemmelser om utnyttelsesgrad og boligandel for områder med blandet formål, bør disse legges til grunn.
- Høyhus defineres i denne planen som bygg som er høyere enn 8 etasjer. Høyhus kan oppføres innenfor bysone A og bysone B der kommunedelplaner eller områdereguleringer åpner for dette.

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet

(Pbl. § 11-9, pkt 8)

Bestemmelse:

- Nye offentlige og private virksomheter med publikumsrettede eller besøk-/arbeidsplassintensive funksjoner som utløser større transportbehov skal primært lokaliseres ved hovedkollektivtraseer innenfor bysone A og B og ved bussveien på Ullandhaug og i Forus næringsområde.

Retningslinjer:

- Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge innenfor bysone A eller B, det sentrale Stavanger.
- Offentlige og private servicefunksjoner bør lokaliseres i sentrum, i kommunedelsentra eller lokalsentra. Det bør legges til rette for at kulturfunksjoner og offentlig/privat tjenestetilbud kan lokaliseres i disse områdene. Sambruk og samlokalisering av ulike offentlige funksjoner skal vurderes. Se også pkt. 2.5 om arealer for offentlige tjenestetilbud
- Arbeids- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres slik (i prioritert rekkefølge):
 - Bysone A, innenfor det sentrale Stavanger.
 - Bysone B, innenfor den primære byutviklingsaksen.
 - Bysone C, innenfor den sekundære byutviklingsaksen.
 - Kommunedelsentrene Vikevåg og Judaberg
- I nye planer bør ikke industri- og lagervirksomheter plasseres innenfor bysone A. Industri- og lagervirksomheter bør lokaliseres i avsatte næringsområder.

1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet

(Pbl. § 11-9, pkt 5, 8)

Bestemmelser vedr. klimarisiko og flom:

1. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. Langs sjø og vassdrag skal det tas særlige hensyn til havnivåstigning, stormflo, bølgepåvirkning og flomrisiko. Flomveier, overvannsystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene.
2. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Der det er nødvendig skal det settes av areal til nye flomveier.
3. Flomrisiko og overvannshåndtering for vassdrag skal vurderes i alle planer og byggesaker. NVEs aktsomhetskart for flom skal legges til grunn for vurderingene. Avrenningslinjer og analyser/funn fra skybruddsplanen skal også vurderes.
4. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal flomforhold og flomveier inn mot og gjennom området og til resipient kartlegges. Kommunens til enhver tid gjeldende kartlegging over dreneringslinjer og avrenning skal inngå som en del av vurderingsgrunnlaget. I tillegg skal det tas hensyn til analyser/funn i kommunens skybruddsplan. [Skybruddsplan | Stavanger kommune](#).
5. Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Bestemmelser vedr. risiko ved sjø – havnivåstigning, stormflo, bølger, m.m.:

6. Alle byggverk og byggetiltak som er lokalisert lavere enn kote +3,0 m, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning (analysesonen). En sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas ved utbygging. Fare skal også vurderes i områder over kote 3 i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK17). Dette avklares ved gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalysen for planområdet. Jf. pbl § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.
7. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal faresone flom mot sjø (hensynssone H320_1) innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak. Når konsekvensene av forventede klimaendringer skal vurderes, skal høye alternativ og nasjonale tall for havnivåstigning legges til grunn.

Som tillegg til havnivåstigning skal følgende returnivåer for stormflo benyttes (i cm over NN2000):

- a. 20 år: 99;
- b. 200 år: 127
- c. 1000 år: 149;

8. Bølgepåvirkning skal ivaretas ved at det beregnes et tillegg til beregnet stormflonivå påplussset nasjonale tall for havnivåstigning. Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual.

Tillegget skal beregnes slik at overskyllingsraten blir akseptabel. Ved vanlige tiltak kan rate 10 l/(sm) aksepteres som tillatt overskyllingsrate, ikke-essensielt publikumsområde. I spesielle tilfeller kan kravet

være strengere, eksempelvis for beredskap og evakuering, der tillatt overskyllingsrate settes til 1.0 l/(sm).

9. I reguleringsplaner skal det vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig. Likeledes skal vurderes samtidighet mellom vannstand og nedbør. I forbindelse med ekstrem nedbør aksepteres samtidighet med 1 års stormflo, og vice versa, 200 års stormflo kan vurderes mot 1 års nedbør.
10. Ved planlegging av ny bebyggelse nær sjø skal bygninger ha tilstrekkelig avstand til sjø for å unngå risiko for skade ved pårenning av skip.

Bestemmelser vedr. risiko for skred, rasfare og naturrisiko:

11. Ved planlegging i områder med fare (Faresone H310_1 og i aktsomhetssone H310_2) for steinsprang, skred, marin leire eller annen naturrisiko, skal område undersøkes og risiko vurderes og tilstrekkelig sikkerhet ivaretas. Sakkyndig utredning skal foreligge før første gangs høring av ny plan.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

12. I områder under marin grense med fare for kvikkleire (kartlag mulig marin leire, områder nord for Hundvåg kartlag marin grense) er det krav om sakkyndig geologisk/geoteknisk utredning før vedtak av plan, og igangsetting av nye bygge- og anleggstiltak.

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

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav i områder med potensiell fare for marin leire uten at det er gjort vurderinger iht. [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) kap. 3.2, prosedyre for utredning av områdeskredfare, og dokumentert at det ikke er skredfare.

Ved påvisning av kvikkleire skal områdestabilitet dokumenteres i plan- og byggesaksbehandlingen. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Andre samfunnssikkerhetsbestemmelser:

13. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann og sikres egnet oppstillingsplass for brannvernkjøretøy. Ved utbygging med mer enn 3 etasjer må tiltakshaver dokumentere brannsikring utover normale brannkrav.

14. Ved byggeaktivitet i LNF-områder og områder uten plankrav skal det gjøres egne konsekvens- og risiko- og sårbarhetsvurderinger av naturfare og annen fare, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

I områder vist med hensynssone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense, skal det utarbeides reguleringsplan, og sakkyndig utredning skal foreligge til første gangs behandling av planen.

Sakkyndig utredning skal foreligge også ved byggetiltak i LNF-a områder med stadbunden næring i områder vist med hensynssone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense.

15. Dispensasjon fra bestemmelser og retningslinjer av samfunnssikkerhetsmessig karakter skal ikke gis uten at konsekvenser, herunder overfor fremtidige klimautfordringer, er risikovurdert. Jf. plan- og bygningslovens kap. 4-3 (ROS), § 28.1 (sikker byggegrunn) og § 19-2 (dispensasjon).

1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

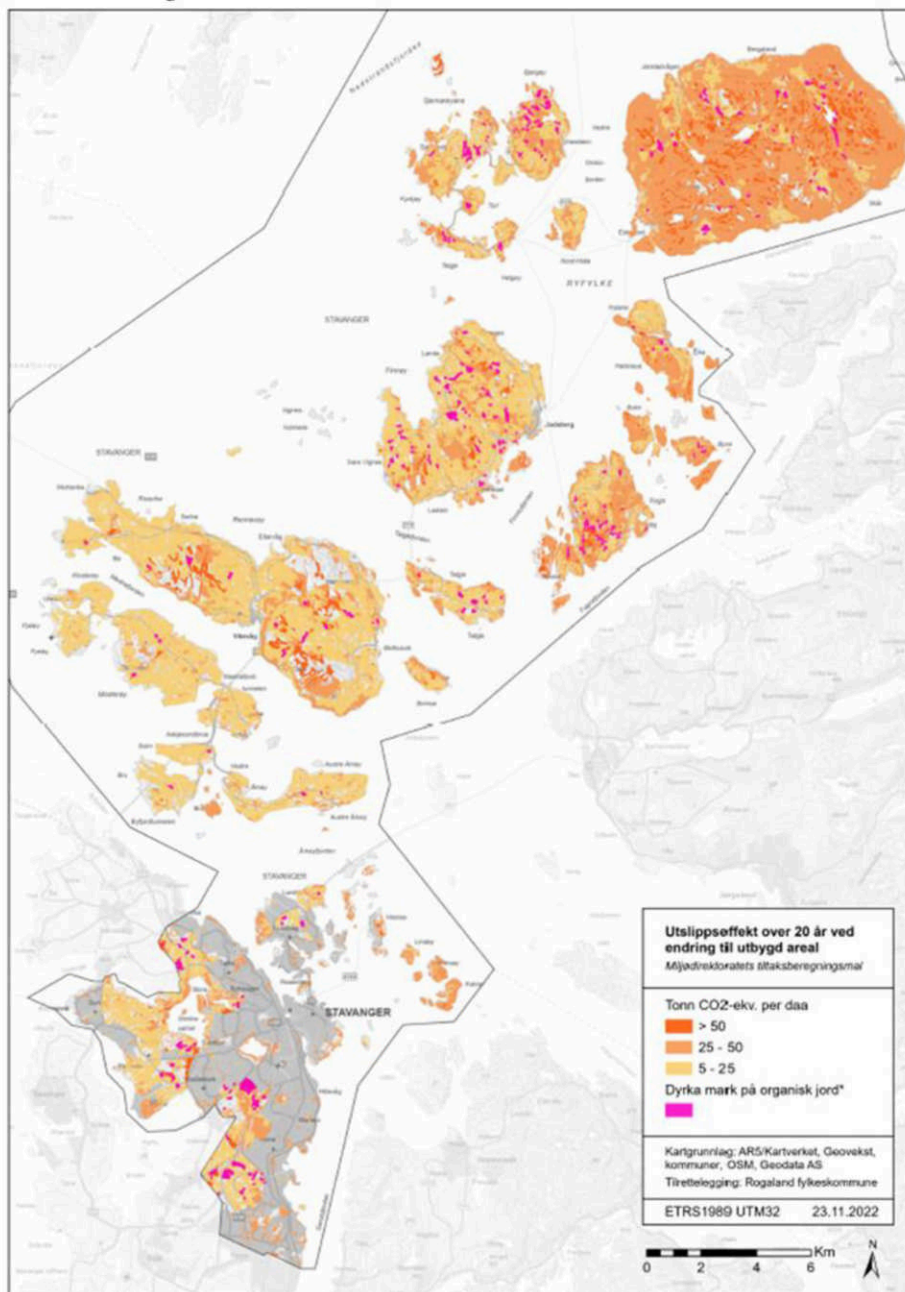
Bestemmelser om naturmangfold og blågrønne strukturer:

1. Konsekvenser for naturmangfold og landskapsøkologiske sammenhenger skal utredes og vurderes i alle planer og prosjekter. Temakart naturmangfold (flere kartbaser), og illustrasjonskart/temakart for karbonrike arealer skal legges til grunn for vurderingene og plan- og byggesaksbehandlingen.
2. For temakart naturverdier (flere kartbaser) gjelder: I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. I områder med stor verdi skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I områder med middels verdi skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.
3. Temakart grønnstruktur legges til grunn for planlegging, utvikling og forvaltning. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas, og vurderes etablert der det mangler sammenhenger. Konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Bestemmelser om trær:

4. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak.
5. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng samt kullede/formskårne trær i boligområder, byrom og gater i bysone A skal bevares. Felling av slike trær krever søknad om dispensasjon fra kommuneplanen. Kommunen kan etter skriftlig forespørsel gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.
6. Ved tiltak i offentlige områder skal eksisterende vegetasjon og trær bevares fremfor å erstattes.

7. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal legges til grunn for planen og sikres i plankart og bestemmelser. Det skal stilles krav om utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær, og det skal settes av tilstrekkelig areal til nye trær i rekker, grupper eller enkeltvis.
8. Fremmede arter skal bekjempes. I forbindelse med regulering skal fremmede arter registreres. Plan for håndtering og bekjempelse av fremmede arter skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer.

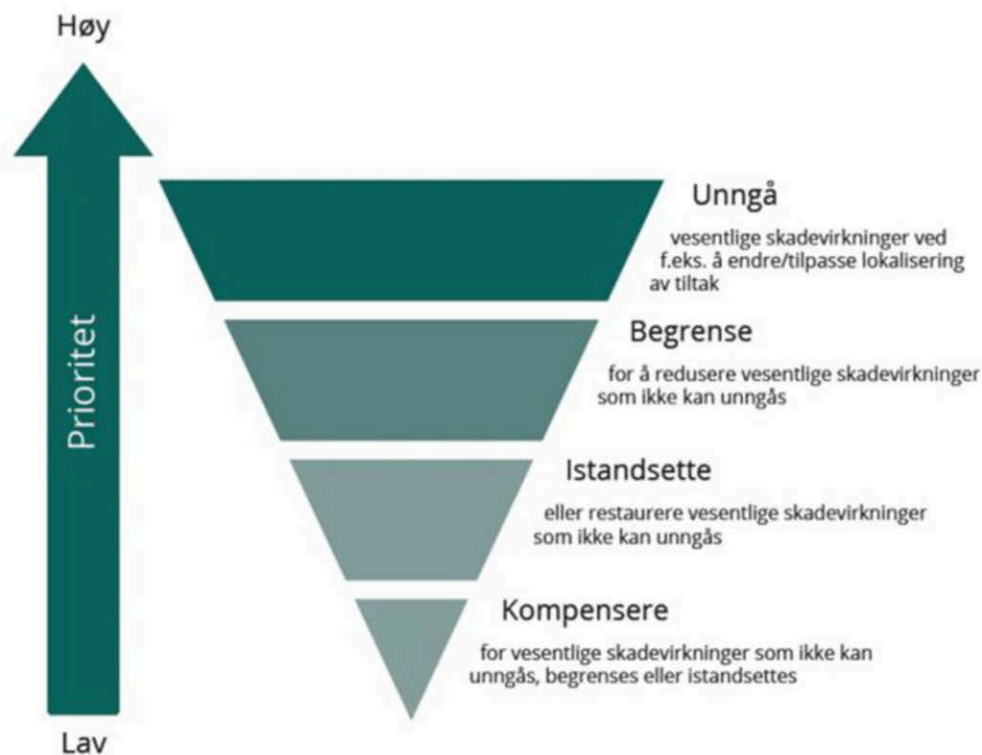


Figur 4: Illustrasjonskart karbonrike arealer. For temakart se digital kartportal.

Forklaringer til kartet: Rosa areal er dyrka mark på organisk jord. Ifht metodikk fra IPCC gir disse arealene store utslipp pga mineralisering av organisk materiale og utslipp av kortlivede klimagasser fra grøftesystem. Jorda sitt næringsinnhold og graden av jordbearbeiding har mye å si for om denne typen areal vil ha netto opptak eller utslipp av karbon. Denne arealtypen har fått egen fargekode inntil vi har bedre kunnskap om lokale forhold.

Retningslinjer:

1. Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier bør legges til grunn og dokumenteres i planleggingen
2. Viktig natur-som myrområder og viktige naturtyper som boreonemoral regnskog, kystlynghei, myr, slåtteenger og naturbeitemark, særlig sukkertaeskog (sterkt truet) og andre rødlista naturtyper på land og i sjø bør ivaretas og skjermes mot inngrep (Jf. rødlisten for naturtyper, Artsdatabanken)
3. Ved planlagte tiltak på karbonrike arealer (jf. Illustrasjonskart/temakart) bør klimagasseffekten fra arealbruksendringer kvantifiseres og beregnes ihht. anerkjent metodikk (direkte utslipp og redusert opptak).
4. Vedtatt strategi for bytrær [Forvaltningsplan for bytrær | Stavanger kommune](#) legges til grunn for bevaring og videreutvikling av bytrær som en del av bynaturen.
5. Ved behandling av byggesaker eller dispensasjoner bør det foretas en vurdering av om berørte trær kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.
6. Langs gatestrekninger hvor det i dag ikke er trær bør det ved større tiltak plantes nye trær.
7. Prinsippene fra «tiltakshierarkiet» om å unngå, avbøte, redusere eller kompensere bør følges. Tiltak tilpasses slik at en i størst mulig grad unngår å forringe naturverdier. Ved større utbygginger bør det vurderes krav om erstatning og kompensasjon av naturverdier som forringes/ødelegges.



Figur 5: Tiltakshierarkiet om å unngå, avbøte, redusere, kompensere.

1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

(Pbl. § 11-9, pkt 4)

Bestemmelser:

1. Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er etablert eller sikret opparbeidet.
2. Nødvendige rekkefølgekrav er angitt i kommunedelplan eller reguleringsplan. Egne rekkefølgekrav gjelder for følgende områder (tas ut av KPA når videreført i reguleringsplan):

Tabell 2: Rekkefølgekrav

Område:	Rekkefølgekravet:
B273 Austre Åmøy	For byggeområdet for bolig på Austre Åmøy skal reguleringsplan angi rekkefølgebestemmelser om etappevis utbygging fordelt på kommuneplanens tidshorisont.
Reilstad	Delområder på Reilstad, inkl. områder som inngår i detaljreguleringsplan kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg til Judaberg, enten langs fv. 519 eller gjennom boligområdene på Reilstad er planlagt og sikret etablert. Før utbygging av delområder skal en forholdsmessig del av tursti være sikret etablert.
FTU7 Låder	Område FTU7(turistanlegg på Låder, Reianes) kan ikke bygges ut før vei og teknisk infrastruktur fram til området er tilstrekkelig oppgradert.
Østhusvik	For områder i nedslagsfeltet til vassdraget i Østhusvik kan regulering ikke starte før utredning av flomsituasjonen/kapasiteten for hele vassdraget er gjennomført.

Retningslinjer:

1. *Utbyggingsrekkefølgen i arealstrategien bør legges til grunn for kommunens investeringer og utbyggingspolitikk.*
2. *Ved planlegging av utbygginger på mer enn 10.000 m² BRA i kommunedelene i Stavanger og mer enn 5000 m² BRA i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal behovet for å stille rekkefølgekrav for å sikre bedre framkommelighet for gående, syklende, kollektivtransport og bil vurderes.*

1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler

(Pbl. § 11-9, pkt 2)

1. *Utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 17 kan inngås der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan.*
2. *Stavanger kommune sine forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17.3, der utbyggingsavtale vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.*

3. *Utbyggingsavtaler kan inneholde alle forhold som inngår i pbl § 17-3, herunder:*
 - *Kommunens muligheter for å erverve en andel av boligene til markedspris.*
 - *Kommunal tilvisningsrett til en andel av boligene*
 - *Krav til utforming av utearealer*
 - *Fordeling av kostnadene til teknisk og grønn infrastruktur.*
 - *Krav til gang- og sykkelforbindelser i tilleggende områder definert i temakart*
4. *Hovedprinsipp for kostnadsfordeling og gjennomføring: De enkelte utbyggingsområder skal selv gjennomføre og bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.*

1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

Bestemmelser:

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk vurderes og omtales i planbeskrivelsen og saksbehandlingen. Det skal gjøres rede for hvordan de valgte løsningene bygger opp om Stavanger kommune sine klimamål.
2. Ved reguleringsplaner for byggeprosjekter over 1.000 m² BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende. Der miljøprogram/miljøoppfølgingsplan er utarbeidet som en del av en områderegulering kan det legges til grunn ved videre detaljregulering. Klimagassberegninger skal utarbeides som en del av miljøoppfølgingsplanen.
3. Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring over 1000 m² BRA skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger iht. NS 3720. Det skal også beregnes klimakonsekvenser av vesentlige terrenggrep. Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.
4. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA skal energibehov og energiløsning dokumenteres i detaljregulering og det skal synliggjøres hvordan byggene tilrettelegges for energifleksible løsninger. Tiltak for å redusere byggets behov for tilført energi fra eksisterende system skal redegjøres for i planforslaget. Planer for energitilførsel skal søke å redusere energi- og effektbehov og vurdere lokale energikilder og energifordelinger.
5. Ved regulering av tomt med eksisterende bygningsmasse eller andre konstruksjoner skal ombrukspotensialet kartlegges. Ved avgjørelse om rivning, rehabilitering eller vedlikehold skal total miljøbelastning for alternativene vektlegges og klimagassberegninger skal benyttes i vurderingene. Planforslag skal også redegjøre for hvordan bygg kan prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering.
6. I områder vist med hensynssone infrastrukturkrav gjelder egen bestemmelse, se 3.6.

Retningslinjer:

1. *Før oppstart av bygge- og anleggsprosjekter bør det tilrettelegges infrastruktur for, og tilstrebes bruk av utslippsfrie løsninger både i byggefase og driftsfase.*

1.11 Bestemmelser om universell utforming

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. God tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper skal sikres i samsvar med tilgjengelighetskriteriene i gjeldende lover, forskrifter, veinormaler og andre standarder.
2. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.
3. Offentlige bygg og uteområder inkl. gang- og sykkeltraseer og turveger skal utformes slik at de kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming. Sentrale gangforbindelser skal planlegges uten trapper og ha stigning som ikke er brattere enn 1:20.
4. Ved regulering og utbygging av nye boligområder skal det tilrettelegges for eldre og for barnefamilier. Minimum 50 % av boligene bør være universelt utformet. Ved nye boligprosjekt tilpasset eldre skal 100 % av boligene være universelt utformet.
5. I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter

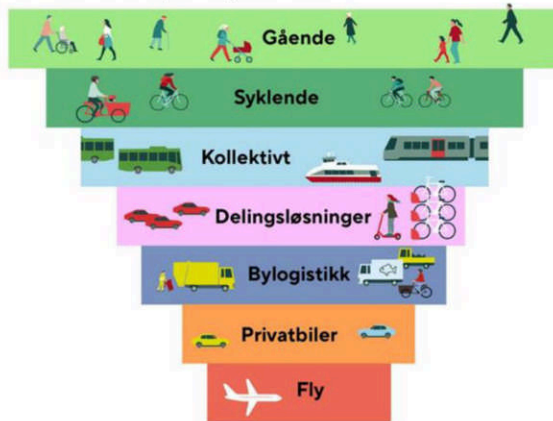
(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Registrerte barne- og ungdomstråkk skal legges til grunn i planleggingen.
2. Det skal særlig planlegges for attraktive og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser og snarveier samt varierte aktivitetsområder.
3. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom (fellesareal, friområder eller uteområde til skoler og barnehager), som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen. For arealer som omdisponeres skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer i rimelig nærhet som har tilsvarende størrelse, kvaliteter og bruksmuligheter.

1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 4, 5, 8,)

1. Behovet for arealer til transportformål og mobilitetspunkt skal ivaretas i alle planer i tråd med kommunens arealstrategi, og transport- og mobilitetsstrategistrategi. Prioriteringer i mobilitetspyramiden gir føringer for arealplaner. Ihht mobilitetspyramiden i arealstrategien gis gående, høyest prioritet i transportsystemet.



Figur 6: Mobilitetspyramiden i arealstrategien.

2. I gater og veier som inngår i temakart bil skal hensynet til biltransport og effektiv næringstransport ivaretas og stedstilpasses. Avsatt areal til gate og vei skal være lavest mulig, og arealeffektive løsninger skal velges.
3. Det skal utarbeides mobilitetsplan ved alle etableringer og bruksendringer for mer enn 50 ansatte, og for byggetiltak større enn 1 000 m² BRA. Bestemmelsen gjelder alle plannivå og søknader om tiltak. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen, og utarbeides i tråd med kommunens mobilitetsplanveileder.
4. Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnåelse av målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Arealer til transport og organiseringen av sykkel- og bilparkering skal konkretiseres ved planlegging og prosjektering.
[Mobilitetsplanveileder | Stavanger kommune](#)
5. Det skal planlegges mobilitetspunkt i alle senterområder definert i kommuneplanens arealdel, knutepunkt, stasjoner og viktige holdeplasser. Det kan etableres mobilitetspunkt i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde og lokale målpunkt som lokal service/nærbutikk, kollektivholdeplass, skole, idrettsområde, kirke, miljøstasjon osv. Det skal settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitets-tjenestene i området. Det kan settes av areal til hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.
6. Det skal planlegges slik at frakt av varer, tjenester og avfall (bylogistikk) ivaretas og kan foregå på en effektiv og smidig måte, og til minst mulig hinder for sentrum og steders liv og aktivitet. Det skal settes av tilstrekkelig areal til varemottak, losse- og lasteareal for leveranser og utstyr (varleveringslommer) og avfallshåndtering.

Se også andre bestemmelser og retningslinjer, for parkering 1.14, støy og luftforurensing 1.15 og 1.16, samferdsel og samferdselsformål under pkt. 2.14.

1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser:

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. Parkeringssoner omtalt i tabellene er illustrert i temakart parkeringssoner, se digital kartløsning [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](https://planer.stavanger.kommune.no). I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
2. For området som dekkes av interkommunal plan for Forus gjelder parkeringskrav gitt i interkommunal plan. Jf. endringer vedtatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024.
3. For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav fastsettes med begrunnelse i mobilitetsplan.

Bestemmelser for sykkelparkering:

4. Sykkelparkering skal ha enkel tilkomst og etableres nærmest inngang/målpunkt. Gjesteparkering skal være ved hovedinngang/inngangsparti.
5. Minimum 15 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhengere/lastesykler.
6. Sykkelparkering skal følge kommunens norm for offentlig sykkelparkering og prinsippene i sykkelparkeringsveileder, se [Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune](https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/stavanger-pa-sykel/sykkelparkeringsveileder/), <https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/stavanger-pa-sykel/sykkelparkeringsveileder/>

Tabell 3: Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2***	Sone 3 og 4
Bolig over 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Bolig under 60 m ² BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 3	Min. 2	Min. 0,5

Antall parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal rundes av oppover.

- * Innenfor kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.
 ** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3 og 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.
 *** Judaberg og Vikevåg inngår i sonen (sone 2)

Bestemmelser for bilparkering:

7. I parkeringsanlegg skal inntil 10% av plassene være reservert for forflytningshemmede med parkeringstillatelse (HC-plasser). Antall parkeringsplasser skal rundes av oppover. Antallet HC-plasser kan reduseres ned til 4% i større prosjekter. Tilstrekkelig antall plasser vurderes og beregnes i mobilitetsplan. Jf. også skiltforskriftens §1.14.1
8. I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr. plass. HC-plasser skal være minimum 4,5x6 m og plasseres nær inngangsparti. I private lukkede anlegg kan HC-plasser være minimum 4,5x6 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt og vurderes i mobilitetsplan med grunnlag i gjeldende forskrifter og normer.
9. Parkeringsplasser i parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading.
10. Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning
11. Innenfor sone 1 kan boligsoneparkering brukes for å ivareta bomiljø og trafiksikkerhet for gående og syklende, og for å løse parkeringsbehov for eldre bebyggelse.
12. Det kan i områdereguleringer stilles strengere parkeringskrav, som da gjelder foran kommuneplanens bestemmelser om parkering.

TABELL 4 - KRAV TIL ANTALL PARKERINGSPLASSER FOR BIL ****

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2	Sone 3	Sone 4 **
Bolig	Boenhet	0,5	Min 0,5 – maks 0,8	1	Min 1 Maks 1,6
Gjesteparkering for bolig	Boenhet	0,2	0,2	0,2	0,2
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,3 – maks 0,5	Min 0,3 - maks 0,9	Min. 0,2 – Maks 0,5	Min. 0,2 Maks 0,5

Antall_parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.
Gjesteparkeringsplasser skal være plassert synlig skiltet og merket.

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum gjelder egen parkeringsnorm. Kommunen kan samtykke til frikjøp i tråd med planens bestemmelser.

** Judaberg og Vikevåg inngår i sone 4.

Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.

Retningslinjer for sykkelparkering:

1. *Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.*
2. *Boligprosjekter bør tilby sykkelboder for hver boenhet*

Retningslinjer for bilparkering:

1. *I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Det tillates ikke bakkeparkering, med unntak av HC-plasser. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*
2. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

Bestemmelser:

1. Anbefalte støygrenser i den til enhver tid gjeldende plan eller veileder (T1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.
2. Ved behov skal det utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det vil være behov for støyprognose ved planlegging av prosjekter hvor bygge- og anleggsfase medfører støyende arbeid, krever anleggsvirksomhet utenom ordinær arbeidstid eller har lang varighet og berører støyfølsom bebyggelse.
3. Avvik fra anbefalingene i støyretningslinje/veileder kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger gjøres, og krav til avbøtende tiltak stilles.
4. Det skal ikke tillates tiltak som medfører økning i støynivået utover grensene i statlig veileder i friområder/grønnstruktur. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres ift. utgangpunktet. For områder med hensynsone H190 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået.

Retningslinjer:

1. *Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende.*
2. *Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Gjerder kan brukes unntaksvis der andre løsninger ikke er mulig.*
3. *Det bør ikke bygges støyfølsom bebyggelse i rød støysone.*

1.16 Bestemmelser om luftkvalitet

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (eller den til enhver tid gjeldende retningslinje), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
2. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.

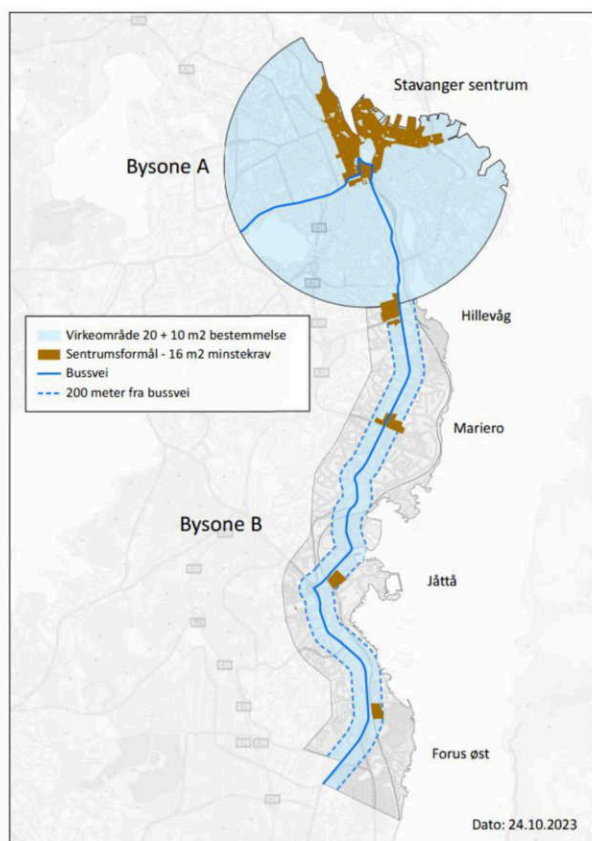
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Bestemmelser:

1. I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

I hele bysone A, samt bysone B innenfor 200 m fra bussvei med unntak av områdene med eneboligbebyggelse på Boganæs, Gausel, Vaulen og Hinna, kan kravet om 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m² innenfor planområdet og 10 m² som sambruk med offentlige friområder. For at offentlig uteoppholdsareal skal kunne medregnes, må det ligge innenfor en trafiksikker gangavstand på maks 200 m.



2. Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. I særlige tilfeller tillates det maks. 50% av areal for nabolagspark på bakkeplan som underbygget areal. Grøntareal som ligger på dekker skal ha jordtykkelse på 1,2 m, slik at det kan plantes vegetasjon og større trær. Dekke må tåle akseltrykk iht. gjeldende normer. Felles uteoppholdsareal (iht. pkt. 1) skal ikke ligge på tak, men kan legges på underbygget areal. Felles uteoppholdsareal på tak kan ikke regnes med i regnskapet for uteoppholdsarealet.
3. Felles og offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon for ulike brukergrupper. Areal avsatt til privat uteareal, ikke sammenhengende småarealer, areal brattere enn 1:3 eller fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering, brannbiloppstillingsplass o.l. medregnes ikke i oppholdsarealet.
4. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Bestemmelser for arealtyper og funksjoner i utearealene (funksjonskrav):

5. Stedsanalyse med anbefalingskart skal legges til grunn for lokalisering av utearealer. Tabell 5 viser ulike arealtyper med funksjoner som skal være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene og arealtyper ikke er etablert, skal de opparbeides av prosjektet. Samme arealtyper i ett område bør tilrettelegges med varierte funksjoner som supplerer hverandre. Utearealene skal utformes iht. kommunens til enhver tid gjeldende utomhusnorm.
6. Nabolagsparker i Stavanger sentrum er definert i vedtatt kommunedelplan sentrum, og i tilhørende byromstrategi.

Tabell 5: Arealtyper funksjoner og uteromskrav

Arealtype	Arealstørrelse og plassering	Brukergruppe/ funksjonskrav	Maks. gang-avst fra bolig, trafikk. vei	Merknad
Nærmøteplass (sandlekeplass)	180 m2 egnet areal på bakkenivå, Nærmøteplass tillates plassert over bakkenivå i bysone A og B.	Brukergruppe: alle beboere, særlig småbarn 1-6 år og eldre Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper	70 m	Dersom mer enn 30 boliger skal bruke nærmøteplassen, må størrelsen økes med 6m2 pr bolig. Nærmøteplassene kan slås sammen til større områder.
Nabolagspark (kvartalslek)	2 daa egnet areal på bakkenivå	Bruksområde: Møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Min. til rettelegging: Skal inneholde min. 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek. Tak bør vurderes	200 m	Dersom mer enn 200 boliger bruker nabolags-parken, må størrelsen økes med 10 m2 pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Nærmiljøpark (ballfelt)	Min. 3 daa på bakkenivå Kan legges i tilknytning til skolegård.	Bruksområde: Aktivitetsområde for ulike typer ballspill og aktivitet Min.: Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssone	400 m	Krav dersom mer enn 150 boliger.
Områdepark/ sentralt lekefelt	Min. 6 daa	Bruksområde: Møteplass for alle, og flere brukergrupper samtidig, særlig eldre barn og ungdommer. Variert aktivitetstilbud, særlig plasskrevende aktivitet		Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastsettes i områderegulering.

Arealtype	Arealstørrelse og plassering	Brukergruppe/ funksjonskrav	Maks. gang-avst fra bolig, trafikks. vei	Merknad
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til turveinett som leder til større grøntområder	Avstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse skal være maks. 300m. Fra boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang til områder for lek og aktivitet.	300 m	

Bestemmelser om kvalitetskrav:

- Alle felles og offentlige uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg.
- Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealene. Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.
- Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet (jf bestemmelser 1.3) og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap og byrom. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart.
- Vegetasjon som skal bevares skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.
- Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Naturbaserte løsninger skal brukes for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur, landskap, økosystemer og for å håndtere overvann.
- Felles og offentlige utearealer skal ha trafiksikker gangadkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing og støy. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2021. Arealene skal oppfylle kravene for luftkvalitet i T-1520. Jf. også bestemmelser 1.14 og 1.15.
- Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal dokumenteres at minst 50% av utearealet har sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Dette gjelder også naboeiendommer. Det skal tas hensyn til skygge fra omkringliggende bebyggelse og eksisterende skog/trær.
- Offentlige utearealer skal ha belysning iht. gjeldende utomhusnorm, lysplan for Stavanger sentrum og lysnorm for Stavanger kommune. Belysning på utearealer må ta hensyn til omgivelser og natur, og utformes slik at utearealet oppleves som trygt og attraktivt.

1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

- Flerbruksverdien av vann og vassdrag som landskapselement, ressurs for rekreasjon/friluftsliv, biologisk mangfold og vannforsyning skal ivaretas i planleggingen. Alt vann skal forvaltes med sikte på beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer.

2. Innenfor nedbørsfelt til sårbare vannforekomster skal arealene forvaltes slik at god økologisk tilstand kan oppnås.
3. Kantsone langs vassdrag skal tas vare på. For områder inntil 50 meter langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt å oppføre bygninger og anlegg. I tråd med vannressurslovens §11 krever inngrep i kantsone egen avklaring hos statsforvalteren.
4. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en minst 10 m bred naturlig vegetasjonssone som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planer og dyr. I alle nye planer og prosjekter i nærheten av vassdrag skal det tilstrebes å utvikle en lignende kantsone på minst 10 m.
5. Bekkelukking og kanalisering av eksisterende vassdrag er ikke tillatt. Ved nye tiltak eller planer som berører lukkede eller fysisk påvirkede vassdrag skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

Retningslinjer

1. *Det tilstrebes å utvikle kantsonevegetasjon langs alle vassdrag der de naturlige forholdene ligger til rette for vegetasjon. Bredden på kantsonevegetasjon bør vurderes ift. det som er nødvendig for å styrke kantsonens økologiske funksjon. Dette bør hensyntas ved tiltak eller driftsendringer i nærheten av vassdrag.*

1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av avrenningsforholdene på terreng før og etter regulering i planområdet og tilliggende arealer.
2. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor planområdet, primært på egen grunn. Dersom forholdene ligger til rette for det kan tilliggende offentlig grønnstruktur inngå i løsningene.
3. Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak.
4. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Naturbaserte åpne løsninger bør benyttes.

5. Ved større byggetiltak (over 1000 m² BRA) i LNF-områdene skal det redegjøres særskilt for håndtering av overvann.
6. Alle overvannstiltak skal dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende praksis for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg. For søknadspliktige tiltak vil kravet gjelde før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. God funksjon, drift og vedlikehold skal være sikret.

1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Blågrønn faktor (BGF) skal bidra til å ivareta og øke blågrønne kvaliteter i uterom, slik som åpen, naturbasert overvannshåndtering og bevaring/planting av vegetasjon.
2. Blågrønn faktor skal fastsettes i områdereguleringer og detaljreguleringer. Behovet for å fastsette blågrønn faktor vurderes i byggesak dersom dette ikke er fastsatt i plan.
3. For dokumentasjon av BGF-tiltak skal skjema i Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor anvendes.

Retningslinjer:

1. Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:
 - Innenfor bysone A, B og C: minimum 0,7
 - I alle andre områder: minimum 0,8
 - Allment tilgjengelige gater og plasser: minimum 0,3

1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovasjon

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal rammeplan for vann og avløp inngå. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.
2. Der det etableres vann- og/eller avløpsanlegg som skal overtas av kommunens vann- og avløpsavdeling for drift og vedlikehold, skal anleggene planlegges, etableres og dokumenteres i tråd med de til enhver tid gjeldende normer og krav for kommunale vann- og avløpsanlegg.
3. I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl. § 30-6. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer og regelverk.

4. Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.
5. Overordnet infrastruktur knyttet til vann- og avløpsledninger skal detaljreguleres med hensynssone i henhold til IVAR sine retningslinjer for å sikre at hovedledninger blir ivaretatt både i detaljreguleringer og oppfølging av byggesaker.
6. Arealer til renovasjon skal vurderes og avsettes i reguleringsplan og tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende normer for avfallshåndtering og renovasjonsforskrifter. [Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata](#)

1.22 Bestemmelser om landskap

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Alle tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende natur- og bylandskapet og tilpasses eksisterende terrengform.
2. Ved nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om tiltaket vil endre eller forringe landskapskvaliteter i området.
3. I landskap med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift som åkrer, slåtteeenger, beitemarker, lyngheier og lauvingslier, steingarder, piggsteinsgjerder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift, skal disse tas hensyn til og bevares.

1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. § 11-9, pkt 7)

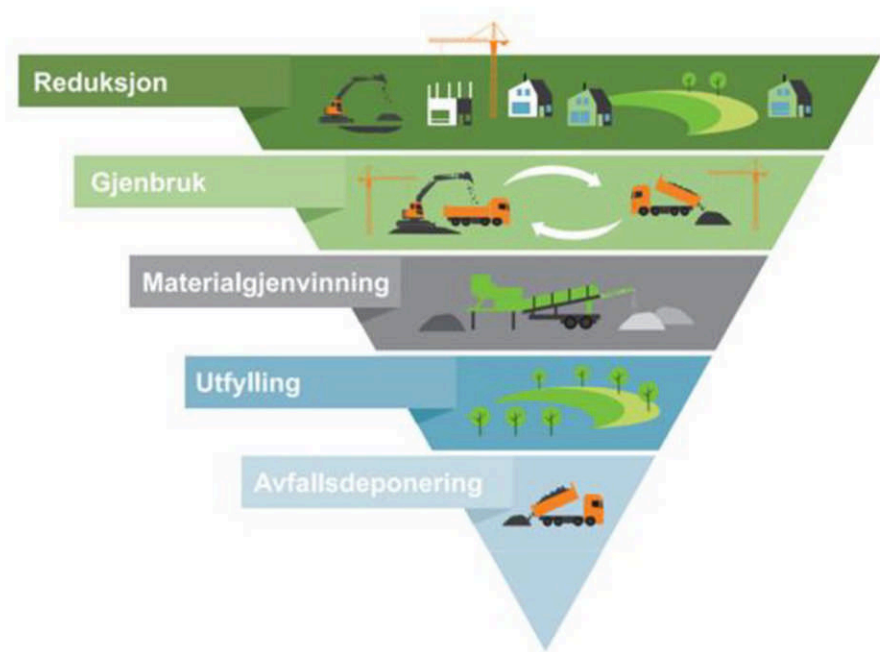
1. Forskriftsfreda, automatisk freda, vedtaksfreda, og marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Det er meldeplikt ved automatisk freda kulturminner i grunnen i hele kommunen. Kulturminnemyndigheten har ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå (jf. KML § 8.4). Arealdelen har derfor ikke direkte rettsvirkning for freda kulturminner.
2. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø redegjøres for og vurderes. Gjeldende kulturmiljøplan skal legges til grunn for plan- og byggesaker.
3. Viktige kulturminner og kystkulturminner, og miljøer der disse inngår skal ivaretas. Dette gjelder:
 - i. Nottørker
 - ii. Naust, båthus og sjøbu fra før 1950
 - iii. Båttstøer fra før 1950
 - iv. Rutebåtkaiar fra før 1950
 - v. Sjøhus fra før 1950
 - vi. Bakgårdsindustribygg fra før 1950
 - vii. Landhandel, krambu fra før 1950
 - viii. Bygninger med steinvegger og/eller helletak
 - ix. Gårdsbebyggelse fra før 1900
 - x. Bakkemurer/jord-/potetkjellere
 - xi. Kirker og bedehus

- xii. Skolebygg
 - xiii. Krigsminner
 - xiv. Hermetikkindustribygg (jf. Hermetikkplanen)
 - xv. Øvrige bygninger og anlegg fra før 1850, jf. kulturminnelovens §25
4. Ved vedlikehold og restaurering på og ved nybygg nær de samme viktige kulturmiljøene og kulturminnene skal disse beholde sine særpreg og estetiske kvaliteter i både detaljer og hovedform.

1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

1. Arealer for massehåndtering og mellomagring skal vurderes ved nye planer og byggetiltak. Håndtering av masser skal skje med utgangspunkt i massehåndteringspyramiden, jf. figur under. Ved planlegging og prosjektering av tiltak skal det søkes å oppnå intern massebalanse.
2. For alle bygg, anlegg- og samferdselstiltak og infrastrukturtiltak som generer over 1 000 m³ masse skal grunnforhold og disponering av masse vurderes og omtales i byggesøknad eller planbeskrivelse.
3. For prosjekter som genererer over 10 000 m³, skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Det skal i tillegg søkes om godkjenning etter annet relevant lovverk, som jordlov, lov om forurensing og avfall, minerallov jf. pbl. § 11-9 nr. 8. m.m.



Figur 7: Ressurspyramiden (avfallspyramiden). Illustrerer prioriteringene i norsk og europeisk avfallspolitikk. Fra regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040.

1.25 Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 6)

Bestemmelser:

1. Ved lokalisering og regulering av større næringsetableringer og utbygginger skal kapasiteten i strømmettet og kommunikasjonsnettet inkl. fibernett vurderes. Ved behov for oppgraderinger skal det avsettes arealer til formålene i arealplan. Større anlegg for strøm og kommunikasjonsnett skal plasseres i områder avsatt til formålet annen bebyggelse og anlegg.
2. Plassering av master og kommunikasjonsanlegg skal ikke etableres i vernede og naturbeskyttede områder, bevaringsverdige områder eller på verneverdige bygninger.

Retningslinjer:

1. *Anlegg for kommunikasjonsnett bør ikke plasseres i ubebygde friområder og i strandsonen.*
2. *Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål og andre operatører så langt det er mulig. Utskifting av eksisterende master bør være hovedregel fremfor anlegg av nye master.*
3. *Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger eller i tilknytning til mobilitetspunkt.*
4. *Plassering av mobilmaster på steder for langvarig opphold for barn og unge, som skoler, barnehager og idrettsanlegg, bør unngås.*

1.26 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser om søknadsplikt, utforming og plassering:

1. Bestemmelsene gjelder for alle skilt og reklameinnretninger, både frittstående og på bygninger. De gjelder også for skilt og reklamer på og i vinduer, plakater, maling og folie, og for skiftende digital reklame.
2. Skilt og reklameinnretninger skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bygningen, bakgrunnen og omgivelsene. Skilt skal utformes universelt og ha gode kontraster.
3. På byggverk skal skilt og reklame være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner og karakter. Det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende reklame tillates ikke.
4. Skilt skal ikke være, eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. De skal fortrinnsvis plasseres lavt på fasaden, normalt ikke over 1. etasje på småhus, og ikke over vinduer i

2. etasje på større bygg. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
5. Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.
6. Skilt, reklameinnretninger o.l. på over 0,7 m² kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Uthengsskilt, lysreklame og digital reklame er alltid søknadspliktig.
7. Skilt, reklamer o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene. Plasseringen må ta hensyn til siktlinjer og fotgjengertrafikk. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 100 cm, og horisontal avstand til veikant må være minst 50 cm. Fri høyde over grunnen skal være minst 250 cm.
8. Midlertidige reklameinnretninger som tversoverreklame (over gate, plass mv.), løsfotreklame, transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger, mv. er tillatt for kortvarige perioder. Punkt 1, 2, 3, 4 og 9 gjelder også for kortvarig reklame.
9. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for arealkrevende virksomheter og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
10. I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal skilting så langt som mulig være samlet i felles presentasjon, fortrinnsvis på bygning.
11. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for boligmiljøet.
12. I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Bestemmelser for bevaringsverdige og særpregede miljøer

13. Innenfor særpregede, bevaringsverdige og historisk interessante miljøer er all skilting og reklame søknadspliktig. I slike områder skal det legges spesiell vekt på at størrelse, utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og reklameinnretninger.
14. I de bevaringsverdige områdene er det ikke tillatt med digital reklame. Det kan gjøres unntak for offentlig eide reklamepunkter etter nærmere vurdering.

2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1,5,6)

Ved søknader om reguleringsendring, dispensasjon (fra plan eller plankrav), deling og bygging i utbygde småhusområder med frittliggende ene- og/eller tomannsboliger gjelder følgende retningslinjer sammen med krav i gjeldende reguleringsplaner:

1. *Tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets karakter og bebyggelsesstruktur skal vurderes og vektlegges og dokumenteres når det fortettes i etablerte småhusområder.*
2. *For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².*
3. *Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30%. I områder uten høydebestemmelser bør byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse.*
4. *Der det er åpnet for tilleggsleilighet i reguleringsplan, kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² BRA. En slik leilighet utløser krav til parkering og uterom.*
5. *For hver boenhet bør det opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan. For boliger med tilstrekkelig tilgang til uteoppholds- og lekeareal på egen tomt frafaller krav om felles og offentlig uteoppholds-/lekeareal. For hver boenhet bør det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).*

2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Bestemmelsene gjelder for byggeområder for boliger med tilhørende anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Det skal utarbeides reguleringsplan for boligområder der utnyttingsgrad og byggehøyder m.m. fastsettes. Bestemmelsene gjelder også husklynger uten krav om reguleringsplan, og for boliger i LNF-spredt i den grad de passer.
2. Ved regulering av boligområder skal det reguleres for et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Levekårsundersøkelser og kommunens utbyggingspolitikk og boligpolitikk skal legges til grunn ved vurderinger av boligsammensetningen i hver enkelt plansak.
3. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40m² BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m² og være tilpasset barnefamilier (min. 3 rom, fortrinnsvis direkte utgang til terreng). Minimum 50% av boligene skal være universelt utformet.

4. På eneboligtomter kan det etableres frittliggende garasjer. Det skal i tillegg settes av areal til biloppstillingsplass og muligheter for å snu på egen grunn.
5. Ved regulering for boligbygging nærmere enn 300 m til større næringsområder skal konsekvensene for videre næringsutvikling vurderes.
6. For boligområder/husklynger nevnt i tabellene under gjelder særlige bestemmelser. I områdene kan det bare oppføres frittliggende helårsboliger med tilhørende anlegg. I områder uten krav om reguleringsplan skal søknader om tiltak sendes kulturminnemyndighetene /byantikvar for uttale før nye tiltak eller inngrep. For krav om tilknytning til infrastruktur se pkt. 1.20 og pbl. kap 27.

Tabell 6: Særskilte bestemmelser til boligområder med krav om reguleringsplan

Områdenavn:	Om plankrav m.m.
B450 Skorpefjell	B450 Skorpefjell: Før utbygging av boliger innenfor området skal det utarbeides og vedtas reguleringsplan for hele området. I planen skal det tas særlig hensyn til automatisk freda kulturminner i tilknytning til vestre delen av området. Eksisterende tjern øst for feltet skal tas vare på og tilknyttes fellesarealene i B14.
B283 og B327 Gongstø	Ved utbygging av område B283 og B327 Gongstø, Talgje er det krav om reguleringsplan.
B290 Kinningstad	For område B290 Kinningstad Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Avstandskrav, forebyggende trafikksikringstiltak, støydempende tiltak avklares i planarbeidet.
B304, B409 Steinnesvåg	For område B304, B409 Steinnesvåg Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B312 Golhaug	For nordre del av område B312 Golhaug Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplan for området skal ta hensyn til kulturlandskap og naturverdier på Golhaug, og vise en klar grøntstruktur. NB. Flere hule eiker innen området.
B308 Kvelland	For boligområde B308 Kvelland Bjergøy skal det utarbeides reguleringsplan med ROS-analyse og konsekvensutredning for å avklare eventuell risiko ved ras, ustabile marine avsetninger m.m.
B310 Skartveit	For boligområde B310 på Skartveit Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B307 Nord Talgje	For boligområde B307 på Nord Talgje skal det utarbeides reguleringsplan der en tar hensyn til automatisk fredet kvernsteinsbrudd id. 129681. Omfang av kulturminneregistreringer skal avklares i reguleringsplan.
B309 Øksnes	For boligområde B309 Øksnes Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Ved plassering av boliger skal det legges vekt på landskapstilpasning. Båtplasser bør legges i tilknytning til framtidig næringsområde innenfor ferjekaien.

Tabell 7: Boligområder/husklynger uten krav om reguleringsplan

Flate id.	Sted	Maks antall tomter	Status 2023	Vedtaksår
B321	Område på Bokn	3 tomter	Deling er gjennomført, et hus er bygd	2003/2019
B296	Område på Nord-Hidle	2 tomter		2003
B281	Søravåg, Fogn	4 tomter (5)	Fem tomter fradelt, et hus bygd	2007

B275	Sæbø, Fogn	2 tomter (3)	Tre tomter fradelt, to hus bygd	2007
B280	Bjerga N, Bjergøy	3 tomter	Deling gjennomført, et hus bygd	2007
B279	Norheimsberget, Kyrkjøy	3 tomter (5)	Seks tomter, fem hus bygd.	2007
B429, B430, B428	Selvåg, Fogn (reduisert i høringsforslag 2022)	3 tomter	Tre tomter fradelt i 2022. Plankart stemmer ikke med eiendomsgrenser	2023
B316	Vignes Finnøy, kan bygge husklynge med 5 boliger. Krav om felles lekeplass.	5 tomter	Fem tomter fradelt, fire hus bygd, liten felles lekeplass er etablert	2007
B310	Nord for Skartveit	2 tomter		2019
B276	Norheim, Kyrkjøy	3 tomter	Et hus under oppføring	2019
B277	Helgøy	2-3 tomter	Tre tomter fradelt	2019
B304	Husklynge Steinnes	2-3 tomter	to tomter og to hus	2019
B289	Nedre Eike Halsnøy	2-4 tomter	To eksisterende boliger fra før 2019	2019
B291	Vestre Fognaveien 55, Fogn	2 tomter	Et eksisterende hus, ei fradelt tomt	2019

Retningslinjer for boligområder:

1. *I private boligprosjekt bør det rettes henvendelse til kommunen om interesse for kjøp av inntil 10% av boligene.*
2. *Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofellesskap bør være minimum 55m².*
3. *Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.*

2.3 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder byggeområder for fritidsboliger med tilhørende tekniske anlegg, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
2. Det skal utarbeides reguleringsplan for områder for fritidsboliger. Områder kan fradeles gardsbruk når det foreligger godkjent reguleringsplan.
3. Frittliggende fritidsboliger kan ha maks samlet 120 m² BYA utenfor 100-metersbelte. I 100-metersbeltet kan fritidsboliger ha maks 90 m² BYA. Mønehøyde /øvre gesims skal ikke være over 5,5 meter og gesimshøyde skal ikke være over 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4. Uthus/utvendig bod skal ligge under same tak som hytten/leilighetsbygget. Frittliggende uthus, anneks og lignende er ikke tillat.
5. Særskilte bestemmelser for delområder er vist i tabellen under.

Tabell 8: Særskilte bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse

Områdenavn:	Bestemmelser, plankrav m.m.	Plankrav
FB11 Brimse FB66 Fjøløy FB24 Askje Vest	Innenfor fritidseiendommene FB11 på Brimse, FB66 på Sørstrand-Fjøløy og FB24 Askje Vest gjelder følgende: I eksisterende utbygde områder for fritidsbolig som ikke omfattes av reguleringsplan tillates erstatningsbygg, tilbygg/påbygg, fasadeendring og mindre tiltak uten krav om reguleringsplan. Tiltak som nevnt tillates innenfor følgende rammer: - Maks BYA=110m² inkl. innvendig bod - Maks gesimshøyde 3,5 m, maks mønehøyde 5 m - Det tillates kun en boenhet pr. tomt - Opparbeidelse av utearealer skal skje på terrengnivå. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen. - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse	NEI
FB56 og FB68 Byre	For område FB56 og FB68 Byre skal det utarbeides reguleringsplan. Byggegrense til sjø fastsatt i KPA gjelder ved fortetting. Ved fortetting på vestsiden av Byre må nye hytter plasseres i bakkant av de eksisterende, og neset ved Åsen må holdes fri for nye hytter. Nye hytter må ikke plasseres på markante høyder eller på en slik måte at de blir godt synlige i landskapet. På østsiden skal nye hytter plasseres 50 m fra sjøen, og Kuneset må skjermes mot utbygging. Hyttene må få en god plassering i landskapet og samles i mindre klynger. Rammene som har vært for de andre eiendommene på Byre (tidligere hytteplan) skal legges til grunn ved utbygging i området. Utforming av flere SH områder tilknyttet H1 Byre skal ha landskapsmessig og estetisk god utforming og være tilpasset behovet, dvs. tallet på hytter.	JA
Norheimneset FB44, FB67 SH52	For område FB44 og FB67 Norheimneset Sjernarøyane skal det utarbeides reguleringsplan. Eksisterende hytter innenfor tidligere strandplanområde skal ha båtplass i SH52. Innenfor FB 44 kan det føres opp 4 hytter med båtplass i SH52 uten krav om reguleringsplan. FB 44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent plan for småbåthamn for nye hytter (ut over de 4 hyttene nevnt over). Småbåthamn kan ikke plasseres på Nordheimsneset mellom Grønevik og indre del av Norevågen. Dersom ny båthavn ikke blir plassert i Grønevik, må veien mellom FB 44 og FB67 og ny båthavn oppgraderes vesentlig slik at økt trafikk ikke medfører trafikkfare for mennesker og dyr som ferdes på veien. Grense for byggeområde i reguleringsplan for FB 44 kan vurderest utvidet i nordøstlig retning mot eksisterende hytter, dersom tilfredsstillende løsning for småbåthamn foreligger.	JA

Rosså, Ombo	For område FB35, FB25 og FB 38 er det krav om reguleringsplan. Det kan bygges inntil 30 hytter innen området. Det er det krav om tilkomst fra vest, samt felles plan og grunneiersamarbeid m.h.t. vei/avkjørsel og båthavn. Hyttene skal terreng tilpasses og det skal aktivt tilrettelegges for allmenn ferdsel. Innen hensynssone felles plan skal felles småbåthavn enten etableres innenfor regulert båt /naustområde i FB25 eller i regulert område ved Vestersjø kai FB38.	JA
FB37 Grunnstølvatnet, Ombo	I område FB37 Gunnstølvatnet kan det bygges 3 hytter.	NEI
FB26 Vestersjø	I område FB26 Vestersjø, Ombo kan det bygges 5 ny hytter i tillegg til eksisterende hytter. Det er krav om felles plan for flere eiendommer. Planen skal inkludere eksisterende hytter i området. Dersom en skal ha båtplasser må disse knyttes til regulert/godkjent båthamn øst for Vestersjø kai.	JA

Retningslinjer:

1. *Det bør ikke skilles ut hyttetomter større enn 1000 m² i nye hyttefelt. Nausttomt tilknyttet samme matrikkelenhet kommer i tillegg.*

2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som handel, kontor, nærings- og servicevirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og boliger. Det kan ikke etableres plasskrevende varehandel, industri eller lager innenfor områdene.
2. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er vist i kommuneplankartet og innenfor rammene av m² BRA gitt i tabellen under. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Tabell 9: Arealrammer for senter

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommunesenter, kommunedelssenter for Eiganes-Våland, Storhaug	Fri etablering	
Vikevåg	Kommunedelsenter	10.000	
Judaberg	Kommunedelsenter	10.000	
Hundvågkrossen	Kommunedelssenter	10 500	Økte rammer vurderes i neste KPA
Tastarustå	Kommunedelssenter	10 000	
Madlakrossen	Kommunedelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kvernevik	Lokalsenter	4 500	

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	8000	
Hillevåg torg	Kommunedelssenter	40 000	
Mariero	Lokalsenter	15 500	Justert i tråd med områdereguleringsplan vedtatt 20.6.2022
Universitetet i Stavanger	«Lokalsenter»	3 000	
Jåttåvågen	Kommunedelssenter	10 000	
Forus Øst	Lokalsenter	10 000	
Tvedtsenteret (Forus Vest)	Kjøpesenter	47.000	Vedtak KMD 2020
Askjesenteret		3000	Gj. rammer KPA R

- I bruksareal (m² BRA) for detaljhandel inngår summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal som er nødvendig for driften av butikkene. Areal til parkering, fellesarealer og varelevering regnes ikke med (jf. RP JSR).
- Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt bruksareal til handel i senterområder gjøres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen av arealer for handel i lokalsentra kan justeres i områdereguleringsplan.
- Bygningsarealer på gateplan i senterområder skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.
- Langs fv. 44 på strekningen fra Hillevågstunnelen til Skjæringen kan det reguleres inntil 5000 m² BRA detaljhandelsareal på gateplan ut mot fylkesvegen med fordeling på felt i tråd med tabell 10 under.

Tabell 10: Feltfordeling i kommunedelplan for Hillevåg

	Feltangivelser i kommunedelplan for Paradis-Hillevåg – 116K							
Felt	H2	H19	H23	H24	H27	H29	H30	H40
Tillatt detaljhandelsareal m ² BRA	500	500	500	500	1000	500	1000	500

- Detaljhandel med plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA. (Jf. def. plasskrevende varer RP JSR)
- Nærbutikker (med dagligvareprofil) og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal handel og inntil 500 m² bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder utenfor definerte senterområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre.
- Innenfor områder avsatt til forretningsformål kan det etableres handels- og servicevirksomhet. Nye tilbud skal dimensjoneres i forhold til innbyggere og handelsomland. Forretninger som forhandler plasskrevende

varegrupper kan tillates etablert i områdene (biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre).

10. For område NÆ70 Søravåg Fogn skal det utarbeides reguleringsplan. Risiko i forbindelse med eksisterende virksomhet og krav om konsekvensutredning skal vurderes.

Retningslinjer for områder avsatt til sentrumsformål og forretninger:

1. *Det bør legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser tilrettelagt for lek og aktiviteter.*
2. *Sentrene bør være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt. Senterområder bør planlegges med bymessig kvartalsstruktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.*
3. *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og syklistene og opparbeides med høy standard. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering. Det bør sikres tilfredsstillende forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.*

2.5 Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting

(Pbl. § 11-10 pkt. 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan det etableres kommunale og private tjenestebygg, bygg for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og tilhørende arealer.
2. Offentlige tjenestebygg skal lokaliseres nær sentra, lokalsenter og kollektivknutepunkt. Flere tjenestebygg bør lokaliseres i tilknytning til hverandre slik at effektiv sambruk kan oppnås. Bygninger og ubebygde arealer skal utformes slik at det blir gode funksjonelle sammenhenger mellom byggene og med overordnet grøntstruktur/friområder.
3. Ved regulering av arealer til boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det foreligge en vurdering av behovet for arealer til barne- og ungdomsskole, barnehage og annen offentlig tjenesteyting.
4. Skole- og barnehagetomter skal lokaliseres i tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller marka-områder. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkarer eller fareområder. Ved nybygg og rehabilitering av skoler og barnehager skal den til enhver tid gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler og barnehager i Stavanger følges.
5. Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til sentra/lokalsentra. Universelle og tilrettelagte løsninger som sikrer eldre og funksjonshemmede sine behov skal ivaretas ved utbygging og rehabilitering.
6. For område T15 Talgje kirke skal en ved regulering og utbygging vurdere tilsig til brønn og om eksisterende anlegg bør tilkoples kommunalt vannforsyningsnett. Infiltrasjonskapasitet og dybde på jordsmonn må undersøkes, og nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.

7. Område T16 Reilstad kan brukes til barnehage eller andre offentlige formål.

Retningslinjer:

1. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barnehager skal følge anbefalingene gitt i gjeldende areal- og kvalitetsnorm for barnehager.*
2. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barne- og ungdomsskoler skal følge anbefalingene gitt i gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler.*
3. *Ved helse- og omsorgssenter og bofelleskap bør det settes av minimum 25-30 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.*
4. *Kravene i bestemmelser og retningslinjer 1.17 om utearealer gjelder også for utearealene ved barnehager, skoler og helse- og omsorgssentre.*

2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til fritids- og turistformål kan det etableres bygg og anlegg for kommersiell aktivitet rettet mot turister og reisende som overnattingstilbud, servering, kurslokaler, salg av varer og tjenester, opplevelse- og aktivitetstilbud, gards- og bygdeturisme.
 2. Ved etablering av nye reiselivsanlegg og overnattingsvirksomhet skal det utarbeides reguleringsplan for områder med utleieenheter og andre tilknyttede tilbud.
 3. Byggegrense mot sjø og vann fastsettes i reguleringsplan etter en konkret vurdering av hvilke funksjoner som bør ligge til sjø og strandsoneinteressene i området.
 4. I byggeområder som er en del av landbrukseieendom, gjelder jordlovens § 9 om bruk av dyrket og dyrkbar mark, og § 12 om deling. Det tas stilling til hvordan jordlovens bestemmelser skal gjelde i forbindelse med godkjenning eller endring av reguleringsplan.
7. Særskilte bestemmelser gjelder for områdene vist i tabellen under.

Tabell 11: Bestemmelser for områder for fritids- og turistanlegg:

Områdenavn:	Bestemmelser:
FTU4 Sørstrand, Vestre Åmøy	FTU4 Sørstrand: I området tillates to nye utleiehytter i tillegg til eksisterende bebyggelse. Ved regulering av området skal det legges til rette for fri ferdsel forbi området. Bebyggelsen skal fargesettes i jordfarger slik at de går mest mulig i ett med omgivelsene. Området tillates ikke fradelt som egen eiendom.
FTU7 Låder	FTU7 Låder: I området tillates et reiselivsanlegg med utleieenheter samt fellesanlegg som er basert på naturkvalitetene i området. Området skal ikke bygges ut med enkeltstående hytter.
FTU9 Morkjå, Nord Hidle	FTU9 Morkjå, skal reguleringsplan omfatte tilgrensende og tidligere godkjent reiselivs-område FTU31. Ved regulering må tjern skjermes. Tjernet skal innlemmes i friluftsområde.

2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 6)

Bestemmelser:

1. I områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak ikke iverksettes før området inngår i reguleringsplan.
2. Uttak av over 500 m³ masse er meldepliktig i tråd med minerallovens §42. Melding skal sendes Direktoratet for mineralforvaltning senest 30 dager før oppstart av drift.
3. Uttak av masser over 10 000 m³ og alle uttak av naturstein omfattes av konsesjonsplikt etter minerallovens § 43. Drift skal skje i samsvar med bestemmelsene i mineralloven med forskrifter, samt vilkår gitt i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.
8. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 12: Særskilte bestemmelser for råstoffområder

Områdenavn:	Bestemmelse:
RU2 Bjerga, Rennesøy	For område RU2 Bjerga skal det utarbeides reguleringsplan før området kan tas i bruk til steinbrudd. Konsekvenser for Førsvollvatnet naturreservat må utredes og naturverdier kartlegges som en del av reguleringsarbeidet. I reguleringsplanen skal det inngå plan for tilbakeføring av landskap. Innenfor området kan det tillates mellomagring og deponering av rene masser. Området skal så langt mulig tilbakeføres til landbruksformål som fulldyrka areal umiddelbart etter at uttaket av stein er ferdig. Det skal settes tidsbegrensning for driften i reguleringsplanen.
RU7 Kjiapaneset Helgøy	Det skal utarbeidet reguleringsplan for område RU7 Kjiapaneset. Område og uttaksmengde av skifer skal avgrenses i reguleringsplan. Det skal sikres gode estetiske løsninger som tar hensyn til landskapsbilde.
RU8 I sjø sør for N.Talgje	I råstoffområde i sjø sør for Nord Talgje kan det tas ut skjellsand dersom konsesjon blir gitt.
Rosså, Ombo	Område RU6 Rosså Ombo er avsatt til uttak av stein (steinbrudd)

Retningslinjer:

1. Ved regulering til uttak av råstoff må det tas hensyn til landskapsbilde og sikres estetisk gode løsninger. Randsoner og kantvegetasjon, spesielt inntil sjø og vassdrag, skal så lang som mulig tas vare på.
2. Ved regulering til råstoffutvinning må sikkerhetshensyn til nærmiljøet ivaretas og sikres.
3. Områder kan tas ut etappevis. Det bør utarbeides tilbakeføringsplan av uttaket til landbruksformål når uttaket opphører.
4. Ved regulering til råstoffutvinning skal framdrift av uttak, etterbehandling av terreng og etterbruk gå fram av planen.

5. Uttak av skjellsand i sjø er ikke tillatt utenfor områder avsatt til råstoffutvinning og uten godkjent tillatelse/konsesjon for uttak.

2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder områder for næringsvirksomhet med tilhørende tekniske anlegg, veier, parkering og annet fellesareal.
2. Ny virksomheter skal ikke plasseres slik at den blir til vesentlig ulempe for omkringliggende boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsområder og uteområder med tanke på støy, forurensing eller andre negative konsekvenser for miljøet.
3. Det skal etableres buffersone, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser. Buffersone skal ligge innenfor areal som er avsatt til byggeformålet.
4. Særskilte bestemmelser for næringsområder er gitt i tabellen under.

Tabell 13: Særskilte bestemmelser for næringsområder

Områdenavn:	Bestemmelse, plankrav m.m.
NÆ107 Vaula, Askje	Det kan tillates salg av biler og landbruksmaskiner innenfor område
NÆ104 Vestre Åmøy	Området kan brukes som tilleggsareal til eksisterende næringsområde og småbåthavn. Ved regulering av arealet skal det tas særlig hensyn til de automatisk freda kulturminnene id. 44681 og id. 133233. Det skal ikke tillates bebyggelse eller andre tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på kulturminnene, jf. kulturminneloven § 3.
NÆ58 Fenes, Vikevåg	Næringsdriften på området skal ikke påføre boligene rundt vesentlig ulempe. Det tillates etablering av kai som en del av næringsdriften etter regulering.
FTU39 Halsnøy Ferjekai	Område FTU39 er ikke konsekvensvurdert for type næringsvirksomhet. Ved regulering må krav om konsekvensutredning vurderes.
NÆ117 Ladstein næringsområde	For NÆ117 må KU-krav vurderes. Det må tas hensyn til event påvirkning på hovedvannforsyning. Dersom utbygging medfører ombygging av hovedvanninntak, skal ombyggingsløsning godkjennes av IVAR og kommunen. Fare for akutt forurensing og brudd på hovedvannledning må vurderes særskilt. Utvidet område for utfylling i sjø (KPA 2023) avklares endelig gjennom revidert eller ny reguleringsplan.
NÆ74 Eidsneset	For næringsområde NÆ74 Eidsneset, Ombo skal det utarbeides reguleringsplan.
NÆ65 Vestersjø	Gbnr. 307/6 - Næring, lett industri. Område kan utvikles uten reguleringsplan.
NÆ66 Skår/Aukland	Gbnr. 308/27 - Lager og utskipingsområde for framtidig råstoffutvinning på Aukland. Ved regulering av industriarealet skal det legges vekt på at fornminnet i området blir sikret. Fornminnet skal være en del av reguleringsplanen og industriarealet skal holde god avstand til fornminnet. Industriarealet skal opparbeides på en estetisk god måte, med minst mulig inngrep i strandsonen.
NÆ110 Saltøy, Rosså	Gbnr. 306/1 - Næring-og forskingstasjon, hummer. Ved etablering av kaien skal det tas hensyn til tareskogen.

Retningslinjer:

1. *Nærings- og industriområder til sjø bør forbeholdes sjørettet næringsvirksomhet.*
2. *I framtidige og etablerte næringsområder bør det tilrettelegges for alternative energikilder og energireduserende tiltak. Utnytting av lokale avfallsressurser og områdets samlede og langsiktige behov for energi bør vurderes.*
3. *Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner bør næringsområdets fortettpotensiale, profil og visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame vurderes.*

2.9 Bestemmelser for idrettsanlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til idrettsformål kan det etableres idrettsanlegg med tilhørende anlegg og bebyggelse som idrettshaller og klubbhus.
2. Det skal etableres turveier og turforbindelser gjennom områdene som binder friområder og overordnet grøntstruktur sammen. Turdrag skal ha en korridorbredde på minimum 10 meter.
3. I område for idrettsanlegg på o_T29 Leikvoll (offentlig og privat tjenesteyting) kan det etableres fotballbane/idrettsanlegg med tilhørende anlegg.
4. I områder for idrettsanlegg IDR20 på Finnøy og IDR19 Ombo kan det etableres skytteranlegg med tilhørende bygg og anlegg. Oppdatert støykart for anlegget på Finnøy skal tas hensyn til ved ny bebyggelse i rød og gul støysone.

2.10 Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor arealer avsatt til andre typer bygg og anlegg ABA121 Judaberg er det tillatt med formålene bolig, tjenesteyting og næring. Det kan plasseres skoler, idrettshall, svømmehall, kulturhus og forsamlingshus innenfor byggeområde, i tråd med arealbruk vist i gjeldende reguleringsplaner.
2. Innenfor areal avsatt til bygg og anlegg BA2 Nord Hidle er det tillatt med bolig, fritidsbolig, tjenesteyting/næring. Det skal utarbeides reguleringsplan før bygging av flere bygg på eiendommen.

2.11 Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder

(Pbl. § 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor formålet andre typer bygg og anlegg - brygge- og naustområder, kan det bygges naust, landfaste flytebrygger m/landgang, uteliggere og kaier dersom dette er tilstrekkelig avklart i plan, jf. pbl. 1.8. Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
2. Naust er lagerbygg og tillates ikke innredet eller brukt til annet formål og varig opphold. Naust og brygger skal som hovedregel legges til eksisterende naustmiljø, eller lokaliseres til områder der det ligger til rette for fellesanlegg.
3. Landskapstilpasning: Ved bygging av naust eller brygger skal det som hovedregel ikke graves, sprenges eller fylles opp slik at opprinnelig terreng endres vesentlig. Enkeltbrygger skal være i tre eller naturstein og i dimensjon tilpasset omgivelsene. Der det er mulig, skal nødvendige fundamenteringer finne sted ved peling eller punktfundament.
4. Plassering og størrelse: Naust skal ikke ha grunnflate større enn 30 m² BYA. Naust skal ha sadeltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Maksimal mønehøyde er fem meter målt fra topp ferdig gulv. Naust skal oppføres med en enkel bygningskropp, enkeltvis eller i grupper, og kan legges i eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge. Det kan gjøres unntak for kravet om maks. grunnflate ved behov tilknyttet sted-bunden næring som gardsdrift eller fiske.
5. Utforming og materialbruk: Naust skal utføres i tre eller naturstein, og med tegl eller skifer som taktekkingsmaterial. Overgang mellom tak og vegg skal utformes med vannbord og vindskie. Naust skal ha treporter i enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke, heller ikke bak treport/skodder. Naust kan ha maksimalt tre stk. vinduer med inntil 0,75 m² karmmål. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk. Brygger skal være i tre eller naturstein, og i dimensjon tilpasset omgivelsene.
6. Alle naustområder anses som fullt utbygd i kommunedelene i tidligere Stavanger kommune med unntak av der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.
7. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 14: Særskilte bestemmelser for brygge- og naustområder

Områdenavn:	Bestemmelser:
Naustområder uten krav om reguleringsplan i kommunedel Finnøy	Følgende naustområder er unntatt krav om reguleringsplan dersom øvrige krav i bestemmelser og retningslinjer er oppfylt: ABA158 - Fogn ABA90, ABA85, ABA156, ABA155– Nord Hidle

	ABA115, ABA116 Finnøy, sør for Judaberg SH114 Østbø, Talgje Andre mindre naustområde med lite utviklingspotensiale og der det ikke er særlige kulturverninteresser kan vurderes unntatt fra plankrav.
SH70 Sørvåg, Fogn	For område SH70 Sørvåg skal det utarbeides reguleringsplan. Ny småbåthamn skal lokaliseres til vestsiden av vågen, i område fra kaien og nordover. Nærmere avklaring av arealbruken vil framgå av reguleringsplan, der hensynet til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel i strandsonen, naustmiljøet i området, friluftsinnteressene og parkeringsforhold må ivaretas.
SH67 Aubø, Sjernerøyane	For område SH67 Aubø skal det utarbeides reguleringsplan. Arealbruken skal avklares nærmere gjennom reguleringsplan i LNF-område som ivaretar naturvern- og friluftsinnteressene, ferdsels- og naustretter i området, og videreutvikling av eksisterende molo.
SH114 Østbø, Talgje	For område SH114 Østbø skal det utarbeides reguleringsplan. I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
ABA158 Bøvågen, Fogn	For område ABA158 Bøvågen skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan oppføres inntil 5 naust i område for bruk i forbindelse med yrkesfiske. Maksimal tillat størrelse på naust er 40m ² BRA. Ved større behov kan det åpnes for flere enheter som henger sammen. Brygger skal være tilpasset næringsbehovet. Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m ² og naust skal ha saltak med vinkel 30-45°. Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i området. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
SH112 Nedre Eike, Halsnøy	For område SH112 Nedre Eike skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan reguleres for småbåthavn i forbindelse med husklynge B407.
ABA90, ABA85, ABA156, ABA155 Hidlesundet	Område ABA90, ABA85, ABA156, ABA155 Hidlesundet er unntatt krav om regulering innenfor følgende rammer: Det kan oppføres inntil 5 naust og brygger i området. Størrelse naust maks 30m ² BRA, brygger maks 5 x 1,8 m. Større naust (over 30 m ²) knyttet til servicetjenester for båtturister (ikke overnatting) kan vurderes innenfor byggeområde. Naust skal primært være rekonstruksjon på grunnlag av eksisterende murer. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Det skal ikke bygges på areal med naturlig sandstrand.
SH107 Steinnesvåg	For område SH107 Steinnesvåg skal det utarbeides reguleringsplan.
ABA112 og ABA113 Vignes, Finnøy	I område ABA112 og ABA113 Vignes Finnøy kan det oppføres inntil 5 naust i de to naust-områdene i Skarabergsvågen. Maksimal størrelse på naust er 30m ² BRA. Brygger maks 5 x 1,8 m. Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m ² . Naust skal ha saltak med vinkel 30-45°. Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i område. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

SH52 Norheimneset	Område SH52 Norheimneset bør reguleres til småbåthamn. Hytteområdet FB44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent reguleringsplan for småbåthavn til nye hytter i SH52
SH50 Saltøyna, Rosså	På gbnr. 306/1 SH50 Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon (hummerstasjon).
ABA81 Aukland, Skipavik, Ombo	På gbnr. 8/6 ABA81 Aukland, Ombo, kan det bygges 1 båtgarasje, maks 45 m2

Retningslinjer:

1. *Naust, brygger, fortøyninger, moloer og lignende skal plasseres slik at hensynet til allmenheten sin ferdselsrett i strandsonen ivaretas. Landskapshensyn skal tillegges stor vekt.*
2. *Større båthavner/naustområder bør reguleres til småbåthavn (i sjø) og samferdselsanlegg, havn eller molo (på land). Områder med båtplasser som skal knyttes til bolig- eller hytteeiendommer bør reguleres til felles småbåthavn. Det skal fremgå av reguleringsplan hvilke eiendommer småbåthavnen er felles for.*
3. *Ved tilrettelegging for bygging av naust og båtplasser i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal det stilles krav til opparbeiding av parkeringsplasser for bil tilsvarende 1/3 plass pr naust/ båtplass. Kravet kan frafalles dersom naustet ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.*
4. *Ved søknad om dispensasjon fra plankrav og/eller § 1-8 skal det vektlegges om hensynet til allmennhetens ferdselsrett, natur og landskap er tilstrekkelig ivarettatt. Det samme gjelder om naustet/bryggen passer inn i et samlet naustmiljø. Utforming bør være i tråd med bestemmelser om utforming m.m. som gitt over.*

2.12 Bestemmelser for grav- og urnelunder

(Pbl. § 11-10, pkt 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor områder avsatt til grav- og urnelund gjelder gravplassloven med forskrifter. Områder til grav- og urnelund skal avsettes i tråd med gjeldende gravlundplan utarbeidet av Stavanger kirkelige fellesråd som gravlundmyndighet, og reguleres og utbygges etter samme plan. Innenfor områdene kan det settes opp nødvendige bygg og anlegg for virksomheten.
2. For grav- og urnelunder som er underlagt hensynssone båndlegging av kulturmiljø (H730) gjelder kulturminneloven. For grav- og urnelunder i nærhet til andre (ikke freda) kirker vises det til bestemmelse 1.23 punkt 3 og 4.

2.13 Bestemmelser for kombinerte formål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Arealbruk innenfor områder avsatt til kombinert formål i gjennomføringsområder skal avklares i reguleringsplan, se bestemmelse 1.1 om plankrav.
2. Innenfor gjennomføringsområde GF10 på Revheim tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse. Ved behov skal det innpasses arealer til skole, idrettshall og svømmehall innenfor byggeområdene.
3. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål merket KBA41 på Austre Åmøy tillates formålene bolig og tjenesteyting. Det skal planlegges for varierte boligtyper og boligstørrelser for alle aldersgrupper.
4. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål KBA42 Kyrkjøy kan det etableres næring, forretning, kontor, bolig, fritidsbolig eller en kombinasjon av disse formålene. Det skal utarbeides reguleringsplan for område før nye byggetiltak igangsettes.
5. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål i Bangarvågen, Buøy KBA63 tillates ikke etablering av boliger, detaljhandel eller publikumsrettet tjenesteyting.

2.14 Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Generelle bestemmelser for samferdselsanlegg:

1. Innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det etableres veinett, ferjekaier, broer, moloer, underjordiske tunneller og annen infrastruktur etter gjeldende veinormaler.
2. Temakart for transport og mobilitet og mobilitetspyramiden i arealstrategien og transport og mobilitetsstrategien der gående prioriteres først skal legges til grunn ved regulering og utbygging.
3. For boligbebyggelse tillates én avkjørsel per eiendom. Avkjørsel skal legges til underordnet vei der det er mulig, og utformes i tråd med gjeldende kommunaltekniske normer.
4. Framtidig veg- og broforbindelse Øyfast er vist med hensynsone båndlegging i plankartet. Vegtraseer kan bli justert i forbindelse med videre detaljplanlegging. Se pkt. 1.1 om plankrav og pkt. 3.13 bestemmelser til hensynssone båndlegging.

Bestemmelser for gangnett:

5. Innenfor byggesonen skal gangforbindelser reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.
6. Det skal etableres snarveier. Eksisterende snarveier skal tas vare på. Snarveier kan fritas krav om universell utforming.
7. Gangforbindelser skal være logiske, sammenhengende, trygge og attraktive. De skal reguleres og etableres med kortest mulig forbindelse mot viktige målpunkt.
8. Hovedgangnettet og lokalgangnettet skal ha høy estetisk kvalitet og materialbruk. Aktiviteter, møblering eller grønne områder skal plasseres langs gangforbindelser.

Se temakart gange i kartportalen [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](https://planer.stavanger.kommunekart.com)

Bestemmelser for sykkelnett:

9. Ved regulering av hovednett for sykkel og prioriterte lokalnettforbindelser for sykkel gjelder følgende:
 - Syklister skal som hovedregel separeres fra øvrige trafikantgrupper og prioriteres i kryss
 - Sykkelløsningen skal være tilpasset gaten/veiens funksjon, trafikkmengde og fartsnivå.
 - Sykkelnettet skal være sammenhengende, lesbart, effektivt, logisk og med få systemskifter.
 - Det skal ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker sykling.
10. Ved regulering av lokalnett for sykkel gjøres pkt 11 gjeldende ved trafikkmengde over 4000 ÅDT for bil eller ved høy sykkeltrafikk
11. Sykkelnett skal være tydelig oppmerket og skiltet.
12. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelnettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere, og naturmangfold, landskap og friluftslivsinteresser.
Se temakart hovedsykkelnett i kartportalen [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](https://planer.stavanger.kommunekart.com)

Bestemmelser for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkt:

13. I hovedtraseene for kollektivtrafikk skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet. Det skal settes av areal til separate kjørefelt og/eller tiltak for kollektivprioritering.
14. Bussveien skal ha egne felt for kollektivtransport og sykkelløsning adskilt fra gående og kjørende.
15. Holdeplasser og stasjoner for kollektivtrafikk skal være universelt utformet og ivareta tilgjengelighet for alle brukergrupper.
16. På alle holdeplasser skal det avsettes plass for leskur. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp skal det settes av areal for doble leskur, sanntidsinformasjon og sykkelparkering.

17. Gangforbindelser til holdeplasser og stasjoner skal utformes slik at de er attraktive og brukervennlige. Det skal sikres korte avstander og gode kryssninger fortrinnsvis i plan i sentrum, kommunedels- og lokalsentre, knutepunkt, på stasjoner og viktige holdeplasser.
18. Knutepunkt og viktige holdeplasser og stasjoner skal etableres slik at bytting mellom ulike linjer og transportmidler er enkelt.

Se temakart hovedkollektivnett i kartportalen [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](https://planer.stavanger.kommunekart.com) og 1.13 pkt. 5 om mobilitetspunkt.

2.15 Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Overordnet grønnstruktur skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert. Disse grunnprinsippene skal ivaretas ved forvaltning og videreutvikling av overordnet grønnstruktur og legges til grunn for alle planer og prosjekter som berører grønnstrukturen.
2. Grønnstrukturen skal ivaretas og videreutvikles som bruks- og rekreasjonsområde for mennesker, økosystemer for naturmangfold, kulturminner, og for å bidra til klimatilpasning. Sammenhenger innenfor og imellom blågrønne områder skal sikres og tilpasses både menneskenes og naturens behov. Friområder og overordnet grøntstruktur skal utvikles og gjøres tilgjengelige med tanke på opplevelser og aktiviteter for allmennheten. Samtidig skal naturmangfoldet bevares og styrkes. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold og kulturlandskap søkes bevart.
3. Minste bredde på grønnkorridorer skal være 40 meter. Unntaksvis kan bredde på grønnkorridor på 20 meter tillates på kortere strekninger der bebyggelse eller annet ikke gjør 40m bredde mulig. Grønnkorridor bør da suppleres med vegetasjon og grønne strukturer på tilgrensende private eiendommer.
4. Militær øvingsaktivitet, inkludert øvelseskyting på eksisterende baner, kan finne sted ved Madlatuå.
5. For Stokkavatnet er det ikke tillatt med motorisert ferdsel. Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi er ikke tillatt.
6. Innenfor arealformål friluftsområde vann skal tiltak og aktivitet ikke skade naturverdiene.
7. Innenfor arealformål natur skal tiltak og aktiviteter ikke skade naturverdiene.
8. Ved regulering og utbygging på Reilstad skal det sikres at grønnstruktur og turveier som vist i kommuneplankartet og reguleringsplan, og tursti langs strandsone opparbeides.
9. Innenfor bestemmelsesområde for golfbane på Gimle, kan kommunen tillate opparbeidelse av golfanlegg når det foreligger tinglyst avtale med grunneier. Opparbeidelsen skal ta hensyn til natur- og friluftshensyn i område, og kommunen kan i tillatelsen stille nødvendige vilkår for å ivareta disse hensynene.
10. Innenfor friområdet ved Fjøløy fyr er det tillatt med nyetablering og endring av navigasjonsveiledningen i området.

Retningslinjer for grønnstruktur og friområder:

1. *Det bør lages skjøtelsesplaner for alle større kommunalt eide grønnstrukturarealer.*
2. *Anlegg og installasjoner i de grønne områdene bør ha lavest mulige livsløpskostnader. Kommunen bør investere med sikte på lavest mulig driftskostnader ved at anlegg og installasjoner bør være vakre og robuste, og med lite behov for vedlikehold.*
3. *Uønskede, fremmede arter (svartlistede arter) skal unngås i Stavangers grønnstruktur. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene.*
4. *Naturmangfold og kulturminner skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.*

2.16 Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett)

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Bestemmelser:

1. For videreutvikling av turnettet i byområdet skal temakart tur legges til grunn. I plan- og byggesaker skal turveier, turstier, turforbindelser og grønne spaserdrag ivaretas, jf. plankart og temakart tur.
2. Manglende lenker i turnettet skal etableres som turveier i by- og tettstedsområder. I strandsonen, på byøyene og i naturområder kan turstier få en enklere tilrettelegging. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn for plassering og utforming
3. Turveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg. Sideareal inngår som del av turveiene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Det skal tilstrebes at turveier tilfredsstiller prinsippet om universell utforming.
4. Turforbindelser i gaterommet skal ivaretas og styrkes. Trygge gangforbindelser skal tilrettelegges, og vegetasjon/trær langs forbindelsene skal søkes bevart og nyetablert.
5. Grønne spaserdrag skal sikres og videreutvikles som attraktive grønne forbindelser. Eksisterende trær/vegetasjon og blågrønne elementer i gaterommet skal bevares. Det skal legges vekt på å styrke grønne kvaliteter og skape gode og trygge gangforbindelser og oppholdssoner.
6. Turløyper i natur- og kulturlandskapet i Rennesøy og Finnøy kommunedeler skal tilrettelegges som merkede turstier. For enkelte områder som Rennesøyhodnet kan økt tilretteleggingsgrad vurderes basert på brukerfrekvens og behov for styring av ferdsel ift. landskaps- og naturkvaliteter. På Fjøløy, Kalhagnes, Austbøstemmen, Hegraberg, Prestvågen og Line skal opparbeidet turvei videreføres.

Retningslinjer:

1. *Langs grønne spaserdrag bør eksisterende vegetasjon på tilgrensende eiendommer bevares og utvikles.*

2.17 Bestemmelser for forsvarsområder

(Pbl. § 11-10 pkt. 4 og 11-9 pkt 1,8)

1. Områder avsatt til forsvarsformål er forbehold militær virksomhet. Ved regulering og utbygging nær forsvarsområder skal Forsvarets behov for skjerming og redusert innsyn vektlegges.
[arealplanveileder.pdf \(forsvarsbygg.no\)](#)

2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder

(Pbl. § 11-11 og 11-9 pkt 5,6)

Generelle bestemmelser:

1. I LNF-områdene innenfor 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med nye bygg og vesentlige terrenginngrep. Langs de samme vassdragene skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m.
2. Ved søknader om tiltak innenfor LNF-områder skal søknaden sendes kulturminnemyndighetene til uttale.
3. Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Fogn, Fisterøyene, Halsnøy, Sjernarøyane og Ombo. Se retningslinjer til bruk i dispensasjonsvurderinger for bolig og næring under.

Bestemmelser for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

4. I LNF-a områdene er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som er nødvendige tiltak for drift av landbruk og gårdsdrifttilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder H401, Garden som ressurs.
5. Ved bygging på landbrukseiendommer skal en ved plassering og utforming ta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Nye bygg og anlegg skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Riving av eldre driftsbygninger skal vurderes før en tar i bruk ubebygget areal til nye driftsbygninger.
6. Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen dersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende tun, jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8. Unntaket fra § 1-8 omfatter også nødvendige naust for landbruksdriften.
7. Bolighus nr. 1 på gårdsbruk kan ha inntil 250 m² BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Dersom det er driftsgrunnlag på garden kan det tillates bolig nr. 2 på inntil 200 m² BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Bolighus nr. 3 tillates ikke. Det tillates kun en boenhet pr bolighus.

Retningslinjer for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

1. Ved søknader om dispensasjon for bruksendring av eksisterende landbruksbygg skal det legges særlig vekt på mulig konflikt med landbruksnæringen. Bruksendring skal ikke medføre vesentlig trafikkøkning.

2. Ved søknad om dispensasjon for fradeling av tun ved salg av tilleggsjord til nærliggende bruk skal følgende legges til grunn:
 - Det skal oppnås god bruksrasjonalisering.
 - Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebes å holde arealet på under 1 dekar.
 - For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, bør riving inngå i dispensasjonsvurderingen.
 - Rammene for bebyggelse på fradelte tun er tilsvarende som for eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-områdene.
3. På jordbruksarealer som grenser til vassdrag bør det utvikles en flersjiktet kantsonevegetasjon (jf. 1.18 retningslinje 1). Kantsonevegetasjon bør bevares/utvikles med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantsonevegetasjon er tillatt, forutsatt at det ikke endrer sonens økologiske funksjon.

Retningslinjer for eksisterende bebyggelse i LNF-b områder (LNF-spredt):

4. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:
 - For tomter opptil 1100 m² maks BYA =25%. For tomter over 1100 m² maks BYA=275 m²
 - Maks mønehøyde for bolighus 8,5m, maks gesimshøyde for bolighus 6 m.
 - Maks mønehøyde for garasje/uthus 5,0 m, maks gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 m.
 - BYA for bolighuset skal ikke overstige 200 m². BYA for garasje skal ikke overstige 60 m²
 - Nye boliger eller boenheter tillates ikke.
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse
5. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:
 - Maks BYA=120 m² for fritidsboliger inkl. bod.
 - Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.
 - Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m
 - Nye enheter tillates ikke.
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse

Retningslinjer for søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebyggelse i 100-metersbelte:

6. Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:
 - Maks BYA= 160 m² (eventuelt eks. naust kommer i tillegg)
 - Maks mønehøyde for bolighus 7,0 m og maks gesims høyde 4,0 m. Maks mønehøyde for garasje 4,5 m og maks gesims høyde 3,0 m.
 - Bebyggelse skal ha saltak
 - BYA for garasje skal ikke overstige 50 m²
 - Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - Det tillates ikke boenheter
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.

- Terrasser skal ikke være større enn maks 50 m² pr. boenhet.
 - Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse
7. Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:
- Maks BYA=90 m² for fritidsbolig inkl. bod.
 - Maks mønehøyde fritidsbolig 5,0 m og maks gesims høyde 3,5 m.
 - Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.
 - Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen
 - Det tillates ikke nye boenheter
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
 - Terrasser skal ikke være større enn 50% av bebygd areal og maks 50 m² pr. boenhet.
 - Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse
8. Ved søknader om dispensasjon for erstatningsnaust kan kulturhistoriske interesser vektlegges i tillegg til føringer gitt i bestemmelser og retningslinje for brygge/naust område.

Retningslinjer for fradeling av tomt og oppføring av bolig i områder med bosettingshensyn:

9. Dersom omsøkt tiltak ligger i området med bosettingshensyn skal det i dispensasjonsvurderingene legges vekt på følgende:
- At boligtomt ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift og ligger mer enn 100 meter fra aktive driftssentre/gardstun
 - At boligtomt og tilkomstveg ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord
 - At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur, bygninger og terreng, at boligen vil ligge i tilknytning til andre boliger
 - At boligen ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold
 - At boligtomt ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold og at trafikk sikkerheten er tilfredsstillende
 - I 100-metersbelte langs sjøen er det byggeforbud. Dispensasjon for oppføring av boliger her kan vurderes dersom de ligger i tilknytning til eksisterende boliger/ fritidsboliger og teknisk infrastruktur.
 - Det skal legges vekt på om fradelingen gjelder eksisterende bolig som det ikke er behov for i driften av landbrukseiendom.
10. Tillatelse til oppføring av bolig i LNF områdene krever avkjøringstillatelse etter vegloven, samt tillatelse etter plan- og bygningslovens § 27-1 (drikkevann) og § 27-2 (utslipp av avløpsvann).
11. Deling av boligtomt fra landbrukseiendom krever tillatelse etter jordloven.
12. Retningslinjer og praksis for spredd boligbygging gjennom dispensasjon gjelder så lenge områdene ikke har fastlandsforbindelse.

Retningslinjer for spredt næringsbebyggelse/annen type bebyggelse i områder med bosettingshensyn:

13. I dispensasjonsvurderinger og søknader om næring/tilleggsnæring skal det legges vekt på følgende:

- At etablering av næring ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift
- At tiltak og tilkomstvei ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord
- At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur og bygninger
- At tiltak ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold
- At tiltak ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold, og at trafiksikkerheten er tilfredsstillende
- I 100-metersbelte langs sjø er det byggeforbud. Dispensasjon for etablering av næring her kan vurderes dersom det ligger i tilknytning til eksisterende næring og/eller teknisk infrastruktur.

2.19 Bestemmelser for LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

(Pbl. § 11-11 pkt. 1,2 og 11-9 pkt. 5,6)

1. Innenfor områder vist som spredt bebyggelse tillates spredt utbygging i samsvar med bestemmelsene under. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder i områdene.
2. Innenfor områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse kan det etableres følgende antall boliger:
 - Område LSB1 Skår, Ombo, 4 nye bolighus
 - Område LSB2 Haustavik, Ombo 1 nytt bolighus
 - Område LSB3 Vestersjø, Ombo 3 nye bolighus
 - Det skal ikke fradeles boligtomter som er større enn 1 daa.
3. Innenfor områder avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende:
 - Område LSF2, Kalvøy:

Hytter vist i disposisjonsplan for Kalvøy inngår i planen. Eksisterende hytter kan erstattes, og mindre tilbygg/uthus kan tillates innenfor en total ramme på BRA 125 m² for hver eiendom, uten krav om ny regulering. Erstatningshytter/tilbygg skal ikke plasseres nærmere sjø enn det som er vist i disposisjonsplanen, og avstandskrav til nabogrense skal overholdes. Eventuelle erstatningshytter kan være 20 cm høyere enn eksisterende hytte, dersom dette er nødvendig ut fra tekniske krav.
 - Område LSF1 Flådene, Ombo – det kan bygges 1 ny fritidsbolig
 - Tomt for fritidsbolig skal ikke være større enn 1 daa.

2.20 Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder

(Pbl § 11-11 pkt. 3,6 og 11-9 punkt 5,6)

1. For sjøareal vist med kombinasjonsformål BSV bruk og vern av sjøareal gjelder underformålene natur-, friluftsliv, fiske og ferdsel/ankring. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til disse formålene uten særskilt planavklaring.

2. Ved behandling av søknader innenfor området skal alle arealformålene (ferdsel/ankring, farled, fiske, natur og friluftsliv) vurderes opp mot tiltaket.
3. Viktige farleder, bileder og lokalleder er vist i arealplankartet. All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder er prioritert for sjøverts ferdsel. Ferjesamband er viktige farleder i sjø og skal holdes åpne for fri ferdsel for rutegående trafikk og transport.
4. Innenfor ankrings- og ferdselsområder merket AKV i Byfjorden, Åmøyfjorden, ved Steinsøy, Mastrafjorden, nord for Finnøy og øst for Bjergøy tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring som kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for sikker ankring.
5. Innenfor havneområder i sjø skal havnevirkosomhet prioriteres.
6. Etablering av lyssektorer, sjømerker og navigasjonsanlegg: I sjøarealer med tilhørende strandsone er det tillatt med vedlikehold og nyetablering av sjømerker og navigasjonsanlegg for sjøtrafikken, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
7. Etablering av akvakulturanlegg skal skje i områder avsatt til akvakultur eller i flerbruksområder der akvakultur er tillat. Etablering utenfor disse områdene er i strid med planen og krever dispensasjon fra kommuneplanen i tillegg til tillatelse etter akvakulturloven.
8. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø skal behandles etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven i tillegg til plan og bygningsloven, og er ikke tillat uten kommunen og havnemyndighetene sin godkjenning, jf. § 20-1.
9. Naturområde i sjø: I område avsatt til naturområde i Torsteinsvika og nord for Åmøy er det ikke tillatt med motorisert ferdsel i tidsrommet 1. november til 15. april.
10. Sjøområder vist med båndleggingssone H740 er forsvarrets forbudsområder i sjø. Innenfor områdene gjelder forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret av 20.12.2018 nr. 2058 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet («Sikkerhetsloven») LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019.

2.21 Bestemmelser for fiskeområder

(Pbl § 11-11 punkt 3, 6)

1. Områdene omfatter arealbruksformålene fiske og ferdsel. Sjøveis ferdsel og fiske er likestilte interesser. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områder avsatt til fiske og ferdsel merket FI/FE i plankartet.
2. Viktige fiskeområder og kaste- og låssettingsplasser merket FI i plankartet skal prioriteres framfor konkurrerende interesser når dette ikke er til hinder for sikkerheten og framkommeligheten i sjø.
3. Tiltak i strandsonen ved registrerte kaste- og låssettingsplasser skal skje i samråd med Fiskeridirektoratet.

4. Det skal tas hensyn til tradisjonelt fiske innenfor områdene, og ikke tillates tiltak som er til ulempe for fiskerinæringen.

2.22 Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur

(pbl § 11-11 pkt. 3,6,7)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til akvakultur skal havbruksrelatert næring ha prioritet, herunder fiskeoppdrett og annen produksjon av akvatiske organismer (jf akvakulturloven). For etablering av nye anlegg innenfor områdene er det krav om konsekvensutredning til konsesjonssøknad etter akvakulturloven.
2. Akvakulturanlegg skal plasseres i samsvar med tillatelse gitt etter akvakulturloven og andre lover og forskrifter. Arealer avsatt til akvakultur i plankartet AKV (enbruksområder) viser avgrensingen områdene har på vannoverflaten. Fortøyningsdelen av anlegg kan plasseres utenfor avsatt areal i kommuneplanen eller i areal for kombinert formål i sjø og vassdrag VK (flerbruksområde). Se avsatte områder og godkjente lokaliteter i tabell 16 under.
3. Flerbruksområder der akvakultur er tillatt er vist som område med kombinert formål i sjø og vassdrag og inkluderer fiske, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene for akvakulturanlegg kan inngå i flerbruksområde, men skal ikke være i konflikt med sjøveis transport, friluftsliv og naturverdier. Se tabell 16 under.
4. I områder for akvakultur AKV5, 6, 7, 21 og VK52 kan det etableres anlegg for tunikater, evertebrater og makroalger jf. pbl § 11-11 nr.7. Konsekvenser og naturmangfold og annen aktivitet avklares nærmere i forbindelse med søknad om tillatelse etter akvakulturloven. I områdene er det ikke tillatt med anlegg for anadrome fiskearter.
5. Innenfor områdene merket AKV4, AKV25, VK11 og VK22 kan det tillates akvakulturanlegg. Ved plassering av anlegget skal hensyn til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk vurderes.

Retningslinjer for akvakulturområder (enbruksområder og flerbruksområder):

1. *Alle anlegg for oppdrett skal utformes med minst mulig inngrep i urørt natur, og på en måte som sikrer hensynet til viktige naturtyper og estetiske hensyn.*
2. *Anlegg for akvakultur skal ikke etableres i områder som er vernet med hjemmel i naturvernloven, eller i områder som er foreslått vernet i verneplan eller i fylkesplan, dersom tiltaket er i strid med verneformålet.*
3. *Det skal tas hensyn til viktige ferdselsleder ved planlegging og plassering av oppdrettsanlegg.*
4. *Ved vurdering av nye akvakulturanlegg eller andre tiltak i sjø skal hensynet til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk legges til grunn. Avstand fra akvakultur-*

anlegg til viktige friluftsområder bør være minst 100 meter, og avstand til land bør være minst 50 m. Anlegg bør etableres slik at det er mulig med fri ferdsel med småbåt langs med land.

- 5. Nye akvakulturanlegg skal ikke lokaliseres innenfor områder vist med hensynsone friluftsliv. Her skal det tas særlig hensyn til fiskeri-, friluftsliv og naturverdier samt bosetting. Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon for justert lokalisering av eksisterende anlegg med godkjent tillatelse innenfor områdene.*
- 6. Flytende oppdrettsanlegg i sjø er unntatt fra byggesaksreglene og øvrige byggeregler så sant anlegget har vært underlagt konsesjonsbehandling etter akvakulturloven. Bygninger som inngår i slike anlegg er likevel ikke unntatt. For bygninger gjelder byggesaksreglene og regelverket for utslipp fullt ut.*
- 7. Ved etablering av oppdrettsanlegg skal estetisk god utforming vektlegges. I anlegg for skjell skal blåsene gis en mest mulig ensartet utforming som er godt synlig for sjøfarende.*
- 8. Oppdrettsanlegg bør være utslippsfrie (lus, forrester, kjemikalier, mikroplast, smittestoffer, avføring) samt rømningsfrie.*

Tabell 16: Akvakulturområder og lokaliteter

FlatelD	Lokalitetsnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid.	Virksomhet, andre merknader
AKV1/VK14	Dale II	matfisk	12007	Grieg Seafood AS, full drift
AKV2/VK7	Rennaren	matfisk	17357	Grieg Seafood AS, full drift
AKV3/VK13	Rossholmen N	matfisk	12003	Rogaland Fjordbruk
AKV4	Voll II	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	23895	Kvitsøy Edelskjell, ikke i drift
AKV5	Ombo øst 1			Ledig område, tidl. A8 i HK. Bruarvika, Ombofjorden. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV6	Ombo sør			Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV7	Ombo øst 2			Ledig område tidl. A9 i HK. Nord for Skipavik, tidl. Tjuneset. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV8/VK26	Kjeringå	matfisk	18275	Eidesvik Laks
AKV9/VK34	Hesbygrunnen	matfisk	22596	Bremnes Seashore AS
AKV10/VK30	Kjeahola	matfisk	11913	Mowi AS
AKV11/VK21	Lyregrunnen	matfisk	45024	Bremnes Seashore AS
AKV12/VK39	Norheimsøyna	matfisk	14494	Grieg Seafood AS
AKV13/VK29	Prestholmane	matfisk	11972	Bremnes Seashore AS
AKV14/VK25	Kobbavika	matfisk	10113	Mowi AS, full drift
AKV15/VK27	Nautvik	matfisk	13221	Eidesvik Laks, full drift
AKV16/ VK39	Dyrholmen	matfisk	21415	Grieg Seafood AS, full drift
AKV17/VK36	Kunes	matfisk	13222	Eidesvik Laks, full drift
AKV18/VK36	Smalskar	matfisk	11939	Eidesvik Laks, full drift
AKV19/VK40	Jørstadskjera	matfisk	30036	Bremnes Seashore, full drift
AKV20/VK28	Helgøy	slakteri	11969	Grieg Seafood AS

AKV21	Ombo nord			Ledig område, tidl. A11 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV22	Talgje	Andre arter	37777	Ryfylke Rensefisk
AVK23/VK41	Låva	matfisk	19353	Bremnes Seashore, full drift
AKV24/VK32	Djupevik	matfisk	10119	
AKV25/VK42	Talgje sør			Område for erstatningslokalitet
VK52	Ombo vest			Ledig område, tidl. A9 i FK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV26/VK50	Langavika (sør f. Ombo)	matfisk	11928	Mowi AS
VK22	Vest for Kyrkjøy			Ledig område
VK11	Sør for Brimse			Ledig område
	Judaberg	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	17736	Landanlegg, Rogaland havbrukspark
	Ådnaholmen		33437	Grieg Seafood AS. Varsel tilbaketrekking, ikke i bruk.

2.23 Bestemmelser for småbåthavner

(Pbl. § 11-11 pkt. 3,6)

1. Formålet gjelder områder der det kan legges til rette for småbåtanlegg og småbåthavn. Det kan legges ut flytebrygger i områdene. Fellesområder på land skal være allment tilgjengelige. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye småbåtanlegg og småbåthavner (inkl. flytebrygger). For størrelse og utforming av naust gjelder bestemmelsene for brygge-/naustområder i 2.11.
2. Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og naturmangfold. Inngrep i strandsonen skal begrenses mest mulig.
3. Det skal etableres en biloppstillingsplass for hver tredje båtplass i kommunedelene Rennesøy og Finnøy. Kravet kan frafalles eller reduseres dersom anlegget ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.
4. Det kan anlegges molo og fellesbygning på land for å dekke behovet for toalett/dusjrom og/eller felleslokale jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at en unngår unødig forurensing i sjø.
6. For kommunedelene i tidligere Stavanger gjelder egen kommunedelplan for småbåthavner.
7. For områdene i tabellen under gjelder særskilte bestemmelser.

Tabell 17: Særskilte bestemmelser for områder for småbåthavner

Navn, kartref.	Bestemmelser og plankrav
SH40 Eltarvåg	I område SH40 skal utbygging av småbåthavna baseres på flytebrygger og ikke ytterligere utfylling i sjø. Det skal ikke tillates nye bygninger på land utover eksisterende naustretter. Ålegrasforekomst bør i størst mulig grad ivaretas.
SH44	I område SH44 kan det tillates fire naust etter godkjent reguleringsplan.

Haugvaldstad	
SH39 Brimse	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH93 Brimse «lekterhavna»	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Småbåthavna skal dekke behov for fastboende, fritidseiendommer og båtturister. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH70 Sørvalg, Fogn	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal hensyn til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel langs sjøen, naustmiljøet i området og friluftsinnteressene skal ivaretas.
SH114 Østebø, Talgje	I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
SH50 Saltøyna Rosså, Ombo	På Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon

3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

3.1 Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA

(Pbl. § 11-8)

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

1. Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 8: ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

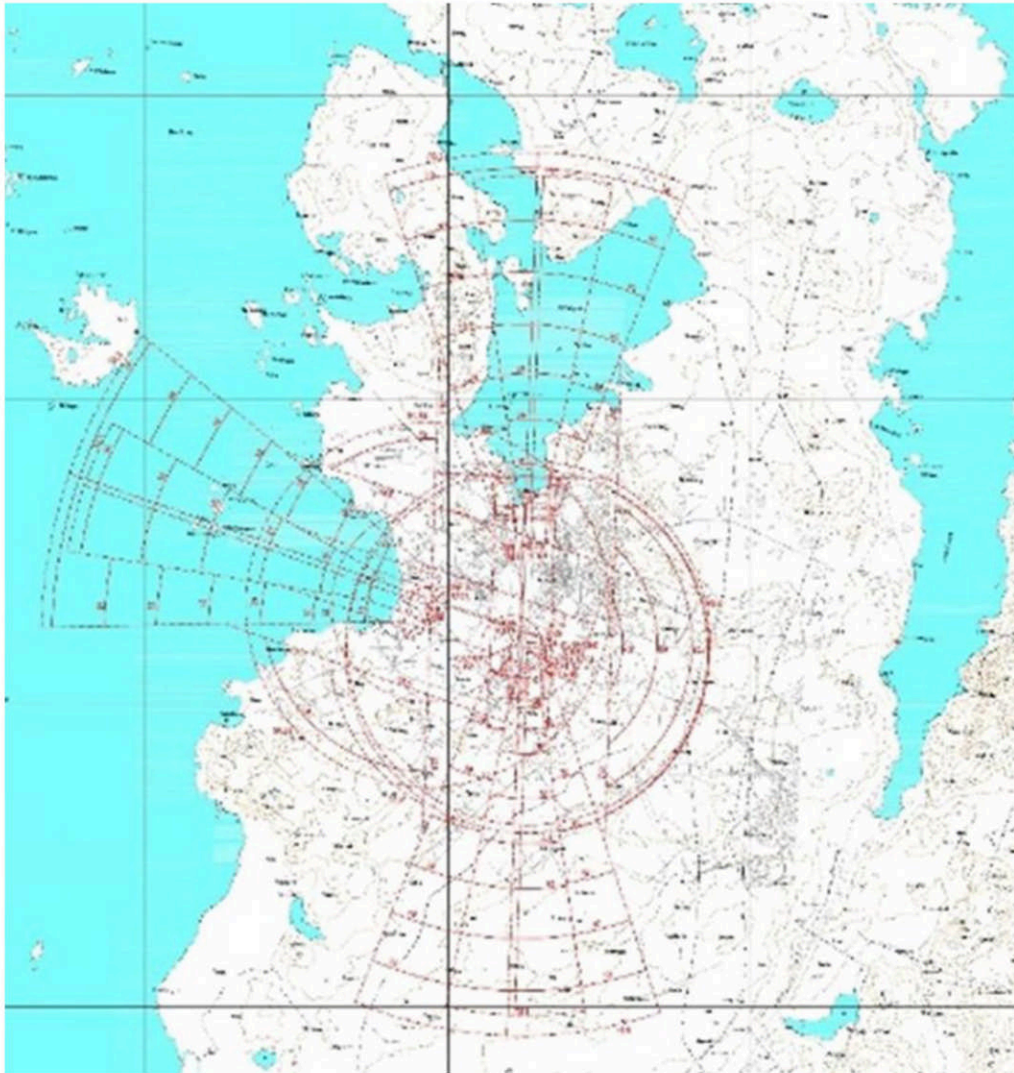


FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015

2. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal Avinor høres.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

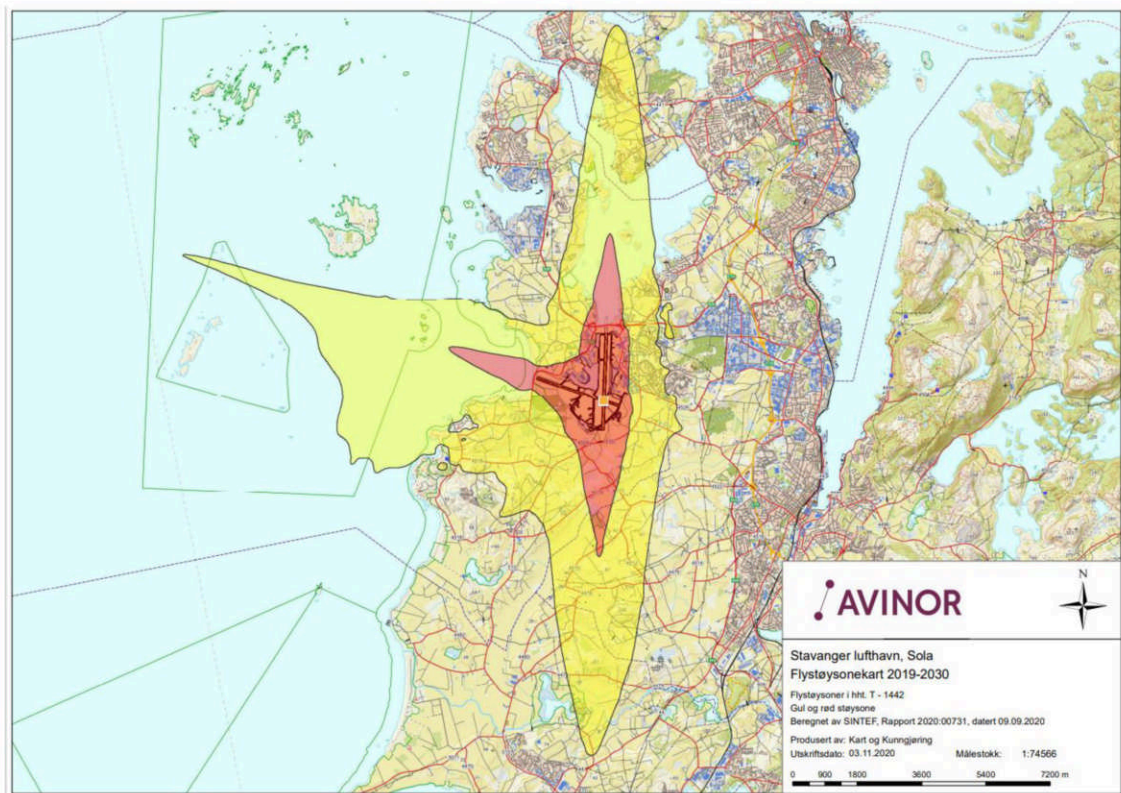
3. Innenfor hensynssone H190_BRA gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.



FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

4. Innenfor gul støysoner (H220) og Figur 6 Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2014-2025 kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442-2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.
5. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



Figur 10: Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2019-2030, datert 9.9.2020

3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret.
2. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.
3. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med gjeldende forskrift [forskrift-for-skyte-og-ovingsfelt-i-sjo.pdf \(regjeringen.no\)](#) (revideres)

3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor områder med hensynssone støy skal gjeldende støyregistreringer tas hensyn til ved plan og byggetiltak, jf. Rundskriv T-1442-2021 og bestemmelse 1.15.
2. Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Eventuelle avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden. Støyskjermingstiltaket skal være tilpasset områdets landskap, natur- og kulturomgivelser og oppføres med robuste materialer. Støyskjerming skal være mest mulig absorberende.
3. Støyskjermingstiltak bør utføres med terrengbearbeiding og naturmaterialer med lang levetid.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370

(Pbl. § 11-8)

Bestemmelser til faresone ras og skred:

1. Innenfor hensynssone H310_1 faresone for ras, skred og steinsprang og H310_2 aktsomhetssone for ras, skred og steinsprang skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan – og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geologisk/geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.
2. Innenfor områder merket med hensynssone H310_1 eller H310_2 skredfare nær eksisterende bebyggelse eller der det gjennom plan er åpnet for utbygging skal det settes vilkår som ivaretar sikkerheten for eksisterende og ny utbygging i byggesaksbehandlingen.

Bestemmelser til faresone for uavklarte grunnforhold/marine avsetninger:

3. Innenfor hensynssone skredfare/uavklart grunnforhold (H310-3) innen GF10 på Revheim skal grunnforholdene avklares nærmere gjennom ROS-analyse på reguleringsplannivå. Hensynssonen med bestemmelse gjelder inntil reguleringsplan for området er vedtatt.
4. Innenfor aktsomhetsområde for marin leire (H310-1) i Judaberg skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner.

5. Innenfor andre områder under marin grense vist i temalag mulig fare for kvikkleire eller under marin grense skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere.

Bestemmelser for områder med fare for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo, bølgepåslag:

6. Innenfor områder vist med hensynsone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetssone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veiledere.
7. Innenfor andre områder med mulig flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak.

Bestemmelser hensynssone fare brann, storulykke H350 (jf. PBL § 11-8 a):

8. Innenfor særskilte fareområder med risiko for brann og storulykke, er det ved utarbeidelse av reguleringsplan krav om fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer hvordan sikkerhetskrav kan oppfylles.
9. Ved Dreyersholmane i Storhaug kommunedel er det vist faresone H350 for eksisterende tankanlegg med sikkerhetssone. Faresone kan utgå dersom virksomheten opphører eller flyttes.

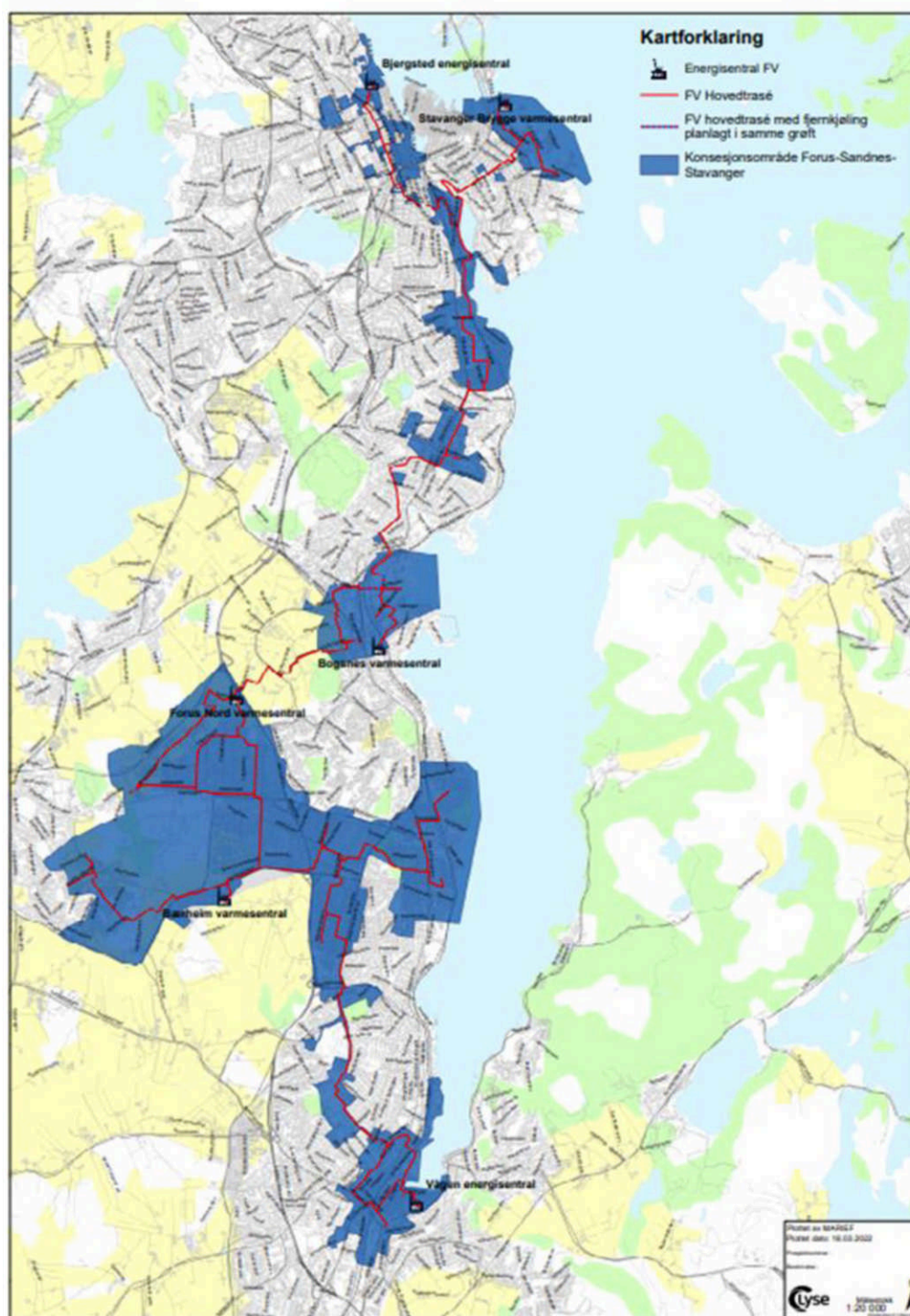
Bestemmelser faresone høyspenningsanlegg:

10. Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling.
11. Bygge og anleggstiltak innenfor hensynsone H370 skal avklares med netteier (Statnett, Lyse)

3.6 Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav

(Pbl §§ 11-8 b og 11-9 pkt 3, pbl. § 27-5)

1. For hensynssone H410 infrastrukturkrav er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m² BRA. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for tiltak i konsesjonsområder for fjernvarme.



Kartet viser fastsatt konsesjonsområde pr. juni 2023, se [Konsesjonssak - NVE](#)

3.7 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur

(Pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv på land (H530):

1. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares og videreutvikles. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskap og natur som grunnleggende verdier for friluftsliv. Aktiv landbruksdrift og beitende dyr skal bidra til å bevare verdier, gi opplevelser og forståelse for skjøtsel. Allmennhetens tilgang og opplevelse bør vektlegges.
2. Eksisterende gangforbindelser (stier, driftsveier) bør ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Tilrettelegging for friluftsliv bør balanseres med bevaring av natur- og kulturlandskapsverdier. Ved opparbeiding av turveier og turstier skal landskap, naturverdier, landbruk og forholdet til kulturminner legges til grunn for plassering. Ved badeplasser og viktige innfallsporter til turområder bør tilrettelegging av parkeringsmulighet vurderes.
3. Hensynssonen legger ikke begrensninger for regulering av vann eller stem.

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv i strandsonen H530:

4. Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områdene. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som hindrer ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.
5. Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.

Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (sjø:)

6. Områdets verdi for friluftsliv, rekreasjon og opplevelser bør bevares og videreutvikles. Bruk av området bør balanseres med hensyn til ulike brukergrupper, trygg ferdsel og miljøvennlig bruk. Det bør fremmes mulighet for tilgang fra sjø til land. Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.
7. Tekniske innretninger som kan medføre begrensninger for friluftslivet (f.eks. stenger ferdselsmuligheter eller støy) bør ikke tillates. Etablering av nye akvakulturanlegg tillates ikke.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur (H540):

8. Innenfor hensynssone grønnstruktur bør allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene vektlegges, også som del av regionens samlede grønnstruktur. Sammenhenger i grønnstrukturen må ivaretas både for mennesker og naturverdier.
9. Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak. Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.

10. Hensynssone grønnstruktur ved sjøen: Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områder med naustbebyggelse. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som er hindrer for ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.
11. Hillevåg Bersagelveien: Hensynssonen skal ha en gjennomgående gang-/sykkelvei. Uteareal utløst av boliger i tilgrensende felt skal plasseres i eller i tilknytning til hensynssonen.
12. Eiganes gravlund, Lagård gravlund og Hetlands kirkegård: Funksjonen som gamle kirkegårder har i byens grønnstruktur for både rekreasjon og bynatur må ivaretas.
13. Grønnstrukturen bør ivareta forbindelser internt i utbyggingsområdene og til omkringliggende områder, samt naturmangfold, funksjoner for håndtering av overvann og lokalklima.
14. I område avsatt til næringsutvikling med hensynssone H540_93 1 i sørøstre del av Forus (Nortura-tomten) skal bredden på hensynssonen tilpasses eksisterende næringsaktivitet og næringsbebyggelse ved regulering.

3.8 Retningslinjer for hensynssone landskap H550

(Pbl. § 11-8)

1. I områdene som er vist med hensynssone landskap og som inngår i nasjonalt utvalgte kultur-landskap (UKL-landskap) og verdifulle kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA-landskap) må de store landskapstrekkene, de viktige strukturene og den dominerende arealbruken opprettholdes. Vilårene for landbruksdrift og beite samt tradisjonell skjåtsel ønskes opprettholdt.
2. Ny bebyggelse i natur- og kulturlandskapet må sees i sammenheng med bebyggelsesstruktur i eksisterende utbygde områder.
3. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende kulturmiljø og byggeskikk.
4. Innenfor UKL-områdene skal arealene drives i henhold til godkjente skjåtelsplaner og grunneier-avtaler.
5. 550_1 Jåttå: Et småskala og helhetlig høydedrag med stor betydning som et av de større og åpne kulturlandskap som fortsatt er bevart på Nord-Jæren. Jåttånuten med vidt utsyn er et viktige referansepunkt for hele Nord-Jæren. Den karakteristiske bruksstrukturen som stråler ut fra Jåttånuten i form av steinsatte gårdsveier og geiler samt sammenhengende vegetasjonsbryn gir området historisk verdi. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».
6. H550_2 Hafrsfjord: Hafrsfjord er en av fjordene som deler Nord-Jæren i halvøyer. Den åpne og vide vannflaten gir en opplevelse som veksler mellom spenning og harmoni. Omkringliggende kystlinje og bølgende jordbrukslandskap virker romdannende og gir en sterk opplevelse av et beskyttet fjordlandskap. Slaget i Hafrsfjord er sentralt for den nasjonale identitetsbyggingen. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».

7. *H550_3 Stokkavannene og Hålandsvatnet med omgivelser: Vannene er av de få gjenværende store innlandsvatn på Låg-Jæren, og utgjør et svært viktig element innenfor storskalalandskapet på Nord-Jæren, hvor store landbruks- og utbyggingsområder dominerer. Landskapsområdet har en særpreget og variert terrengform med fine vekslinger mellom tett vegetasjon og åpne jordbruksarealer som gir flere gode landskapsrom med natur- og driftsmiljø rike på kontraster og varierte opplevelser. Helhetlig bruksmiljø med kulturmark, eldre gårdsbruk, steingjerder, bakkemurer og gamle geiler, gir historisk identitet. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*
8. *H550_4 Lindøy: Et lavtliggende og småkupert øylandskap. Bygningsmiljø omgitt av et kulturlandskap med blant annet terrassert hage, steingjerder, oppmurte veier og stier, bakkemurer og alleer gir Lindøy et landskapsmessig særpreg. Lindøy sin lange historie som barnevernsinstitusjon gir området en særegen historisk identitet.*
9. *H550_6 Lundsneset m/øygruppe: Et landskapsområde bestående av en rekke større og mindre øyer som varierer mellom flate og kuperter områder, enkeltstående trær og tett vegetasjon. Særlig på Lundsneset er det et variert og mosaikkpreget kulturlandskap, med mindre skogholt og vegetasjonsrike randsoner. Kontrasten mellom land og sjø er stor, og panoramautsikt mot øyene i Ryfylke og fjellene i bakgrunnen gir et mektig og storslagent landskap. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*
10. *H550_7 Austre Åmøy: Er et åpent, flatt og helhetlig kulturlandskap i et småkupert øy- og fjordlandskap. Svært mange fornminner med god sammenheng til landskapet, samt eldre tun og en lett synlig eiendomsstruktur med steingjerder gir et relativt intakt kulturlandskap med stor tidsdybde.*
11. *H550_8 Brimse: Et småkupert beiteprega kulturlandskap som i liten grad er preget av intensivt, industrialisert landbruk er særegent for Brimse. Landskapet er lett lesbart, og smale veier, små teiger, steingarder, jordkjellere og beskjedne driftsbygninger gir stor tidsdybde.*
12. *H550_9 Hodne-Vikefjell-Austbøheia: Et åpent storskalalandskap med stor opplevelsesverdi og utsikt til fjordlandskapet. Brattskrenten danner stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».*
13. *H550_10 Fjøløy-Klosterøy: En avrundet og myk terrengform gir området særpreg. Tre karakteristiske høydepunkt og landemerker åpner for en vid utsikt over fjordlandskapet. Et karakteristisk kulturlandskap preget av beiting. Sjøen har en spesiell innvirkning til romopplevelsen i Klostervågen. Utstein kulturmiljø er båndlagt etter Lov om kulturminner. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*
14. *H550_11 Helland-Bø: Et storskala åpent og helhetlig landskap preget av store kontraster. Brattkanten gir stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Fra platået er det et vidt og storslagent utsyn over fjordlandskapet. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i*

kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».

15. *H550_12 Sørbo-Galta-Eltarvåg: En av de mest karakteristiske strandsonene i Boknafjorden hvor de myke linjene i topografien i stor grad er ivaretatt. En særegen lysvirkning som oppstår i møtet mellom den åpne strandflaten og Boknafjorden gir området høy intensitet. Vekslingen mellom småkupert, blokkrik beitemark, grassletter, buskskog og lauvtrevegetasjon rundt Sørbovågen gir, sammen med et rikt innslag av kulturminner et mangfoldig kulturlandskap. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*
16. *H550_13 Fisterøyene og Fogn øst: En øygruppe hvor det store antallet øyer og holmer skaper trange og idylliske sund, med god veksling mellom åpne og lukkede rom. Vegetasjonen er frodig og variert, og flere områder inneholder tradisjonelt gammelt kulturlandskap som gir de enkelte områdene god historisk kontinuitet og særpreg. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*
17. *H550_14 Sjernerøyane: Et sammenhengende, helhetlig og småskala øylandskap hvor skjærgård og kulturlandskap gir stor grad av variasjon og særpreg med flere markerte høydetopper. Godt synlige fornminner og bevarte kulturmiljø (kaianlegg, ferjeleier og handelssteder, tun og naustmiljø) tilpasset landskapet gir historisk identitet. Stor artsrikdom i vegetasjonen og markerte enkeltstående trær forsterker verdien av kulturlandskapet. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*
18. *H550_15 Bandåsen: En sammenhengende og bratt fjellside hvor markert terrengform skaper kontrastrik overgang mellom øy- og fjordlandskapet og Ombos fjellplatå. Det høye, markerte fjellet Bandåsen forsterker intensiteten i landskapsbildet. Kulturlandskapet ned mot fjorden har preg av jordbruk i liten skala og ligger i fin kontrast til den ellers skogkledde fjellsiden. Vekslende vegetasjon gir området botanisk variasjon. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

(Pbl. § 11-8)

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (H560):

1. *Naturverdier innenfor hensynssonen bør ivaretas. I og inntil området bør hensynet til naturmangfold være førende for all arealbruk og tiltak. Det bør ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold.*
2. *Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates dersom det ikke virker negativt på natur- og landskapsverdier samtidig som områdets økologiske funksjoner blir ivaretatt. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares.*
3. *Følgende områder er viktige buffersoner til tilgrensende naturreservater (båndleggingsområde) og må derfor betraktes særskilt:*

H560_39 Store Marøy: Skjøtsel med beiting opprettholdes iht. skjøtelsplanen.

H560_54 og H560_55 Gauselskogen

4. *H560_50 Revheimsvågen: Gruntvannsområde og viktig beite- og rasteområde for fugl på trekk og overvintring. Inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene bør ikke tillates. Gruntvannsområdet bør utvides/restaureres.*
5. *H560_46 Store Stokkavatn – Madlaforen: Viktig våtmarksområde og del av anadromt vassdrag, bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Området bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel.*
6. *H560_45 Litle Stokkavatn med tilgrensende områder: Rik kulturlandskjø med stort artsmangfold. Tilgrensende områder til vannet har store naturverdier og inngår i helheten. Bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Åpne områder bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel og fuglelivet bør vises særlig hensyn.*
7. *H560_30 Øygruppen Langøy/Sandøy: Ivareta områdets naturverdier, egenart og kvalitet som kulturlandskap. Kystlynghei bør opprettholdes gjennom skjøtsel. Funksjonsområde for sjøfugl og marine organismer bør ivaretas.*
8. *H560_29 Brimse: Verdifulle områder kartfestet i NIN-kartlegging bør tas særlig hensyn til.*
9. *Myrområder generelt: Hensynet til naturmangfoldet og opprettholdelse av områdets evne til karbonlagring bør være førende for arealbruken og alle typer tiltak. Restaurering bør vurderes.*
10. *H560_47 Madlaforen myrområdet: Naturverdier langs Møllebekken og i de tilgrensende våtmarksområdene bør styrkes og vurderes restaurert. Karbonlageret i myrområdene i Madlaforen bør ivaretas. Forsvarets disposisjonsmulighet for arealet ivaretas.*
11. *H560_41, _40, _43, _32, _35, _34, _57, _56, _60, _71, _7, _8, _36
Sjøfuglholmer: Majoren, Plentinga, Tjuvholmen, (Siriskjær- ikke nummer på denne), Svartaskjær, Ormøyholmen, Skeie-Grasholmen, Boganesholmane, Gauselholmen, Bru-Kjeøy, Ertensøy, Longholmen og Storholmen, Raudsteinskjæra:
Hekkeplass eller oppvekstområder for sjøfugl. Ferdsel bør unngås i hekketiden (15. april - 1 august). Støyyende tiltak i nærområdet unngås i denne perioden.*
12. *H560_42 Bjergstedparken: Naturverdiene i parken med eksisterende trær og skog bør bevares.*
13. *H560_49 Kvernevik friområde: Natur- og landskapsverdier bør ivaretas i sin helhet. Kystlynghei bør ivaretas ved skjøtsel. Nye arealinngrep bør ikke tillates.*
14. *H560_18 Fjøløy vest – sjøområdet, Boknafjorden/ H560_71 Ertensøya: Viktig marin naturtype. Naturtypen og naturmangfoldet tilknyttet tareskogen bør ivaretas ved alle typer tiltak. Den sammenhengende tareskogen bør opprettholdes*
15. *H560_11 Boknafjorden, Reianes øst: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fiske eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*
16. *H560_37 og _38 Lindøysundet og Revingen, marin naturtype: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fiske eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*
17. *H560_28 Åmøy nord: Torsteinsvika og østover: Marin naturtype og viktig raste- og overvintringsområde for sjøfugl. Tiltak og aktivitet som kan forringe forholdene for marin naturtype og fugleliv bør unngås.*
18. *H560_6 Fogn, Hovda: Hule eiker og seminaturlig engvegetasjon og mangfold av naturtyper skal ivaretas.*

19. *H560_5 Fogn, Fjellberg: Inngrepsfritt gammelt kystlyngheiområde. Nye arealinngrep og tiltak bør unngås.*
20. *Ombo, H560_2 Bandåsen og H560_1 Kalltveitfjellet-Hagen: Boreonemoral regnskog med rikt artsmangfold bør ivaretas og skjermes mot inngrep.*
21. *Hensynsone H560_40, _41, _43 ved Tjuvholmen, Majoren og Plentinga skal ikke hindre sjøtrafikkens ferdsel og trafiksikkerhetstiltak knyttet til farled, snuområder og full utnyttelse av eksisterende og nye kaier i kommunedelplan for Stavanger sentrum. (vedtak bystyret 9.12.2019)*

3.10 Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven

(Pbl § 11-8 d)

1. Områdene er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldsloven av 2009, jf. §§77. Bestemmelser i verneforskriftene må følges.
2. For Mosvatnet og Klostervågen er det startet opp verneprosess. Områdene skal forvaltes som om det var vernet. På Mosvatnet er all ferdsel på vannflaten forbudt, unntatt når det er islagt. Ferdsel i sammenheng med skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570

(Pbl. 11-8 og 11-9 pkt. 7)

Bevaring av kulturmiljø:

1. Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø.
Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Retningslinjer for Trehusbyen:

2. *Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikkløkal og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.*
 - a. *Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.*
 - b. *Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.*
 - c. *Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.*
 - d. *Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriis.*

- e. *Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og takteking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.*
- f. *Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.*
- g. *Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.*
- h. *Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.*
- i. *Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.*

Kulturhistorisk havnelandskap omkring Engøyholmen-Natvigs minne og Knudaskjeret:

- 3. *Innenfor hensynssonen bør minnene etter sjørelaterte næringer framstå som et sammenhengende lesbart historisk kulturmiljø. Nye planer og tiltak innenfor området bør utformes slik at de viderefører tradisjonelle byggemetoder i bygg og anlegg tilknyttet det maritime miljøet, og sikrer sammenhengen mellom de ulike elementene i det kulturhistoriske havnelandskapet.*

Andre kulturmiljø:

- 4. *Brygge- og naustmiljø. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*
- 5. *Tettstedene Vikevåg, Judaberg, Østhusvik. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*

3.12 Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven

(Pbl § 11-8 d)

Bestemmelser for automatisk freda kulturminner:

- 1. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.
- 2. Områdene i hensynssonene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4, og omfatter kulturminner fra før 1537. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.
- 3. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Middelalderbyen er et automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminner § 4. For alle tiltak som nevnt i Kulturminnelovens § 3 skal det søkes om dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om dispensasjon må sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet skal settes i gang.

4. Ved tiltak i eller ved Middelalderbyen hvor det er fare for påvirkning av grunnvannsstanden, kreves avbøtende tiltak og/eller oppfølging ved miljøovervåking og/eller arkeologisk utgravning. Riksantikvaren avgjør når og hvordan dette gjennomføres.
5. Middelalderkirkesteder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet

Bestemmelser for vedtaks- og forskriftsfreda kulturminner:

6. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.
7. Bygninger og anlegg i hensynssonene er fredet ved enkeltvedtak, jf. lov om kulturminner §§ 15, 19 og 22a. Egne fredningsvedtak eller fredningsforskrifter gjelder. Alle inngrep i bygningene/anleggene som går ut over vanlig vedlikehold, krever søknad om dispensasjon fra fredningen til rette myndighet, jf. kulturminnelovens §§ 15a, 19 og 22a. Dette gjelder også mindre tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.
8. Søknader innenfor Utstein kulturmiljø, skal behandles etter Forskrift om freding av Utstein kulturmiljø, FOR-1999-12-17-1452
9. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Bedehuset Bethel Judaberg er fredet. Alle inngrep må avklares med rette myndighet; dette gjelder også inngrep som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.13 Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover

(Pbl. § 11-8, d)

1. Område innenfor hensynssone H710 på Rennesøy kan utredes for ny vegtrasé fra Sørbøveien til dagens E39. Ved planlegging av ny veg må det vurderes om det som følge av den nye veien er behov for omlegging av dagens kryss ved Sørbø kirke. I planarbeidet skal det tas særlig hensyn til landbruket. Ny vei kan ikke gjennomføres før E39 Rogfast er åpnet og vegen er nedklassifisert til fylkesveg.
2. Hensynssone for Øyfast: Det er krav om konsekvensutredning og reguleringsplan for områder vist med hensynssone H710. Det kan ikke gjøres inngrep av noen form innenfor båndleggingssonen, eller tiltak som kan gjøre formålet med båndlegging vanskelig. Alle søknader om tiltak som kan virke inn på formålet med båndleggingen, skal legges fram for aktuelle regionale og kommunale myndigheter, inkl. regional kulturminneforvaltning, til vurdering før vedtak. Framtidig veganlegg skal ta tilbørlige hensyn til automatisk freda kulturminne id 44212 og 159114 på Byre, id 159537 og id 159538 på Halsnøy, id 43124 på Helgøy, samt id 14534 og id 4728 på Nord-Hidle, jf. kulturminnelovens § 3. Det er kulturminnemyndighetene som avgjør hva som kan regnes som «tilbørlige hensyn». God landskapstilpasning og estetikk skal vektlegges ved bygging nær automatisk freda kulturminner og kulturmiljø med nasjonal verdi for å unngå utilbørlig skjemmende virkninger for kulturminne/ kulturmiljø, jf. kulturminnelovens § 3.

3. Innenfor hensynssone H710 ved Madlaforen kan det etableres transformatorstasjon for energiforsyning. Plassering av tiltak avklares etter energiloven.

3.14 Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø

(pbl § 11-8)

1. I sjøområder vist med hensynssone H740 gjelder forskrift om militære forbudsområder innen sjøforsvaret av 20. desember 2018 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet (Sikkerhetsloven) LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019. (revideres)

3.15 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming

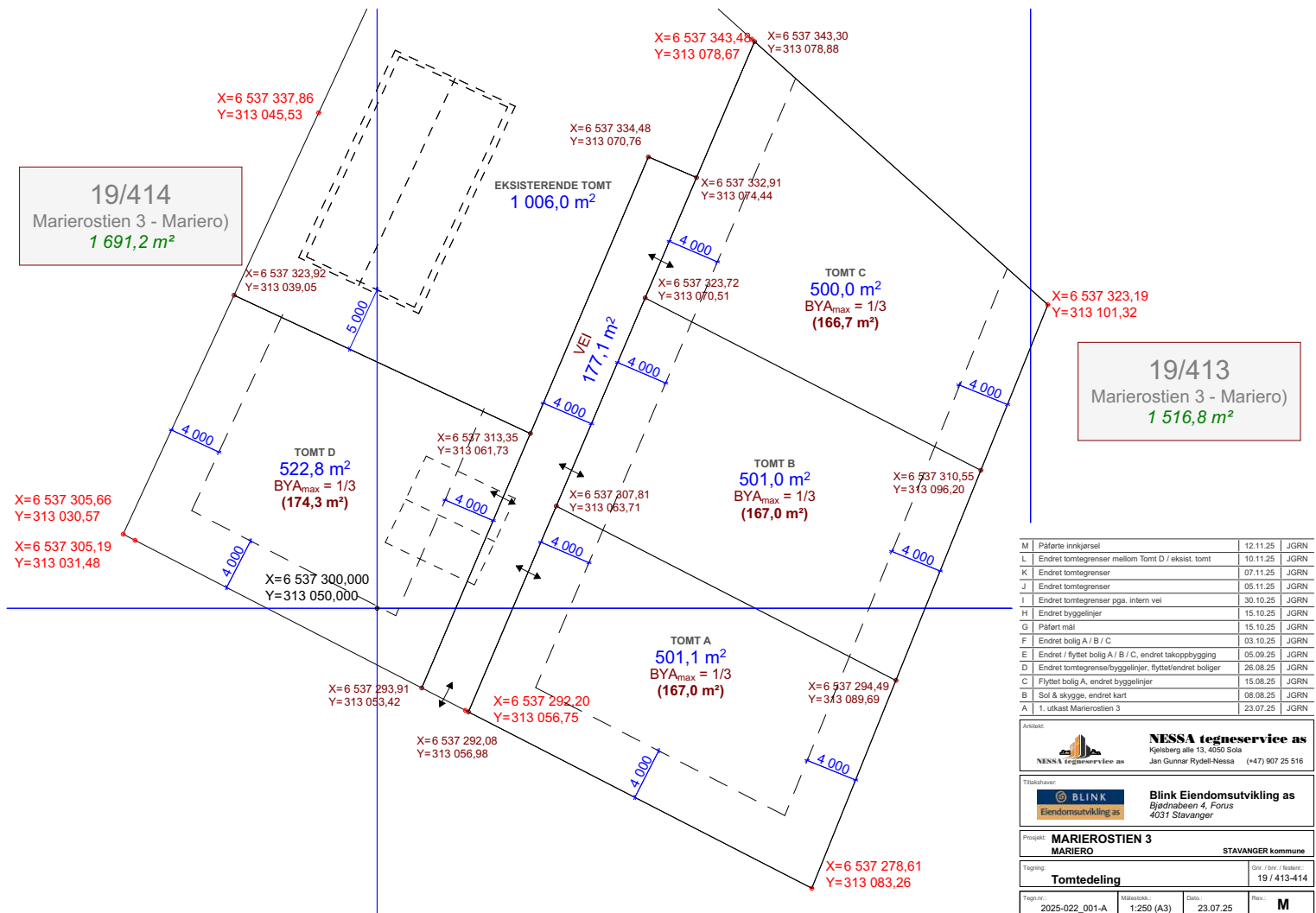
(Pbl § 11-8 e)

Bestemmelser til hensynssone felles plan:

1. Arealer innenfor hensynssoner H810 felles plan må reguleres samlet. For områder nevnt i pkt. gjelder krav om områderegulering før detaljregulering eller krav om felles detaljreguleringsplan.
2. Tastamyra: Innenfor hensynssone H810 felles plan skal det utarbeides reguleringsplan. Det skal tas hensyn til verdiene i myrområde for både naturrestaurering og karbonlagring. Gravlundformål kan event. lokaliseres på egnet areal. I tillegg skal innplassering av miljøstasjon, trafostasjon og omlegging av Eskelandsveien vurderes.

Bestemmelser til hensynssone omforming:

3. Innenfor hensynssoner H820 omforming skal det i reguleringsplaner fortrinnsvis legges til rette for blandede utbyggingsformål.
4. Innen H820 v/ Essotomten på Tjensvoll avgjøres det i reguleringsplan hvorvidt boligformål kan tillates.

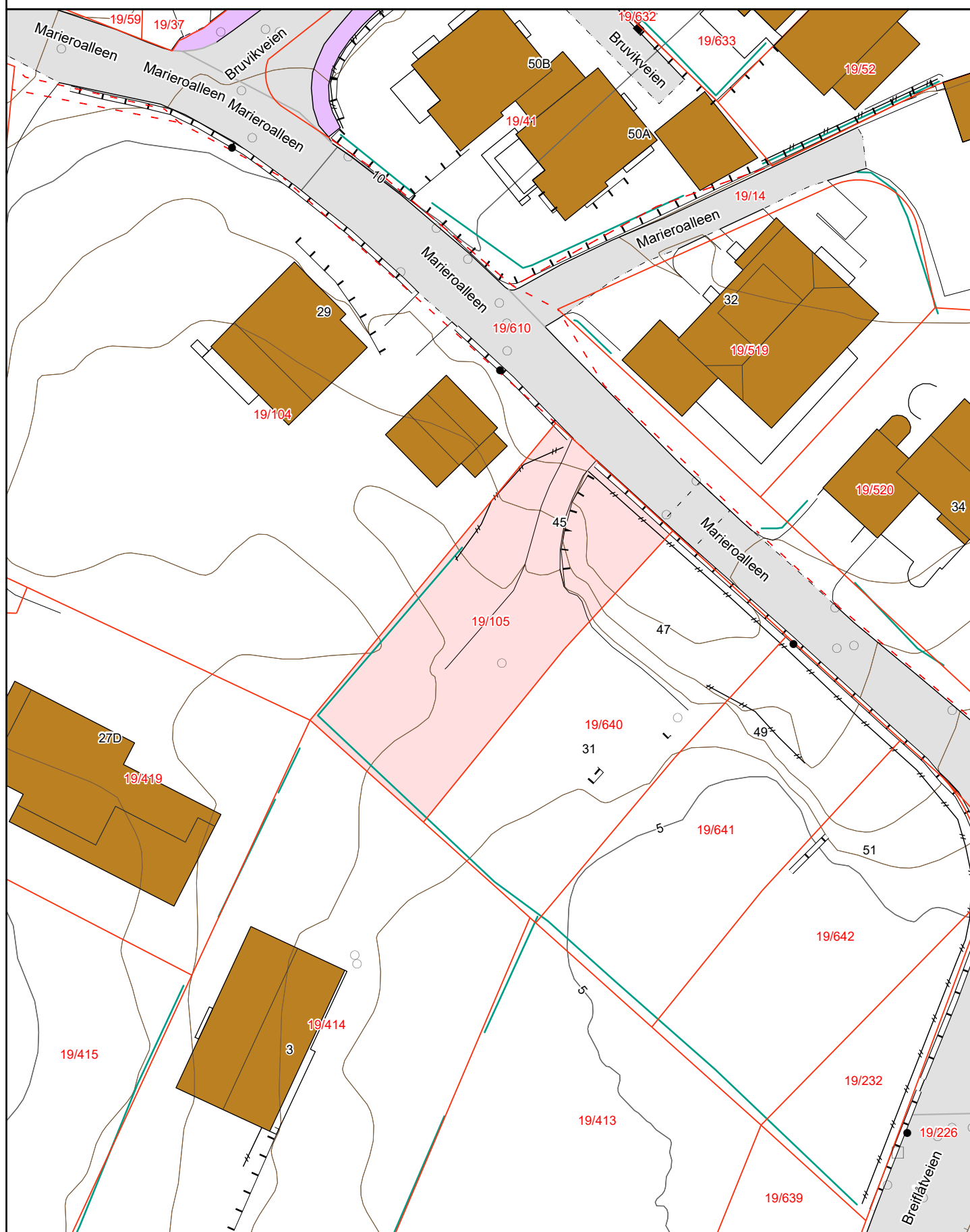


Oversiktskart



Adresse: **Marieroalleen 45, 4017 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/19/105/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 564 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Marieroalleen 45, 4017 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/19/105/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 564 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2025

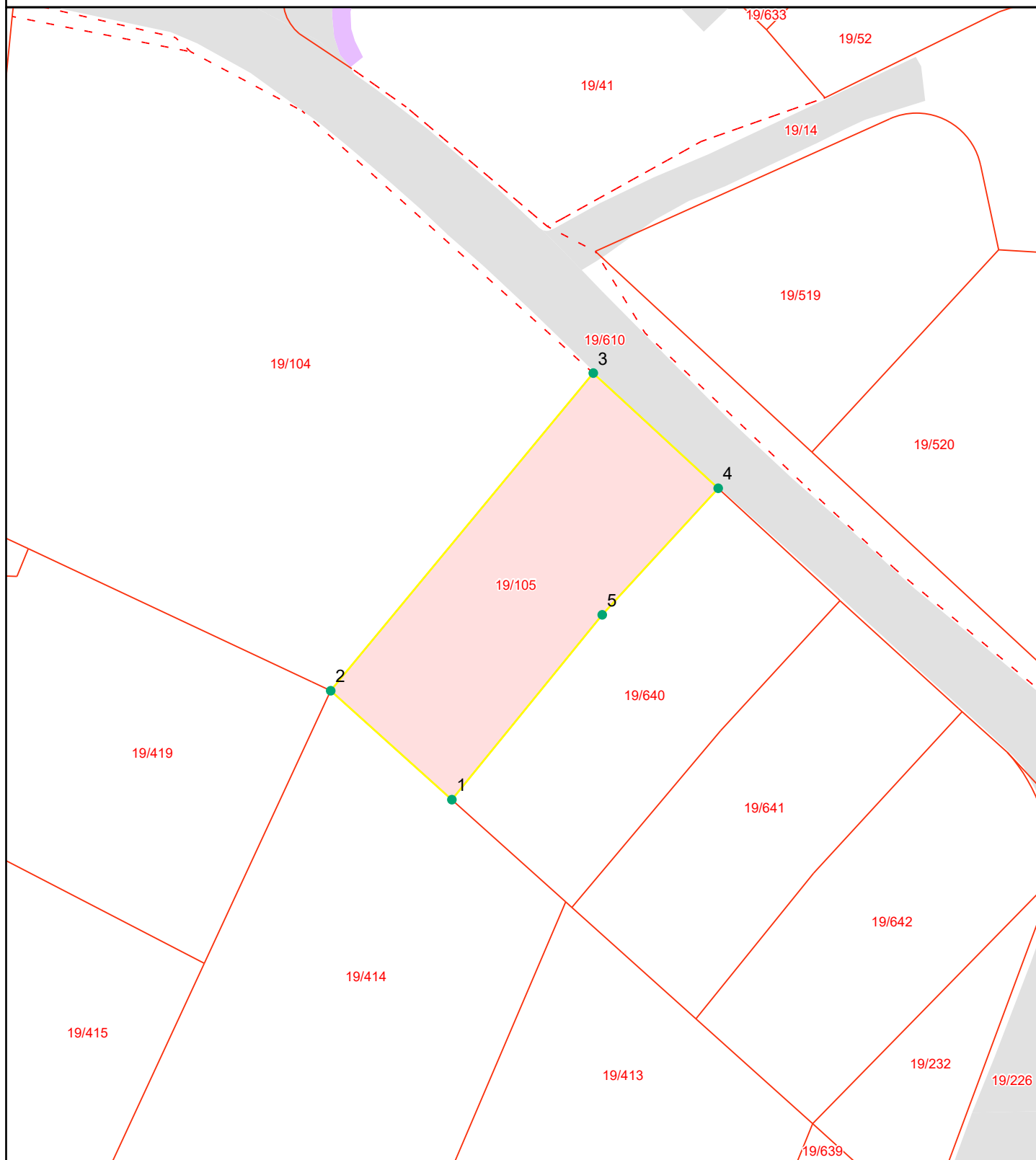


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 564 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6537352.84	313068.23	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	14.98	0
2	6537362.81	313057.12	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	37.87	0
3	6537391.89	313081.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.62	0
4	6537381.34	313092.65	Annen terrengdetalj	Vegkant	Tatt fra plan	10	15.77	0
5	6537369.76	313082.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	21.89	0

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skatebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frionråde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsoområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsmål	
Reindriftsmål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

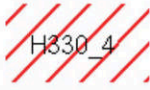
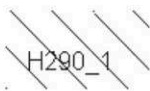
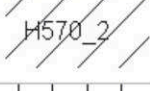
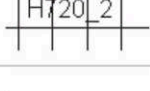
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytelefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

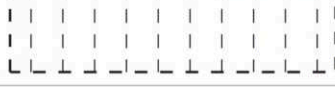
HENSYNSSONER FLATER

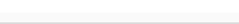
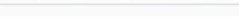
Flater	
Objekttype	Flatesignatur, næværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
Allmenntillegget barnehage
Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmenntillegget kirke
Allmenntillegget samlingslokale (grendehus mv.)
Allmenntillegget administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivt anlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPELALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernomsråde (på land)
Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
Klimaveronsone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøylespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmenntillegget
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornyelsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato

17.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	19	Bruksnr	105	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 563.55 kvm

Hensynsonenavn H320_2

Kpfare 320 - Flomfare

Areal 563.55 kvm

Omrnavn B219

Kparealformal Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	470
Navn	Mariero industriområde.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/24/1964 00:00:00
Bestemmelser	470E20 bestemmelser vedtatt 21.05.2024.pdf
Delarealer	
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger
Areal	563.53 kvm
Feltnavn	B3
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	B2
Regform	110 - Boliger

Adresse:

**Stavanger
kommune**

Beskrivelse søknad om endring av reguleringsbestemmelser.

Marierostien 1 og 3.

Aktuell reguleringsplan: Plan ID 470. Endring i reguleringsplan for Mariero.

Aktuelle eiendommer er Marierostien (19/413), og (19/414). I tråd med plankart er disse to eiendommene definert med feltbetegnelse B2.

Vi søker nå å gjøre endring i planbestemmelser § 14 Høyder og takvinkel og § 18 garasjer.

1. Dagens reguleringsplan beskriver følgende under § 14 Høyder og takvinkel, og Felt B2 – Sundtgården:

- *«bebyggelsen skal være inntil 2. etasjer og skal oppføres således at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.»*

Vi søker nå og endre denne bestemmelsen til følgende:

- *Bebyggelsen skal være inntil 2. etasjer, **og det tillates flatt tak.** Boliger skal oppføres således at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.*

2. Dagens reguleringsplan beskriver følgende under § 18 garasjer - Felt B1 og B2:

- *«Garasjer tillates kun oppført med maksimum 40m². Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal. Garasje med grunnflate ikke over 35m² kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.»*

Vi søker nå å endre den bestemmelsen til følgende:

- *Garasjer tillates kun oppført med maksimum 40m². Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal. **Det tillates takterrasser over garasje.** Garasje med grunnflate*

*ikke over 35m² kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen.
Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.*

Formålet med endring av bestemmelser er å justere gjeldende reguleringsplan for å tilrettelegge og åpne for god fleksibilitet i bygningsutforming. Dette skal sikre funksjonelle, gode og fremtidsrettede boliger.

Grunnkart

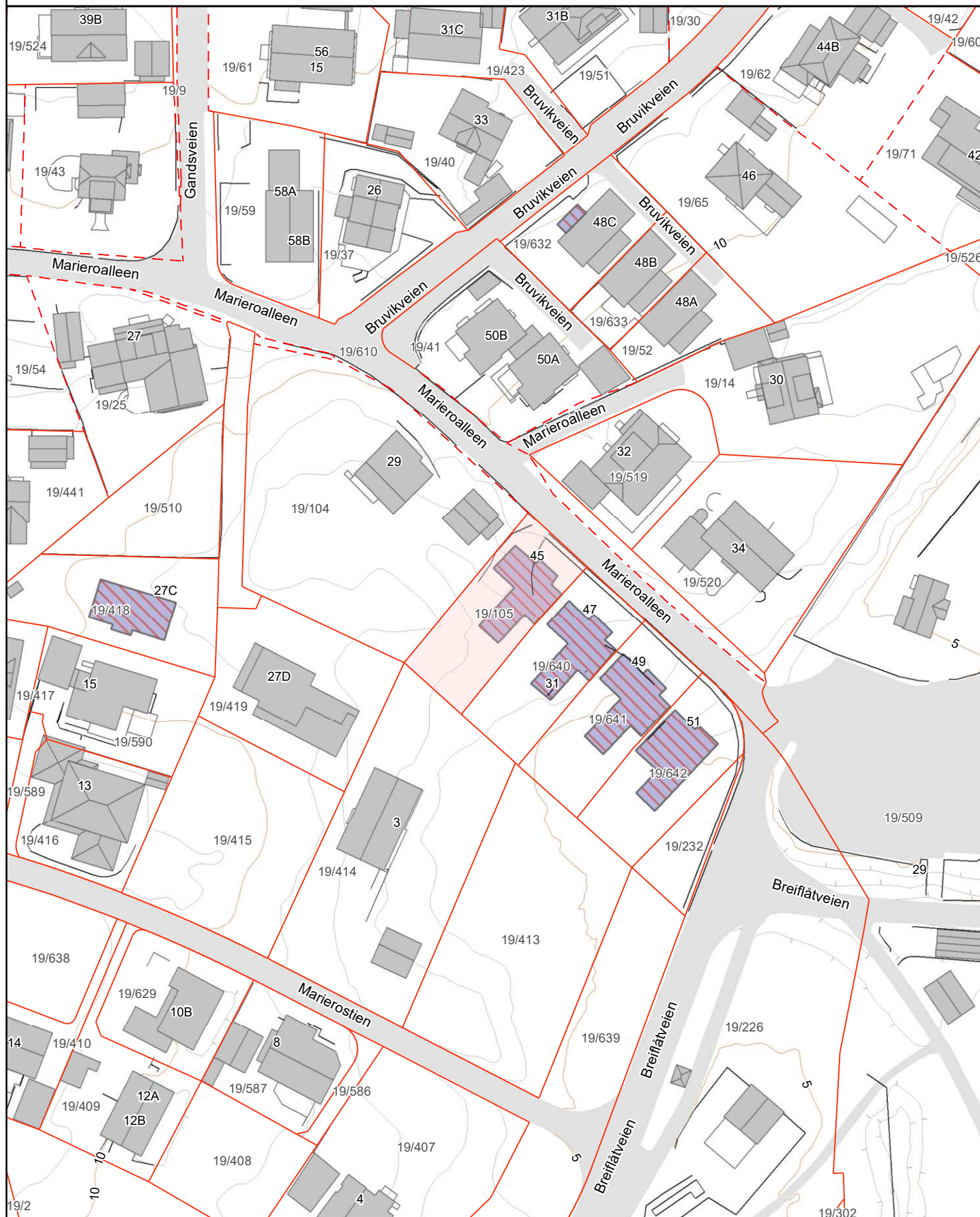
Adresse:

Gnr/Bnr: 19/105/0/0

Dato: 2025-11-17

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, friskt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/>

Høring reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/>



Vestly Arkitektur AS
Nygata 15
4006 STAVANGER

Dato: 24.03.2025
Saksnummer: 25/72772-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 19/105 - Marrieroalleen 45 - enebolig med garasje (bolig A)

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Ingen adresse
Vestly Arkitektur AS
Base Home AS

Vi viser til din søknad mottatt 8.3.25
Tiltaket omfatter enebolig, garasje og utomhusarbeider
Det er ikke kommet merknader på tiltaket.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bolig i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 470 Endring i reguleringsplan for Mariero, vedtatt 21.5.24

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jmfør § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bolig med garasje og øvrig bebyggelse 168,4 m2 samt åpning i eksisterende steingard til avkjørsel, oppføring av steingard, terrengtrapp, pergola, forstøtningsmur, terrengtilpasning etc jfr søknad fra Vestly Arkitektur as av 8.3.25

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Du må varsle oss i seksjon byggesak når byggearbeidet starter opp. Du må også oppgi tidsangivelse og sende inn framdriftsplan for arbeidet.
3. Ved behov for å endre plassering eller høyde skal dere kontakte kommunen før byggearbeidene starter. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde inntil +/- 0,5 meter - forutsatt at ny plassering/høyde ikke strider med bestemmelser i

lov, forskrift eller plan. Dette er en mulighet, og ikke en rettighet – og er hjemlet i SAK10 § 6-3 bokstav b.

4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
5. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
6. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om tillatelse til oppføring av bolig A beliggende i rekke med flere ved Mariero stasjon.

Tiltaket er nylig regulert. Det er ikke merknader fra naboer i byggesaken. Det er ikke søkt om dispensasjoner. Vi legger søkers opplysninger til grunn ved behandlingen.



Konklusjon

Det gis tillatelse til tiltaket som omsøkt.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se [elInnsyn](#)

Med hilsen

Anna Berthelsen
fungerende seksjonssjef byggesak

Trond Vigesdal
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Base Home AS, Niels Juels gate 504008 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.11.2025 15:35



Eiendom 1103-19/105 Bruberg

Bruksnavn	Bruberg	Etablert dato	01.07.1953	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	2254 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	563,6	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	19	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	105	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Marieroalleen 45	4017 Stavanger	Mariero	Vaulen	Hinna

Forretninger (11)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.07.1953	Kart- og delingsforretning	1103-19/2	Avgiver	-2083,6
		1103-19/105	Mottaker	2083,6
01.09.1964	Kart- og delingsforretning	1103-19/105	Avgiver	-17,6
		1103-19/228	Mottaker	17,6
01.01.1980	Feilretting	1103-19/105	Avgiver	0
08.11.2023	Annen forretningstype	1103-19/105	Avgiver	0
08.11.2023	Oppmålingsforretning	1103-19/226	Berørt	0
		1103-19/641	Berørt	0
		1103-19/104	Berørt	0
		1103-19/105	Avgiver	-563,1
		1103-19/640	Mottaker	563,5
		1103-19/610	Berørt	0
		1103-19/105	Avgiver	-564,1
		1103-19/642	Mottaker	564,1
		1103-19/639	Berørt	0
		1103-19/419	Berørt	0
		1103-19/105	Berørt	0
		1103-19/413	Berørt	0
		1103-19/642	Berørt	0
		1103-19/232	Berørt	0
		1103-19/414	Berørt	0
		1103-19/641	Mottaker	563,1
		1103-19/105	Avgiver	-563,4
13.03.2024	Oppmålingsforretning	1103-19/415	Berørt	0
		1103-19/490	Berørt	0
		1103-19/587	Berørt	0
		1103-19/638	Berørt	0
		1103-19/226	Berørt	0
		1103-19/411	Berørt	0
		1103-19/410	Berørt	0
		1103-19/417	Berørt	0
		1103-19/612	Berørt	0
		1103-19/362	Berørt	0
		1103-19/489	Berørt	0
		1103-19/589	Berørt	0
		1103-19/416	Berørt	0
		1103-19/639	Mottaker	9088,7
		1103-19/409	Berørt	0
		1103-19/2	Avgiver	-9088,7

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.12.2024	Annen forretningstype	1103-19/586	Berørt	0
		1103-19/629	Berørt	0
		1103-19/408	Berørt	0
		1103-19/72	Berørt	0
		1103-19/431	Berørt	0
		1103-19/105	Berørt	0
		1103-19/413	Berørt	0
		1103-19/412	Berørt	0
		1103-19/407	Berørt	0
		1103-19/597	Berørt	0
		1103-19/232	Berørt	0
		1103-19/414	Berørt	0
		1103-19/105	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	301461954	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.03.2025	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	249/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	249/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	150/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	249	6	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	128/0	0/0	128/0
U01	Underetasje	0	121/0	0/0	121/0

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID 470. ENDRING I REGULERINGSPLAN FOR MARIERO

Stadfestet av departementet 24.06.1964

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Bygningsrådet 27.01.1977	Tilføyelse i § 14 og § 17 for Sundtagården	pbl § 28 nr. 3
Delegert 21.05.2024	Tilføyelse i § for felt B3. Fjernet bestemmelser § 3 - § 13, felt A, B og § 23, som gjelder formål som er gått ut av planen.	pbl § 12-14

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med bred, sort og prikket reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

- A. Industriebbyggelse.
- B. Service/forretningsbebyggelse. (eventuelt lettere industri).
- C. Villabebyggelse.
- D. Grøntbelter.

C. Villabebyggelse.

§ 14 Høyde og takvinkel

Felt B1

Bebyggelsen skal være i 1-1½ etasje og skal oppføres således at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 5,2 m og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,0 m.

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel 30°, eller det kan anvendes flatt tak. De på planen viste eneboliger skal ha samme takform.

Felt B2 - Sundtagården

Bebyggelsen skal være i inntil 2 etasjer og skal oppføres således at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Felt B3 – Marieroalleen 31

Bebyggelsen skal være inntil 2 etasjer og skal oppføres slik at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 5,2 m og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,0 m. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel 30° eller flatt tak. Boligene skal ha samme takform.

§ 15 Takform

Bygningsrådet kan kreve at grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.

§ 16 Plassering av bygg

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer, og med møneretning som angitt på planen (felt B2 Sundtagården). Eneboligene ned mot jernbanen og strandlinjen kan bygges sammenhengende og i nabogrense. Forutsetningen må være at byggene derved kan få en høy arkitektonisk standard. Bygningsrådet skal i tilfelle godkjenne den felles plan for de berørte eneboligene.

I felt B3 kan garasje med underbygget boligdel, plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense til gnr/bnr 19/104. Terrengtrapper, forstøtningsmur og pergola kan oppføres inntil nabogrense. For øvrig kan bygg i felt B3 plasseres inntil eiendomsgrensene.

§ 17 Utnyttelsesgrad

Felt B1

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje, for eneboliger i rekke dog 1/4.

Felt B2 - Sundtagården

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/3 av nettoareal + garasje.

Felt B3 – Marieroalleen 31

Ingen tomt må bebygges med mer enn 30 %-BYA, inklusiv garasje og nødvendig parkering.

§ 18 Garasjer

Felt B1 og B2

Garasjer tillates kun oppført med maksimum 40 m². Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal. Garasje med grunnflate ikke over 35 m² kan

plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.

Felt B3

Garasje tillates kun oppført med maksimum 40 m². Garasjen må plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjen tillates sammenbygd med, eller som del av bolighuset, og kan plasseres mot nabogrense. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Det tillates rom for beboelse under garasje, også når den er plassert mot nabogrense. Det tillates ikke boligareal eller takterrasse over garasje.

Utkjørsel/adkomst

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre. Frisikt i utkjørsler skal være 3 x 20 m. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer over 70 cm over veibanen.

§ 19 Dokumentasjonskrav

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmurer mot gaten eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 22 Innhengning av tomt

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk, buskbeplantning og kantstein eller steingard.

Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 65 cm høyt over ferdig gate, evt. på 10 cm. støpt sokkel eller kantstein. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

Steingard mot gate kan oppføres utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 0,5 m til veikant. Eksisterende steingard skal bevares i størst mulig grad. I frisiktzone skal steingard ikke være høyere enn 70 cm.

Steingard kan for øvrig plasseres i eiendomsgrense med maksimal høyde på 1 m.

F. Felles bestemmelser.

§ 24 Beplantning

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området.

§ 25 Frisikt

I frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer over 70 cm over veibanen.

Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Frrområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	— — — — —
KpArealGrense	—————
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	— . — . — . — . — . —
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	- - - - -
KpRegulertHøyde	- - - - -

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						

KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						

KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						

Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	18.11.2025	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	19	Bnr:	105	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Marieroalleen 45						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

25.02.2025		Terminfaktura Kr 12131 (6)						
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp	
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44	
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2622,19	
FASTDEL VANN	244	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1616,5	
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	366	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1875,75	
FASTDEL AVLØP	244	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2211,25	
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	366	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2676,38	

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.



STAVANGER KOMMUNE

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



17.11.2025 08:22:27 AR708115666

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	, 4017 Stavanger Marierostien 3 (19/414) og Marierostien (19/413)		
Kommune:	Stavanger		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
19	413	0	0
Eier:	Blink Eiendomsutvikling AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vei
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Blink Eiendomsutvikling AS v/ Blink Hus BT Stavanger AS ønsker å søke om endring av plan for deler av eiendommen Marierostien 3 (19/414) og naboeiendommen Marierostien (19/413).

Overordnet innebærer planendringen å regulere inn totalt 4 nye eneboligtomter inkludert felles adkomstvei.

For å legge til rette for fremtidig funksjonelle, gode og fremtidsrettede boliger søkes det også å gjøre mindre endringer på reguleringsbestmmelsene.

Punktvis innebærer planendringen følgende:

- Dele-linjer i tråd med plankart.
- Adkomster/avkjørsler til nye boligeiendommer.
- At det er mulig med flatt tak, som ny reguleringsbestemmelse. Se vedlagt skriv angående endring av reguleringsbestmmelse.
- At det er mulig med takterrasser over garasje, som ny reguleringsbestemmelse. Se vedlagt skriv angående endring av reguleringsbestmmelse.
- Plassering av kjørevei (felles adkomstvei) i tråd med plankart.

I tillegg ønskes følgende tatt med i denne plan endringen:

- Marierostien er i dag regulert til 7 meters bredde, men er opparbeidet i 5 meters bredde. Vi ønsker å regulere denne til 5 meters bredde, og at overskytende kan reguleres til boligformål. På den måten vil reguleringsplan stemme overens med slik som veien faktisk er opparbeidet.

Det vises videre til vedlagt forslag til tomtedelingsplan, plankart og beskrivelse vedrørende endring av reguleringsbestemmelser.

Ettersom dette er en planendring har alle parter 3 ukers frist til å uttale seg.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN ID 470. ENDRING I REGULERINGSPLAN FOR MARIERO

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BLINKHUS BT STAVANGER A/S, Stig Gåsland
E-post: stig.g@blinkhus-sv.no
Telefon: 91919388

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BLINKHUS BT STAVANGER A/S
Organisasjonsnummer: 981099494
Telefon: 91919388
E-post: stig.g@blinkhus-sv.no
Postadresse: Bjødnabeen 4, 4031 STAVANGER

Nabovarselet er signert av

STIG GÅSLAND på vegne av BLINKHUS BT STAVANGER A/S

Filvedlegg:

001-A Tomtedeling_Rev M_2025-11-12.pdf

Beskrivelse vedrørende endring av reguleringsbestmmelser - Marierostien.pdf

Forslag til plankart - gnr.19 bnr .413 og 414.pdf

Marieroalleen 45

Nabolaget Eikeberget østre/Mariero - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kvaleberg skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
361 elever, 24 klasser	1.2 km	
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)	17 min	🚶
173 elever, 11 klasser	1.4 km	
Vaulen skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
726 elever, 37 klasser	1.6 km	
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	15 min	🚶
500 elever, 31 klasser	1.2 km	
Hetland videregående skole	13 min	🚶
570 elever, 21 klasser	1.1 km	
Godalen videregående skole	8 min	🚶
850 elever, 55 klasser	3.2 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Obs Mariero	9 min	🚶
🔌 Powercharge Mariero	11 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚉 Mariero stasjon	4 min	🚶
Linje L5	0.3 km	
🚉 Eikeberg	9 min	🚶
Linje 2, 3, N84	0.7 km	
🚉 Stavanger stasjon	11 min	🚶
Linje F5, L5	3.9 km	
✈ Stavanger Sola	18 min	🚶

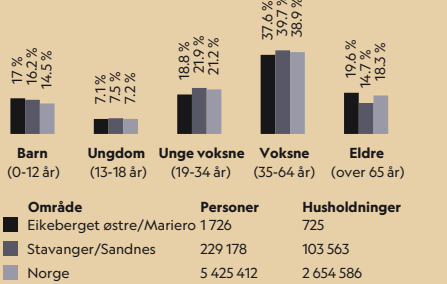
BARNEHAGER

Sandvikveien barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
90 barn	1 km	
Tyrihans barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
53 barn	1.1 km	
Kvaleberg barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
112 barn	1.3 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mariero	7 min	🚶
Coop Obs Mariero	8 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

- Egen bil
- Buss

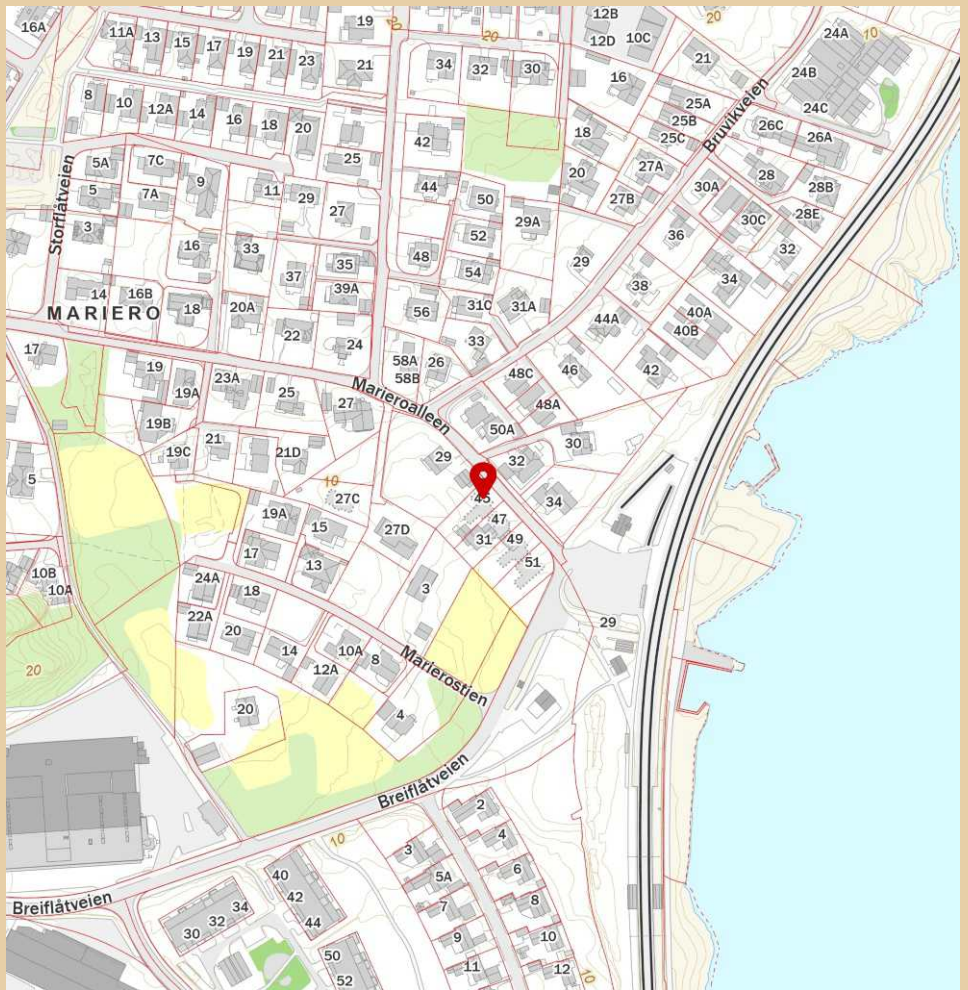
🐾 "Skolebrygga" - Hundvåg	8 min	👤
🐾 Solhøgda balløkke	9 min	👤
🐾 CrossFit Centrum Hillevåg	8 min	👤
🐾 24/7 Mariero	11 min	👤

— Sitat fra en lokalkjent

Lite støynivå 91/100

Veldig bra 91/100

Stort mangfold 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Marieroalleen 45

Nabolaget Eikeberget østre/Mariero - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	8 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mariero stasjon Linje L5	4 min 0.3 km
Eikeberg Linje 2, 3, N84	9 min 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 3.9 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Sandvikveien barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min 1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.1 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 112 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mariero	7 min
Coop Obs Mariero	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

🛒 Kilden Kjøpesenter	22 min	🚶
🏪 Apotek 1 Mariero Stavanger	8 min	🚶
🍷 Hillevåg Vinmonopol	22 min	🚶

SPORT

⚽ "Skolebrygga" - Hundvåg	8 min	🚶
⚽ Solhøgda balløkke	9 min	🚶
🏋️ CrossFit Centrum Hillevåg	8 min	🚶
🕒 24/7 Mariero	11 min	🚶

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud

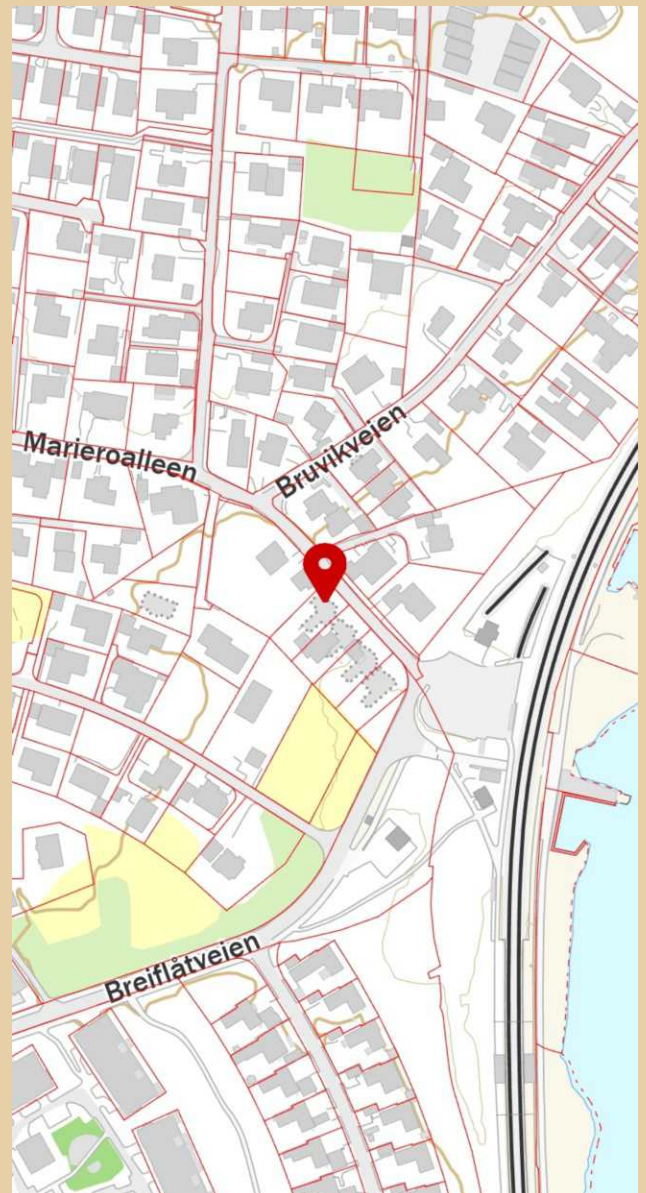
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Marieroalleen 45

Nabolaget Eikeberget østre/Mariero - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	14 min  1.2 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	17 min  1.4 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	20 min  1.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	15 min  1.2 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	13 min  1.1 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	8 min  3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Mariero stasjon Linje L5	4 min  0.3 km
 Eikeberg Linje 2, 3, N84	9 min  0.7 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min  3.9 km
 Stavanger Sola	18 min 

BARNEHAGER

Sandvikveien barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min  1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min  1.1 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 112 barn	15 min  1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mariero	7 min 
Coop Obs Mariero	8 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

 Kilden Kjøpesenter	22 min 
 Apotek 1 Mariero Stavanger	8 min 
 Hillevåg Vinmonopol	22 min 

SPORT

 "Skolebrygga" - Hundvåg	8 min 
 Solhøgda balløkke	9 min 
 CrossFit Centrum Hillevåg	8 min 
 24/7 Mariero	11 min 

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud

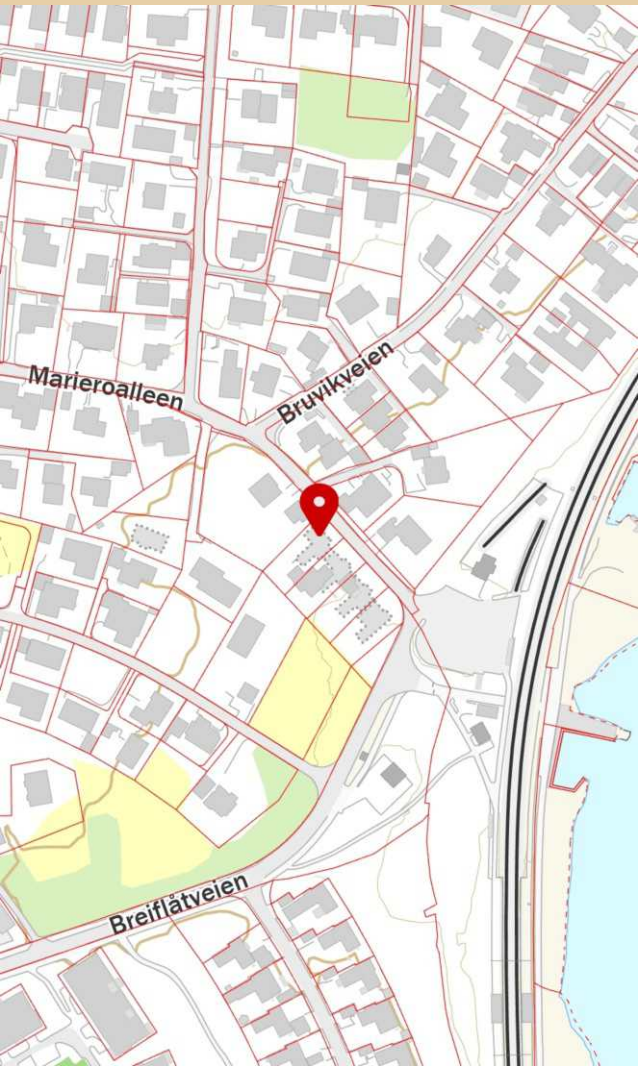
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Endringsavtale 5

Final Audit Report

2025-12-18

Created:	2025-12-17
By:	Johannes Stapnes (johannes.stapnes@hellvikhus.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAALA0SZbDVQSc86iryw9bvWffq_tn5wH3e

"Endringsavtale 5" History

-  Document created by Johannes Stapnes (johannes.stapnes@hellvikhus.no)
2025-12-17 - 7:27:17 AM GMT
-  Document emailed to steparnet1@naver.com for signature
2025-12-17 - 7:27:42 AM GMT
-  Email viewed by steparnet1@naver.com
2025-12-18 - 3:00:29 PM GMT
-  Signer steparnet1@naver.com entered name at signing as Changjoo Park
2025-12-18 - 3:01:55 PM GMT
-  Document e-signed by Changjoo Park (steparnet1@naver.com)
Signature Date: 2025-12-18 - 3:01:57 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2025-12-18 - 3:01:57 PM GMT

Tiltakshaver:

Navn: Changjoo Park
Adresse Ryggjaveien 18B
Postnr.

Prosjekt:

Marieroallen 45
Kommune:
Byggeplass: ,
Gnr/bnr/fnr:/:////

**Endringsavtale nr. 3**

I forbindelse med avtale om endringer i leveransen på Deres bolig er det i dag jf bustadoppføringslovas §9, i samsvar med § 42, 3. ledd gjort følgende endringer i kontrakten:

Kontraktsum inkl avtale 1-2

Kr. 14 909 657

Ny totalsum inkl endring

Kr. 14 500 000

Post	Endringer
1	Endringsmelding 1 utgår - for valgt leveranse/tilvalg, se EA4
2	Endringsmelding 2 utgår - for valgt leveranse/tilvalg, se EA4
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

Kr. -149 157

Kr. -260 500

Kr.

Kr.

Kr.

Kr.

Kr.

Kr.

Kr.

Kr.

Sum endringer inkl.mva.

Kr. -409 657

Forbrukeren er ansvarlig for å avklare endringsavtalen med sin finansieringsinstitusjon.

Endringsarbeidet forfaller til betaling når arbeidet er fullført.

Entreprenøren krever med dette fristforlengelse i henhold til Bustadoppføringslovas §11 med 0 kalenderdager.

UNDERSKRIFT FORBRUKER.

Sandnes, dato:

UNDERSKRIFT ENTREPRENØR

Sandnes, dato:

Opprettet: 15.04.2015

Siste endret: 03.07.2019

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Marieroalleen 45, 4017 Stavanger
Gnr. 19, Bnr. 105, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

301251003

Meglerforetak:

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler:

Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 412 62 913

E-post:

martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-