

Boligtomt på  
Tengsareid like  
utenfor  
Egersund





## Innhold

5

Velkommen til Tomt på Tengsareid

---

6

Nøkkelinformasjon

---

18

Eiendommen

---

24

Tekniske dokumenter

---

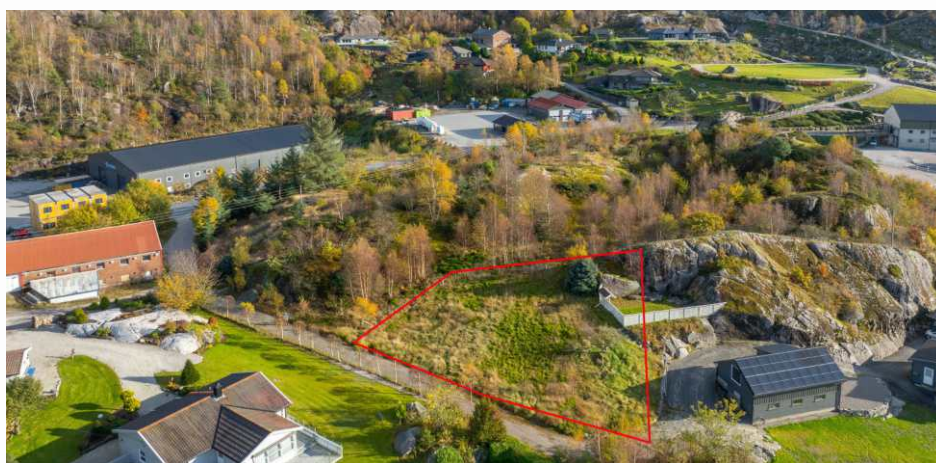


Har du en drøm om å bygge en enebolig billigende med nydelig utsikt, eller kanskje et fint ferieparadis. Den perfekte boligtomten beleggene i fine omgivelser og byr på nydelig utsikt



Velkommen til

En stor eneboligtomt  
på 712,3 kvm med  
nydelig utsikt like  
utenfor Egersund by.  
Flott mulighet til å  
bygge drømmehuset!



Denne idylliske og vakre råtomten på 712,3 kvm ligger fint plassert like utenfor Egersund by.

# Tomt på Tengsareid

Prisantydning	1 150 000
Omkostninger	29 750
Totalpris	1 179 750

Bruksareal	0 m <sup>2</sup>
Boligtype	Boligtomt
Eieform	Eier
Tomteareal	712 m <sup>2</sup>







# Kontakt vår megler

Verdi &Partners Stavanger



**Therese Nygård**

Eiendomsmegler MNEF


90876532

[therese.nygaard@partners.no](mailto:therese.nygaard@partners.no)

**& VERDI  
PARTNERS**

Madlaveien 25, 4009 Stavanger





I følge  
reguleringsbestemmel  
se er maks BYA 40 %  
og det kan bygges en  
enebolig, garasje og  
bod.








Tomten selges som en  
råtomt og det er  
kjøpers ansvar mht. til  
å søke kommunen for  
byggemelding og  
godkjenning.










An aerial photograph of a river valley. A wide river with many rocks and rapids flows through the center. To the right, a paved road with a guardrail runs along the riverbank. In the foreground, a modern house with a dark, corrugated metal roof sits on a grassy slope. The background shows a residential area with various houses and a forested hillside under a blue sky with light clouds.

Her bor en i et fint område under utvikling og med kort vei til alt du trenger i hverdagen.







An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, there is a large, dark wooden building with a gabled roof, a smaller white building, and a paved area with a few cars. The property is surrounded by lush greenery and trees with autumn foliage. A road curves along the edge of a large, calm lake. In the background, there are rolling hills and mountains under a blue sky with scattered white clouds. A black text box is overlaid on the upper left portion of the image.

Det foreligger tinglyst  
strandrett og  
bryggerett ihht til en  
eldre avtale. Selger  
kjenner ikke til  
avtalen.









I følge reguleringsbestemmelsene kan det bygges en enebolig i en etasje pluss lofts- og sokkeletasje.

---



Naboeiendommen som er sørvest for eiendommen har et gjerde/utekro som strekker seg over på denne tomten. Nabo er kjent med at gjerdet må rives av ny eier med bebyggelse av bolig.





Dette er plassen hvor det er enkelt å senke skuldrene, nyte hverdagen og slappe av.

---



Megler anbefaler alle interessenter/budgivere å sette seg inn i eiendommens grenser som fremkommer av Matrikkelkartet samt reguleringsplan med bestemmelser og kommuneplan.

# Eiendommen



# Om boligen

## Tomt

Denne tomten er eiet.  
712,00 kvm.

Deler av tomten er regulert til vei og deler regulert til offentlig uteareal, dermed er ikke hele arealet disponibelt for bygging.

## Beskrivelse

Drømmer du om å bygge en enebolig med fantastisk utsikt, eller kanskje et fredelig ferieparadis? Nå har du muligheten til å sikre deg en vakker tomt! Denne idylliske råtomten på 712,3 kvm ligger flott til like utenfor Egersund by, omkranset av vakker natur og med nærhet til sjøen. Området er under utvikling og vil i fremtiden bli en del av et større boligområde – en spennende mulighet for deg som vil være tidlig ute!

Tomten tilhører reguleringsplan 19810003-04 – Reguleringsendring for del av Tengsareid Vingård (10 -6), og ligger på felt BFS4.9 i reguleringsplankartet. I henhold til reguleringsbestemmelsene kan maks BYA være 40 %, og det tillates oppføring av enebolig, garasje og bod.

Vilkår og kjøpers ansvar: Tomten selges som en råtomt, og kjøper står ansvarlig for søknader til kommunen for byggemelding, godkjenninger, samt kostnader for gravearbeid, sprenging, tilkobling til vann, avløp og strøm, opparbeidelse av adkomstvei, og tinglysning av veiretter. Alle kostnader og risiko forbundet med dette påhviler kjøper.

Det er en tinglyst strandrett og bryggerrett tilknyttet eiendommen iht. en eldre avtale (dagboknummer 803), som selger ikke har fått innsyn i. Strandlinjen eies av B&G Eiendom, og kjøper må selv undersøke hva den tinglyste rettigheten innebærer og hvor den gjelder. Selger kan ikke garantere bruksrett til denne.

Megler anbefaler alle interessenter å sette seg godt inn i eiendommens grenser, reguleringsplan med bestemmelser, og gjeldende kommuneplan, slik de fremkommer av Matrikkelkartet.

## Beliggenhet

Naturskjønt område like en liten kjøretur utenfor Egersund sentrum bor en her med nærhet til sjøen.

Frisk luft, sjøliv og frodige omgivelser ligger denne tomten fint plassert og byr på en nydelig utsikt.

Her bor en i et fint område under utvikling og med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Her har en fantastisk utsikt og nærhet til sjøen.

Dette er plassen hvor det er enkelt å senke skuldrene, nyte hverdagen og slappe av.

## Adkomst

Adkomst fra privat vei. Ihht til reguleringsbestemmelsene skal innkjørsel til bolig skal plasseres som vist med pil på reguleringsplankart.

I bestemmelsene står følgende:

Felles adkomstveg  
Kjøreveg f\_SKV8, f\_SKV7, f\_SKV9 og f\_SKV10 er interne adkomstveger og skal opparbeides med 4 meter bredde.

En vurderer det til at en har ment at f\_SKV9 skal benyttes som felles adkomst vei til de eiendommene som sokner til den. Om den bør tinglyses eller ikke bør en gjerne få en jurist til å gi en vurdering av, men det må nok ligge en form for privat rettslig avtale i bunn i forhold til opparbeidelse, drift og vedlikehold av veien. Kjøper bør kontakte grunneier av veien i forbindelse med opparbeidelse av vei/adkomst. Selger kan ikke garantere for en slik rett.

## Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger er nærstående til ansatt ved annen avdeling i &Partners.

Eiendommen har ikke registrert adresse iflg. opplysninger mottatt fra Eigersund kommune.

Naboeiendommen som er sørvest for eiendommen har et gjerde/utekro som strekker seg over på denne tomten. Nabo er kjent med at gjerdet må rives av ny eier med bebyggelse av bolig.

Deler av tomten er regulert til vei og deler regulert til offentlig uteareal, dermed er ikke hele arealet disponibelt for bygging.

Det foreligger tinglyst strandrett og bryggerrett ihht til en eldre avtale. Avtalen det refereres i tinglyst bestemmelse med dagboknummer 803 har aldri selger fått eller sitt, og kjenner dermed ikke til innholdet. Strandlinjen eies av B&G Eiendom. Det blir opp til kjøper å sette seg inn i hva denne tinglyste rettigheten innebærer og hvor det er.

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostander i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøper.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

-Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Det har vært omregulering i nærområde. Det planlegges utbygging i nærområde.  
-Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Dersom det skal bygges må det legges inn offentlig vann og kloakk. Det er også noe krav til å opparbeide vei inn til eiendommen dersom den skal bebygges.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 150 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

28 750,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

13 650,00,- (Boligkjøperforsikring trekkes i oppgjør)

---

1 193 400,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kr. 600,- i eiendomsskatt per år.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Kjøper plikter selv å besørge tilknytting til veg, vann og avløp. Alle utgifter i forbindelse med tilknytting som må betales for å gjøre tomten byggeklar er ikke inkludert i kjøpesummen og må betales av kjøper.

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

## Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022 er kr. 99 967.

## Offentlige forhold

### Regulering

Området er regulert til boligformål ihht Reguleringsplan: 19810003-04 - Reguleringsendring for del av TengsareidVingård (10-6) (19810003-04). Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Store deler av området rundt samt naboeiendommene til eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Det må påregnes fremtidig bebyggelse ihht til reguleringsplan og kommuneplan.

Eiendommen ligger nært et industri- og næringsområdet på Tengsareid. Det er også regulert inn et industri- og lagerområdet som ikke enda er bygget.

En del av eiendommen mot vest er under støysonen. Merk at i følge reguleringsbestemmelsene skal bolig og uteareal i områder vist som sikringszone støy skjermes mot støy i tråd med bestemmelse 2.3. Se vedlagte reguleringsbestemmelser.

Det er utarbeidet en reguleringsplan for strandlinjen og arealet langs sjøen; Reguleringsplan for RV 44-HPO3 EIE- TENGS. Planen er vedtatt av kommunestyret den 6. oktober 1999 Saksnr. 83/89. Planbestemmelsene er siste gang revidert 30. mars 2016, RD 004/16. Så langt en kan se er det ikke regulert inn brygger, båtplasser, naust, etc. på gnr. 48, bnr. 1 i Eigersund. Dette bør undersøkes nærmere med kommunens plankontor. Strandlinjen på eiendommen er smal, og mesteparten av strandlinjen er i reguleringsplanen avsatt til friluftsførmål.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser hvorvidt etablering av adkomst, vann og avløp lar seg gjennomføre og ev. hvilke krav og tiltak som kreves for en ev. etablering. Kjøper påtar seg risikoen for dette, herunder om det er mulig å etablere vann/avløp, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er privat vei frem til eiendomsgrense. Det vil nok være krav til opparbeidelse av vei i forbindelse med bygging og en form for privat rettslig avtale i bunn i

forhold til opparbeidelse, drift og vedlikehold av veien. Kjøper bør kontakte grunneier av veien i forbindelse med opparbeidelse av vei/adkomst. Selger kan ikke garantere for en slik rett.

Det er tinglyst veirett fra Vingårdsveien og over gnr. 48 og brn. 26. Se vedlegg i salgsoppgaven.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 803, tgl. 09.03.1987 - Best. om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 365665, tgl. 02.05.2007 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

### **Konsesjon og odell**

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

## **Diverse**

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen og evt. andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner og gjelder fra kontraktsmøte.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Therese Nygård per e-post [therese.nygaard@partners.no](mailto:therese.nygaard@partners.no) eller sms: +47 90 87 65 32. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Eiendommen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. For tomt vil det kunne være en mangel dersom arealet er vesentlig mindre enn opplyst, jf avhl § 3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Verdi & Partners Stavanger sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler

kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### **Eier**

Eier er Therese Kane.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Tomt på Tengsareid.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 48, bnr. 73 i Eigersund.

Vårt oppdragsnummer er 204240051.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 15 000 inkl. mva

Markedspakke Standard: 14 900,00

Foto: 1,00

Oppgjørskostnad: 2 500,00

Innhenting og gjennomgang av kommunale

opplysninger: 1 730,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Therese Nygård / +47 90 87 65 32/ [therese.nygaard@partners.no](mailto:therese.nygaard@partners.no).

Prod. dato: 06.11.2024

# Tekniske dokumenter

# 1101-48/73/0/0

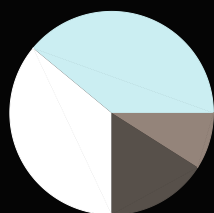
## Offentlig transport

🚏 Tengsareid	8 min 🚶
Linje H2, 87, 92, 93	0.6 km
🚏 Egersund stasjon	4 min 🚶
Linje F5, L5	2.7 km
✈ Stavanger Sola	1 t 4 min 🚶

## Skoler

Grøne Bråden skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
229 elever, 14 klasser	1.3 km
Lagård ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
305 elever, 20 klasser	2.7 km
Husabø ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
271 elever, 18 klasser	4.7 km
Dalane videregående skole	24 min 🚶
700 elever	1.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

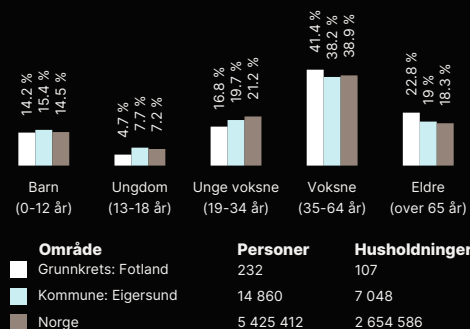


- 36% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 9% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Grøne Bråden barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
40 barn	1.3 km
Raketten barnehage (1-5 år)	26 min 🚶
39 barn	1.7 km
Skattekisten kulturbarnehage (0-5 år)	6 min 🚶
94 barn	3.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Egersund	28 min 🚶
Kiwi Eiekrysset	5 min 🚶
PostNord	2.8 km

## Sport

🏠 Grøne bråden skole Aktivitetshall, ballspill	17 min 🚶
1.2 km	
🏠 Espelandshallen Aktivitetshall, friidrett	26 min 🚶
1.8 km	
🏊 EVO Egersund	28 min 🚶
🏊 Multi Gym	9 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 2024



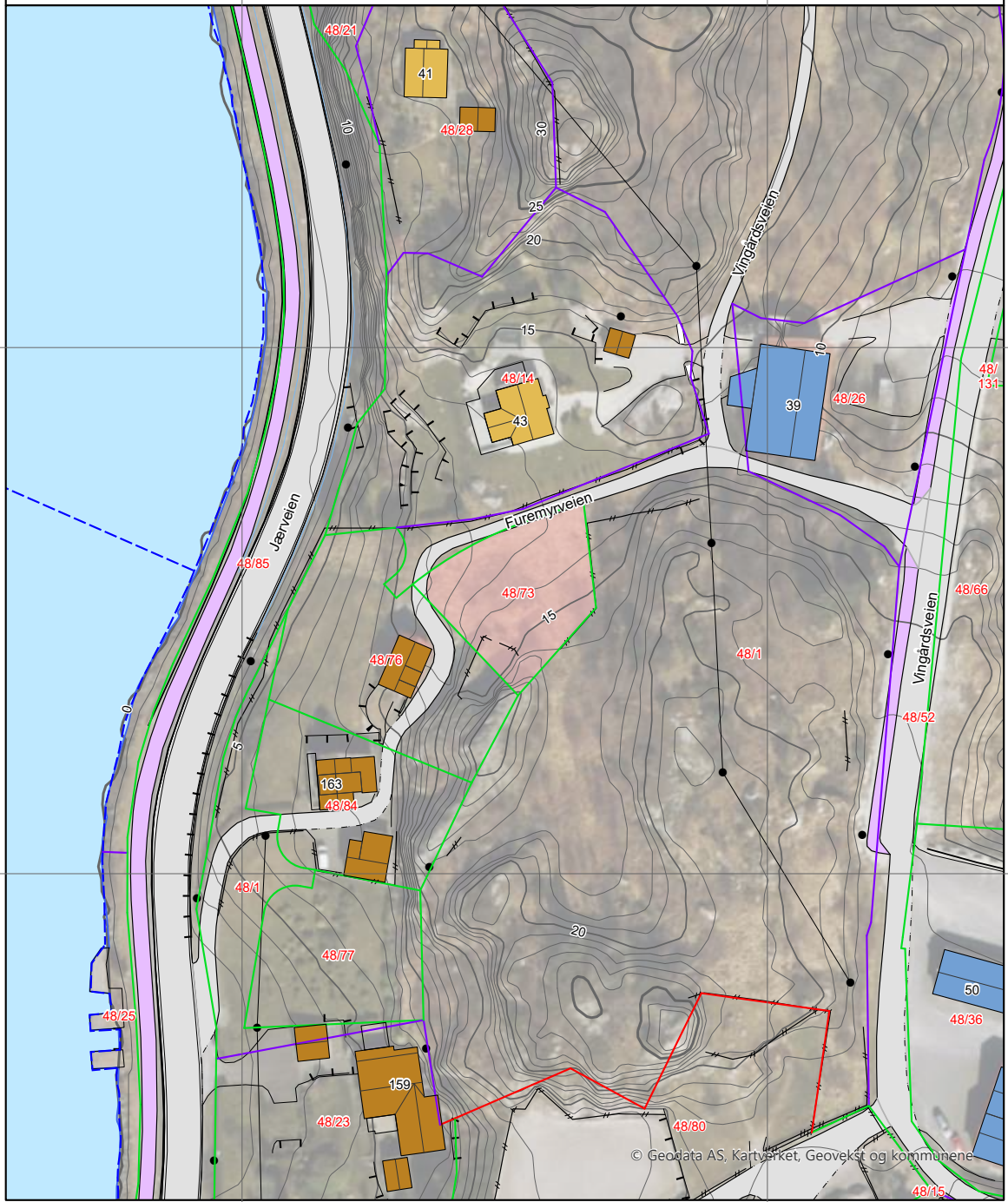
Kommune: 1101 Eigersund  
 Eiendom: 1101/48/73/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



Målestokk 1:1000  
 Dato: 14.10.2024



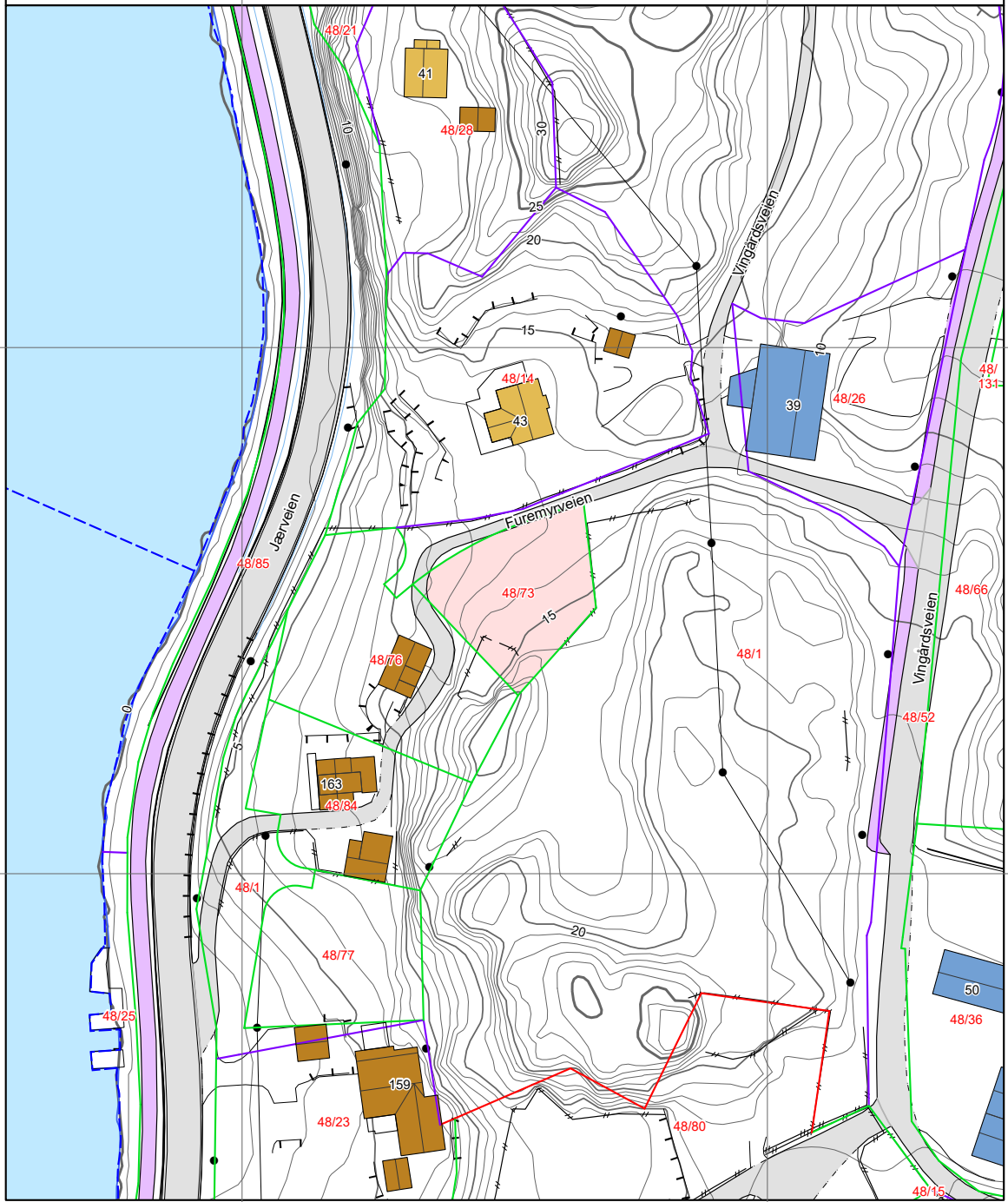
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste




0 25 50 m







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















## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseiTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204240051
Adresse	1101-48/73/0/0 0		
Postnr.	4373	Sted	EGERSUND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Therese	Etternavn	Kane
		Polise/avtalenr	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar  Det har vært omregulering i nærrområde. Det planlegges utbygging i nærrområde.
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar  Dersom det skal bygges må det legges inn offentlig vann og kloakk. Det er også noe krav til å opparbeide vei inn til eiendommen dersom den skal bebygges.
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

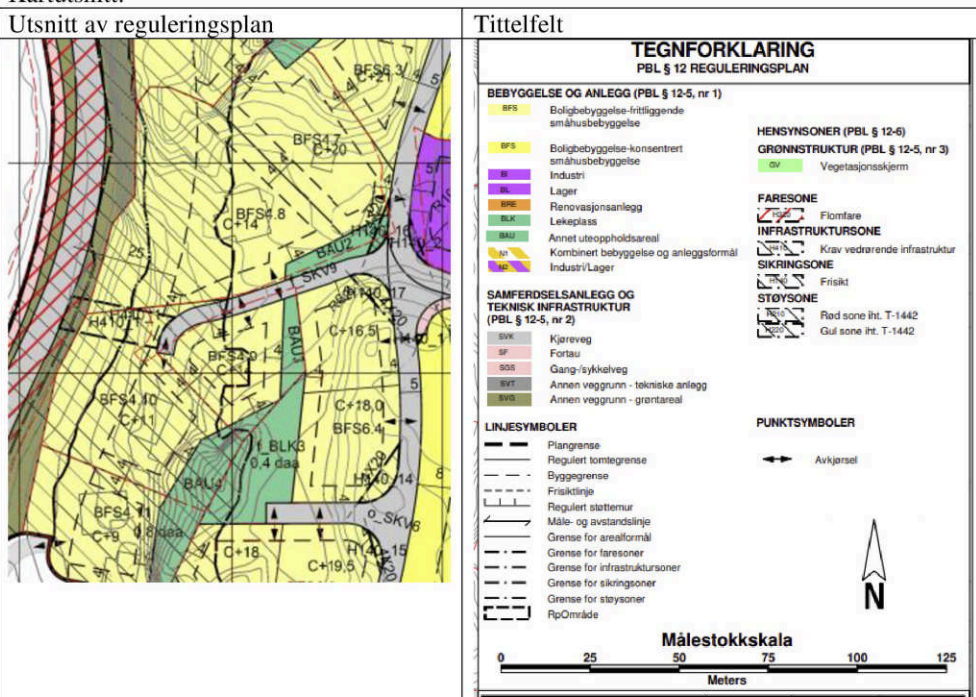
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/10/2024 10:27:11 (EES-versjon: 2)

	<b>UTSNITT AV REGULERINGSPLAN</b>					
	Eiendom:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:	
	1101/48/73/0/0 Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse					
<b>EIGERSUND KOMMUNE</b>						

<b>Navn på reguleringsplan</b>	
19810003-04 - Reguleringsendring for del av Tengsareid-Vingård (10-6) (19810003-04)	
Hovedformål i regulerings-plan: (se plan for detaljer)	Byggeområde for bolig/støysone

Kartutsnitt:



Plankontoret i Eigersund kommune

## Bestemmelser for Tengsareid – Vingård (boliger, veier m.m.)

---

Reguleringsbestemmelser Versjon 2023-05-26 ,

**PlanID 19810003-04**

Saksnummer 21/695

### 1. Formål med planen

---

Formålet med planen er å tilrettelegge for bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1. ledd)

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (overnatting, bevertning, kontor, tjenesteyting.
- Kontor/industri/lager

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn teknisk anlegg
- Annen veggrunn grøntareal

#### GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12 -5, 3. ledd)

- Vegetasjonsskjerm

#### HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)

- Frisiktsone
- Støysone
- Faresone (flomfare)
- Infrastruktursone



## 2. Krav til søknad om tiltak

---

### 2.1 Tekniske planer

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan for hele planområdet som skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, parkering for bil og sykkel samt overvannshåndtering.

Alle tiltak på vann- og avløpsnett, tekniske planer og utomhusplaner skal være godkjent av Eigersund kommune.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og lignende anlegges for å hindre forurensing. Disse kravene gjelder også etter ferdigstilling av anleggsarbeidene.

### 2.2 Geotekniske planer

I forbindelse med planlegging og utbygging av byggeområder og infrastruktur skal det for byggeområdene og tilstøtende områder foretas geotekniske vurderinger av løsninger med tanke på sikring mot ras, utglidning og setninger under og etter utbygging.

### 2.3 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak) som sikrer:

- At alle boenheter får et privat uteareal med støynivå under nedre grense for gul støysone definert i T-1442.
- At alle boenheter får minst en fasade med støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, lagt mot stille side.

### 2.4 Flom

Bygg innenfor planområdet skal plassere sikkert for flom/springflo med laveste gulvhøyde kote 2,4 eller høyere.

## 3. Rekkefølgebestemmelser

---

- 3.1 Før igangsetting av grave- og grunnarbeider, må det foreligge geoteknisk og konstruktiv dokumentasjon som dokumenterer tiltakenes sikkerhet og områdestabilitet og tekniske planer for det enkelte området samt utomhusplaner beskrevet under pkt. 2, godkjent av Eigersund kommune.

For alle tiltak som berører fv. 44 skal plan for dette oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn

For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart

- 3.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger må krysset Vingårdsveien/Tengsareidveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- 3.3 Boligene på BFS 4.1 og BFS 4.2 beholder dagens adkomst fra o\_SKV1 fram til kjøreadkomst fra f\_SKV7 fram til o\_SKV4 er etablert.
- 3.4 Tabell 3.6 viser hvilke lekeplasser, offentlig grønnstruktur, gangveger, kommunaltekniske anlegg og renovasjon som skal opparbeides samtidig med oppføring av boliger. Arealene til offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boliger.
- 3.5 Nødvendige tiltak for støyskjerming i henhold til 2.3 skal ferdigstilles før innflytting av boliger i de berørte områder

3.6 Tabell – ferdigstilling og eierforhold, grønt-/lekearealer og trafikkarealer

	Vei									Gang/sykkelsti			Fortau			lek			lek/områdelek			Annet uteoppholdsareal						Vegetasjonsskjerm					Annen veigrunn grønt		
	SKV3	SKV4	SKV5	SKV6	SKV7	SKV8	SKV9	SGS1	SF2	BLK1	BLK2	BLK3	BAU1	BAU2	BAU3	BAU4	BAU5	BAU6	GV1	GV2	GV3	GV4	GV5	SVG1	SVG2	SVG3									
BKS 1	x									x	x								x																
BKS2.1		x									x									x															
BKS3			x					x			x										x														
BFS4.1				x			x		x	x																									
BFS4.2				x					x	x																									
BFS4.3	x								x	x																									
BFS4.4										x																									
BFS4.5					x					x																									
BFS4.6					x					x		x																							
BFS4.7			x							x			x																						
BFS4.8							x			x	x		x																						
BFS4.9							x			x	x			x																					
BFS4.10							x			x	x				x																				
BFS4.11										x	x					x																			
BFS5.1	x										x							x																	
BFS5.2	x										x							x				x													
BFS5.3	x										x							x																	
BFS6.1		x								x	x																								
BFS6.2			x								x																								
BFS6.3				x							x																								
BFS6.4					x					x	x																								
BFS6.5					x					x	x						x																		
N1								x																	x										
N2																				x															
N3																																			
offentlig	x	x	x	x				x	x																	x	x	x							

BLK2, områdelekeplass, skal etableres senest når det er bygget mer enn 24 nye boliger.

## 4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 4.1 Terreng

Fjellskjæringer skal tilpasses og ha naturlige overganger mot terreng. Skjæringer/skrånninger varieres med stedsegnete busker og klatreplanter. Skrånninger og voller skal tilsås/bepantes med stedsegnete vekster i størst mulig grad.

### 4.2 Parkering

Krav til bilparkering boligformål

1 garasje/carportplass pr. boenhet, og 1 gjesteplass pr. boenhet på egen tomt.

Krav til sykkelparkering boligformål

Det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering kan overbygges med tak.

Krav til bilparkering næringsformål:

For næringsarealer skal det etableres parkering i felles areal.

Kontorformål: 1 plass pr 50m<sup>2</sup> BRA

Industri- og lagerformål: 1 plass pr 100m<sup>2</sup> BRA

For overnatting, bevertning og tjenesteyting beregnes 0,8 plass pr ansatt pluss beregnet grunnlag for besøkende / bruker.

Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplass skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

Krav til sykkelparkering næringsformål

Kontorformål: 1 plass pr 50m<sup>2</sup> BRA

Industri- og lagerformål: 1 plass pr 100m<sup>2</sup> BRA

For overnatting, bevertning og tjenesteyting beregnes 0,8 plass pr ansatt pluss beregnet grunnlag for besøkende / bruker.

### 4.3 Renovasjon

Renovasjon for boligene etableres etter avtale med Eigersund kommune.

### 4.4 Regulert tomtegrense

Regulerte tomtegrenser er retningsgivende. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

### 4.5 Regulert støttemur/fjellskjæring

Regulerte støttemurer/fjellskjæringer er retningsgivende. Endelig plassering og utforming fastsettes ved søknad om tiltak.

### 4.6 Strøm og nettkabler.

Innenfor planområdet skal alle strøm og nettkabler legges i bakken. Plassering avklares med strøm og nettleverandør

## 5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

### 5.1 Utnyttelse

Tabellene viser tillatt minimum og maksimum antall boenheter og maksimum tillatt %-BYA for de ulike delfeltene.

Felt	Boligtype	Min. antall	Maks. antall	Utleiedel*	Maks BYA
BKS 1	Kjedehus/enebolig	4	6		55 %
BKS2.1	Kjedehus/enebolig	7	8		55 %
BKS3	Kjedehus	6	7		55 %
BFS4.1	Enebolig	1	1		30 %
BFS4.2	Enebolig	1	1		30 %
BFS4.3	Enebolig	1	1		30 %
BFS4.4	Enebolig	1	1		25 %
BFS4.5	Enebolig	1	1		40 %
BFS4.6	Enebolig	1	1		30 %
BFS4.7	Enebolig	1	1		40 %
BFS4.8	Enebolig	1	1		30 %
BFS4.9	Enebolig	1	1		40 %
BFS4.10	Enebolig	1	1		30 %
BFS4.11	Enebolig	1	1		30 %
BFS5.1	Enebolig	1	1		40 %
BFS5.2	Enebolig	1	1		40 %
BFS5.3	Enebolig	1	1		40 %
BFS6.1	Enebolig	3	3	3	40 %
BFS6.2	Enebolig	3	3	3	40 %
BFS6.3	Enebolig	1	1	1	40 %
BFS6.4	Enebolig	2	2	2	40 %
BFS6.5	Enebolig	3	3	3	40 %
Sum		43	47	12	

Maks tillatt %-BYA er oppgitt i tabell over og skal beregnes av feltets netto tomteareal og inkluderer all bebyggelse og parkering.

Utleiedel\* For eneboliger tillates det etablert egen utleiedel hvor det er markert i skjema.

### 5.2 Seksjonering/oppdeling

Felt BKS1, BKS2.1, BKS2 og BKS3 tillates seksjonert og/eller oppdelt med egne tomter for hver bolig.

Kart med tomtedeling skal vises ved søknad om byggetillatelse.

### 5.3 Utforming og estetikk

Bebyggelse innenfor hver enkelt rekke/delfelt kan velge mellom angitt takform i bestemmelsene for feltet. For BKS1, BKS2 og BKS3 skal alle hus i hver rekke ha samme takform og taktekkning med samme farge.

Ved saltak tillates kvist eller takoplett med bredde inntil en tredjedel av takflatens lengde. Langs nabogrense og utenfor byggegrense (innenfor formålet) tillates det oppført forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 meter. Mot vei skal mur plasseres minimum 0,75 meter fra veikant og utenfor frisiktklinje. Synlige sider som er høyere enn 0,2 meter, mot lekearealer, grøntområder og offentlig veg skal være lødd natursteinsmur.

#### 5.4 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Boligene skal plasseres med gulv i hovedplan på høyde som er vist på plankartet med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Husrekker skal trappes slik at bebyggelsen tilpasses ferdig opparbeidet terreng. Høydeplassering kan justeres med +/- 1,0 meter i forbindelse med tilpasning til terreng og gater fastlagt i tekniske planer. Ev. justering skal kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

#### 5.5 Byggehøyder

Alle byggehøyder skal måles ut fra hovedplan definert i 5.4. Alle byggehøyder skal måles ut fra hovedplan fastlagt på plankart. Alternativt kan hele rekken bygges i to etasjer pluss sokkeletasje.

#### 5.6 Adkomst /parkering/garasjer

Innkjørsel til bolig skal plasseres som vist med pil på plankart. Det tillates forskyvning av innkjørsel. For konsentrert bebyggelse BKS1, BKS2.1, BKS 2.2 og BKS3 skal innkjørsel til boligene vises på eget situasjonskart ved byggemelding av boligene.

Boligparkering skal plasseres som beskrevet for hvert delfelt. Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan ved byggesøknad.

For plassering av garasje/carport/bod gjelder ikke regulert byggegrense. Garasjer tillates plassert utenfor byggegrense og i grense mot nabo, samt mot friareal og fellesareal med minimum avstand på 1 meter i grense mot friareal. Garasje/carport plassert vinkelrett på veg skal ha avstand på minimum 5 meter fra vegkant gate og 1 meter parallelt med veg. Ved plassering av sportsbod sammen med garasje/carport kan areal og breddemål utvides til å omfatte areal for sportsbod.

Tak på carport skal være flatt eller saltak tilpasset bolig med maks gesimshøyde 3,2 meter og ved saltak maks mønehøyde 5 meter over ferdig golv garasje/carport. Tak på garasje/carport som er bygget sammen med bolighus tillates nytt til terrasse.

#### 5.7 Boder og sykkelparkering

Sportsbod og sykkelparkering på til sammen inntil 10 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrense. I tillegg kan det bygges hagebod på inntil 5m<sup>2</sup> i forbindelse med terrasse/hage. Maksimal høyde på frittstående sykkel- og sportsbod er 2,8 meter. Maksimal høyde på hagebod er 2,5 meter beregnet over ferdig opparbeidet terreng.

#### 5.8 Konsentrert boligbebyggelse BKS1, BKS2.1, BKS2.2 og BKS3

De enkelte felt på BKS1, BKS2.1, BKS2.2 og BKS3 kan bebygges med antall boenheter og BYA som angitt i tabell under 5.1. Hver bolig skal ha et uteoppholdsareal på minimum 60m<sup>2</sup>. I tillegg tillates tak på carport/garasje som er sammenbygget med bolig nytt til takterrasse. Alle hus i samme felt/rekke skal ha samme takform og taktekking med samme farge.

I tillegg skal boligene i det enkelte felt oppfylle kravene under.

#### 5.8.01 BKS1 Enebolig i kjede, tomannsboliger eller enebolig

Innenfor felt BKS1 tillates enebolig i kjede, tomannsboliger eller frittliggende enebolig i to etasjer pluss loftsetasje. Fasade første etasje mot vest tillates å overskride byggegrense med 1,5 meter i inntil 60% av fasadebredden. Mellombygg tillates å overskride byggegrense med 1,5 meter mot øst.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 10 meter og maks gesimshøyde 6,0 meter.

Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav en er i garasje/carport sammenbygget med bolig. Gjesteparkering plasseres i innkjørsel til carport/garasje. Carport/garasje tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

#### 5.8.02 BKS2.1 Enebolig i kjede, tomannsboliger eller enebolig

Innenfor felt BKS2.1 tillates enebolig i kjede, tomannsboliger eller frittliggende enebolig i to etasjer pluss loftsetasje.

Fasade første etasje mot vest tillates å overskride byggegrense med 1,5 meter i inntil 60% av fasadebredden. Mellombygg tillates å overskride byggegrense med 1,5 meter mot øst.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 10 meter og maks gesimshøyde 6,0 meter.

Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav en er plassert i garasje/carport sammenbygget med bolig. Gjesteparkering plasseres i innkjørsel til carport/garasje. Carport/garasje tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

#### 5.8.03 BKS3 Enebolig i kjede, tomannsboliger eller enebolig

Innenfor felt BKS3 tillates enebolig i kjede, tomannsboliger eller frittliggende enebolig i to etasjer pluss loftsetasje. Fasade første etasje mot vest tillates å overskride byggegrense med 1,5 meter i inntil 60% av fasadebredden. Mellombygg tillates å overskride byggegrense med 1,5 meter mot øst.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 10 meter og maks gesimshøyde 6,0 meter.

Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav en er plassert i garasje/carport sammenbygget med bolig. Gjesteparkering plasseres i innkjørsel til carport/garasje. Carport/garasje tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

### 5.9 Eneboliger BFS4

De enkelte tomtene på BFS4 kan bebygges med antall boenheter og BYA som angitt i tabell under 5.1.

#### 5.9.1 Frittliggende eneboliger

Innenfor felt BFS 4.1, BFS 4.3, BFS 4.4, BFS 4.6, BFS 4.8 og BFS4.11 kan eksisterende bolig utvides eller erstattes med ny enebolig i to etasjer pluss sokkeletasje.

På BFS4.10 kan eksisterende låve bygges om til bolig eller rives og erstattes av ny enebolig i en etasje pluss lofts- og sokkeletasje.

For om- og påbygging av eksisterende boliger eller bygging av nye boliger gjelder i tillegg følgende:

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 5 meter. For bolig uten sokkel tillates gesimshøyde økt til 6,5 meter.  
Boligene skal ha parkering iht 4.2 og adkomst som vist på plankart.  
For hver bolig tillates det oppført garasje med maks BYA 40m2 iht. 5.5.

5.9.2 Innenfor felt BFS 4.2, BFS 4.5, BFS 4.7 og BFS 4.9 kan det oppføres eneboliger i en etasje pluss lofts- og sokkeletasje.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 5 meter. For bolig uten sokkel tillates gesimshøyde økt til 6,5 meter.  
Boligene skal ha parkering iht. 4.2 og adkomst som vist på plankart.  
For hver bolig tillates det oppført garasje med maks BYA 40 m2 iht. 5.5.

#### 5.10 Boligbebyggelse BFS5

De enkelte tomtene på BFS5 kan bebygges med antall boenheter og BYA som angitt i tabell under 5.1.

5.10.1 Innenfor felt BFS 5.1, BFS 5.2 og BFS 5.3 kan det oppføres eneboliger i en etasje pluss loftsetasje.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 5 meter. For bolig uten sokkel tillates gesimshøyde økt til 6,5 meter.  
Boligene skal ha parkering iht. 4.2 og adkomst som vist på plankart.  
For hver bolig tillates det oppført garasje med maks BYA 40m2 iht. 5.5.

#### 5.11 Boligbebyggelse BFS6

De enkelte tomtene på BFS6 kan bebygges med antall boenheter og BYA som angitt i tabell under 5.1.

5.11.1 Innenfor felt BFS 6.1 kan det oppføres eneboliger i en etasje pluss loftsetasje. Der terrenget tillater det kan bolig oppføres med sokkeletasje i tillegg.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 5 meter. For bolig uten sokkel tillates gesimshøyde økt til 6,5 meter.  
Boligene skal ha parkering iht. 4.2 og adkomst som vist på plankart.  
For hver bolig tillates det oppført garasje med maks BYA 40m2 iht. 5.5.

5.11.2 Innenfor felt BFS6.2 og BFS6.3 kan det oppføres eneboliger med henholdsvis en etasje pluss loftsetasje pluss sokkeletasje.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 5 meter. For bolig uten sokkel tillates gesimshøyde økt til 6,5 meter  
Boligene skal ha parkering iht. 4.2 og adkomst som vist på plankart.  
Det tillates oppført garasje med maks BYA 40m2 iht. 5.5.

5.11.3 Innenfor felt BFS6.4 og BFS6.5 kan det oppføres eneboliger med en etasje pluss loftsetasje. Der terrenget tillater det kan bolig oppføres med sokkeletasje i tillegg.



Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak/pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 5 meter. For bolig uten sokkel tillates gesimshøyde økt til 6,5 meter.  
Boligene skal ha parkering iht 4.2 og adkomst som vist på plankart.  
Det tillates oppført garasje med maks BYA 40m2 iht. 5.5.

#### 5.12 Renovasjonsanlegg

Det kan etter avtale med renovasjonsselskapet etableres nedgravde avfallscontainere innenfor o\_BRE1. Antall beholdere og fraksjoner avklares med Eigersund kommune. Parkering på arealet er ikke tillatt.

#### 5.13 Lekeplass

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer i tråd med retningslinjer angitt i Eigersunds kommuneplan. Lekeplasser etableres som angitt i tabell 3.5. BLK2 skal opparbeides som kombinert nærlekeplass og områdelekeplass. BLK1 og BLK3 skal opparbeides som nærlekeplass. Det tillates etablert overvannshåndtering i form av regnbed og lavpunkt på deler av terreng. Lekeplassene skal utføres i tråd med Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland og godkjennes av Eigersund kommune

#### 5.14 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til annet uteoppholdsareal skal opparbeides som grønne forbindelser og uteoppholdsareal. Det tillates plassert mindre tekniske anlegg som pumpestasjon i areal regulert til uteoppholdsareal BAU. Områdene skal etableres som angitt i tabell 3.5.

#### 5.15 Næringsområder

Områdene N1, N2 og N3 er regulert til kombinert formål som angitt. For N1, N2 og N3 medregnes parkering ikke i BYA. Felt N1 og N2 tillates oppdelt med egne tomter. Kart med tomtedeling skal vises ved søknad om byggetillatelse. Innenfor områdene tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy iht. T-1442 vil virke sjenerende for tilgrensende boligområder. Støynivået skal tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442.

##### 5.15.1 Område N1

Innenfor område N1 kan det oppføres bygninger for kombinert formål, overnatting, bevertning, og tjenesteyting med tilhørende nødvendige kontorarealer. Maks BYA 45%. Maks byggehøyde kote19,0.

##### 5.15.2 Område N2

Innenfor område N2 kan det oppføres bygninger for kombinert formål, forretning plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), industri og lager med

tilhørende nødvendige kontorarealer. Denne bestemmelsen er uttømmende og detaljhandel tillates ikke.

Maks BYA 60%. Maks byggehøyde kote19,0.

#### 5.15.3 Område N3

Innenfor område N3 kan det oppføres bygninger for formål lager.

Den ubebygget del av tomten tillates ikke nytt til lagring

Maks BYA 45%. Maks byggehøyde kote23,0.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 2)

---

### 6.1 Offentlig adkomstveg

Offentlig adkomstveg o\_SKV3, o\_SKV4, o\_SKV5 og o\_SKV6 skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Sør-Rogaland og med fartsdempende tiltak.

### 6.2 Felles adkomstveg

Kjøreveg f\_SKV8, f\_SKV7, f\_SKV9 og f\_SKV10 er interne adkomstveger og skal opparbeides med 4 meter bredde.

### 6.3 Fortau

Fortau o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SF4 og o\_SF5 er offentlig fortau.

### 6.4 Gang- og sykkelveger

Gang/sykkelveg o\_SGS1 og o\_SGS2 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.

### 6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealene regulert til annen veggrunn (SVT) opparbeides med fast dekke.

### 6.6 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene regulert til annen veggrunn (SVG) opparbeides som grønrabatter/beplantning.

## 7. Grønnstruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 3)

---

### 7.2 Vegetasjonsskjerm

Det skal anlegges et vegetasjonsbelte f\_GV mellom næring og boligområde.

I område f\_GV1 og f\_GV2 kan det etableres fjellskjæring og/eller forstøtningsmur i naturstein.

Fjellskjæring skal renskes og det skal etableres plantefelt øverst og nederst. Bredde minimum 3

meter nederst. For f\_GV1 kan forstøtningsmur bygges som lødd tørsteinsmur av naturstein /

betongblokker eller plassstøpes i betong. Maks høyde 9 meter. Det skal etableres plass for

grøft/plantefelt bredde minimum 1 meter nederst. For f\_GV2 skal forstøtningsmur bygges

som lødd tørsteinsmur med forband i lengderetning. Maks høyde 7meter. Det skal etableres

plass for grønft/plantefelt, bredde minimum 1,5 meter nederst.

Plantefelt i f\_GV1 og f\_GV2 skal nederst beplantes med klatreplanter og øverst med busker

og/eller trær for skjerming av boligene mot industriområdene. Setningen «Arealet skal i tillegg

beplantes med trær. Det skal ved beplantning nyttes stedegnet vegetasjon.

Fjellskjæring og naturstein mur sikres med etter gjeldene regler med feltverkjerde.

## 9 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### 9.1 Sikringssone H140 – frisikt

I områder vist som frisiktsone skal det være/etableres fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer og busker. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

### 9.2 Sikringssone H 210 – støy

I områder vist som sikringssone støy skal bolig og uteareal skjermes mot støy i tråd med bestemmelse 2.3

### 9.2 Sikringssone H320 – Hensynssone faresone, flomm

I områder vist som faresone flom skal tiltak sikres mot eventuell flom. Tiltak i hensynssone må ivareta tilstrekkelig sikkerhet mot flom i sikkerhetsklasse F2 jf. TEK17-2. Løsningen må utarbeides av fagkyndig og forelegges Eigersund kommune før tiltak kan gjennomføres.

### 9.3 Sikringssone H410 - Infrastruktursone

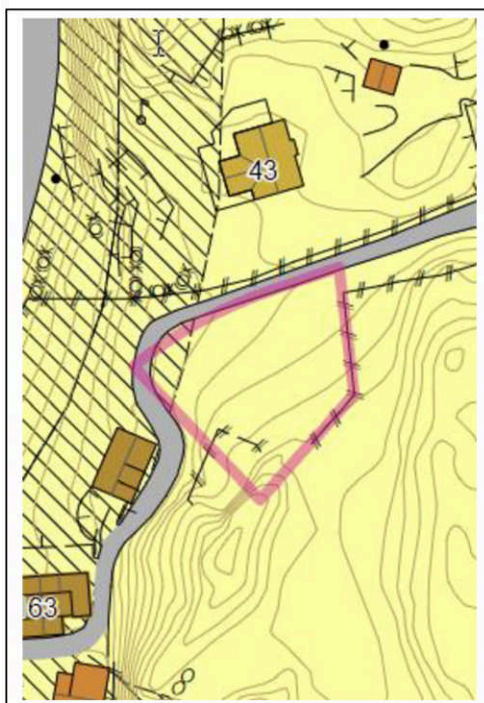
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor avløpsledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningen.

	<b>UTSNITT AV KOMMUNEPLANEN</b>					
	Eiendom:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:	
	1101/48/73/0/0 Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse					
<b>EIGERSUND KOMMUNE</b>						

Kryss	Kommuneplan
	Kommuneplan for kystdel med Hellvik
	Kommuneplan for indre deler med Helleland
x	Kommuneplan for Eigersund by

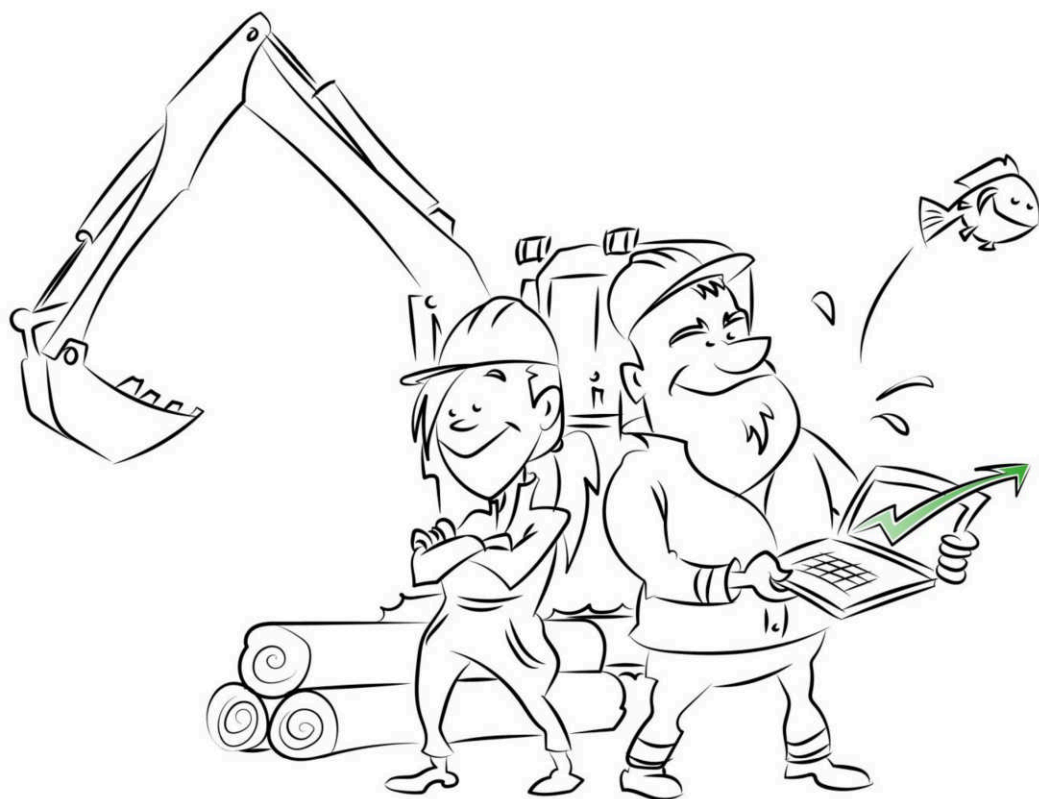
Arealbruk i planen	Eksisterende byggeområde for bolig/støysone
--------------------	---

Kartutsnitt:



NB! Retningslinjer, bestemmelser, reguleringsplaner som gjelder m.m. kan fås på plankontoret ved forespørsel eller ligger på [www.eigersund.no](http://www.eigersund.no).

Plankontoret i Eigersund kommune



# Kommuneplanen - arealdelen - 2018 - 2030

## Bestemmelser og forutsigbarhetsvedtak

Revidert i henhold til vedtak i Kommunestyret 17.06.2019 sak 059/19 og 23.09.2019 sak 090/19



## Bestemmelser og retningslinjer

### GENERELT OM FORHOLDET KOMMUNEPLAN OG DETALJPLANER

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

For reguleringsplaner betyr dette at der kommuneplanen eksplisitt angir annen arealbruk enn det som reguleringsplanen viser vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

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

### §1 RETTSVIRKNINGER, JF. PBL § 11-9

Kommuneplanens bestemmelser fastsetter bruken av arealer i hele kommunen, gir rammer for komunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan kun iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, komunedelplaner eller reguleringsplaner.

Regulerings- og bebyggelsesplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål samt regulerte friområder, friluftsområder, veier og tekniske anlegg skal i hovedsak fortsatt gjelde (se egen liste over reguleringsplaner som helt eller delvis gjelder).

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen jf pbl §1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter pbl § 1-6 første ledd ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er:

- Fasadeendring
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven
- For LNF- områder og områder avsatt til fritidsbebyggelse som er uregulert kan erstatningsbygg, tilbygg/påbygg til lovlig oppførte bygg/tiltak, samt bod, terrasse og plattning, ikke plasseres nærmere sjø og vassdrag enn eksisterende bebyggelse, der hvor tiltakene kan medføre privatisering av strandsonen og forhindre allmenn ferdsel.

Myndighet til å gi dispensasjon fra kommuneplanen legges til Planteknisk utvalg med hjemmel i pbl. § 19-2, 1.ledd.

### § 2 PLANKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 1

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

#### § 2.1 Unntak fra plankravet, jf. pbl §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 og 4

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er unntatt krav om reguleringsplan:

- oppføring av frittliggende garasje inntil 60 m<sup>2</sup> BYA / BRA på bebygd eiendom. Garasjen skal kun være i én etasje, mønehøyde maksimum 4,0 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg



- Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. I områder avsatt til grønnstruktur og landbruksnatur- og friluftsførmål samt reindrift tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, badeplasser, gapahuk m.m. uten reguleringsplan. Det er en forutsetning for unntaket at tiltaket er tilpasset natur og landskap og at hensynet til kulturminner og biologisk mangfold er avklart.

### § 2.2 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jf pbl § 11-9 nr. 8

I nødvendig grad skal følgende være med i reguleringsplaner:

- a. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b. Planene skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- c. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d. Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planene skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
- e. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- f. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- g. Universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder forflytningshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede – skal utredes.
- h. Barn og unges interesser skal utredes.
- i. Vurdering av elektromagnetisk felt (EMF) – avstandskrav til høyspent, samt antenner.
- j. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.
- k. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
- l. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.
- m. I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.
- n. Planarbeidet skal avklare behov for, og eventuell lokalisering av, arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- o. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan.
- p. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger, samt 3D-modeller.
- q. Kommunen kan i forbindelse med regulering kreve oppmåling der grenser er usikre og dette vurderes som nødvendig.
- r. Kommunen vil, etter bestemte forutsetning i henhold til folkehelseloven (§ 11), pålegge virksomhet å utrede helsemessige konsekvenser (helsekonsekvensutredning).

Omfang avtales på oppstartsmøtet.

### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLANER, JF. PBL § 11-9 NR. 4

1. Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, trafikkikker skoleveg, barnehager mv. være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
2. Før det gis byggetillatelse til bygninger eller tiltak skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst. Tekniske planer skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.
3. Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for et gitt antall boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.



4. Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon skal kravet innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
5. Fremtidig utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminne og Rogaland fylkeskommune vil ta stilling til utstrekningen av hensynssonen for kulturminnene på reguleringsplannivå.
6. Det skal dokumenteres skole og barnehagekapasitet.

### **§3.1 Rekkefølgekrav til følgende adkomster/ avkjørsler/kulturminner mm:**

- a. Hensynssoner tilknyttet vannkraftutbygging i Hellelandsvassdraget må ha godkjent atkomst fra Statens Vegvesen før byggetillatelse blir gitt..
- b. Før utvidelse av industriområde IKL på Tengs kan skje, må kryss eller rundkjøring ved Fv44 være etablert iht. til gjeldene veinormaler.
- c. Før byggetillatelse for område for spredt bolig kan gis på Hadland (gnr. 18/bnr. 14 og 15) må den ene avkjørselen stenges og søknad om utvidet bruk av den andre godkjennes av Statens vegvesen.
- d. Før byggetillatelse for en spredt bolig kan gis på Nodland gnr. 20/bnr. 7 må avkjørsel til fylkesvei godkjennes/opparbeides i tråd med krav fra Statens vegvesen, herunder utvidet bruk.
- e. IKL 1.2 – Aker «Innenfor område avsatt til nytt næringsareal IKL 1.2 ligger to kulturminner med uavklart fredningsstatus, ID 61186 (tuft) og ID 14283 (steinlegging). Før det kan gjennomføres tiltak i dette området, må fredningsstatusen avklares og eventuelle dispensasjoner fra kulturminneloven må være innvilget gjennom en reguleringsplanprosess.
- f. Før næringsområde IL kan etableres må kryss mot Fv42 utbedres iht. gjeldende veinormaler.
- g. Ved videreutvikling og regulering av tettstedet Hellvik skal det sikres at krysset Trosavigveien og Fv44 er iht. gjeldene veinormaler.

### **§ 4 UTBYGGINGSAVTALER, JF. PBL § 11-9 NR. 2 OG KAP 17**

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger i forbindelse med utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner og kommunens forutsigbarhetsvedtak datert 09.05.2019.

I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, har Eigersund kommune som overordnet målsetning at det skal foreligge vedtatt utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Eigersund kommune har som overordnet målsetning at det skal utarbeides utbyggingsavtale i tilknytning til reguleringsplaner for alle typer tiltak det er adgang til å inngå utbyggingsavtale for, jf. pbl § 17-2.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. Tekniske anlegg skal prosjekteres og utføres i henhold til Eigersund kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp. Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsavtale til en andel av boligene jfr. boligsosiale hensyn.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Eigersund kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anleggene skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

For utomhusanlegg (f.eks parkanlegg, lekeplass m.m.) skal til enhver tids gjeldende «norm for utomhusanlegg i Rogaland» følges.

### **§ 5 KRAV TIL TEKNISK LØSNING FOR BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK, JF. PBL § 11-9 NR. 3**

Tiltak som skal overskjøtes til kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Eigersund kommune.

Dette omfatter:

- a. Vannforsyning og avløp
- b. Kommunale veier, gang- og sykkelveier
- c. Parker og lekeplasser

## **§6 GENERELLE BESTEMMELSER TIL ALLE AREALFORMÅL**

### **§ 6.1 Universell utforming, jf. pbl § 11-9 nr. 5**

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert adkomst og uteområder.

Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal primært være trinnfrie og ha maksimal stigning 1:15. Gangveinettet kan suppleres med brattere snarveier, trapper og lignende.

Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres. Det skal legges vekt på å kombinere funksjonelle krav med designmessige og estetiske kvaliteter. Historiske/verdifulle bygg, anlegg og miljø skal gjøres tilgjengelige innenfor rammene for bevaring. Når det gjelder områder avsatt til bevaring eller bevaringsverdige hus, konstruksjoner m.m. må det foretas en konkret vurdering når det gjelder muligheten for å bedre tilgjengeligheten opp mot ønsket om å ivareta vernehensyn.

Det skal legges vekt på brukermedvirkning gjennom at alle arealplansaker skal fremlegges for felles brukerutvalg for uttale.

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Universell utforming er ett av virkemidlene, sammen med bl.a. miljøfaktorer, andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntareal, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller (sosiale møteplasser).

### **§ 6.2 Barns interesser, jf. pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og 8**

Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas hensyn til trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

En forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek er at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging». Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte. Erstatningsarealet skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.

### **§ 6.3 Risiko og sårbarhet og beredskapsmessige hensyn jf. pbl §§ 4-3, 11-9 nr. 1-6 og 28-1**

ROS-analyser skal i nødvendig utstrekning inngå i arealplanlegging, ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Ny bebyggelse samt utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade fra ras og flom m.m. jf. pbl. §28-1 og retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Dette skal dokumenteres av fagkyndige.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem og skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser/-områder. Dette skal skje via uttalelser fra BR-representanten som skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge og dette kan suppleres med uttaler fra elevråd, ungdommens kommunestyre.

### **§ 6.3.1 Byggehøyde over havet jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 28-1**

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gullavere enn 3,0 m over havnivå uten at det foreligger fagkyndig rapport. Dersom det skal bygges lavere eller i

områder utsatt for bølgeslag/oppstuing (kystlinje med åpent hav samt Lundarviga) må det fremlegges fagkyndig rapport for sikker byggehøyde og ev. avbøtende tiltak for areal lavere enn kote 5 moh.

### **§ 6.3.2 Bebyggelse langs sjø og vassdrag – vurdering av flom jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 28-1**

Nær sjø og vassdrag, utenfor hensynssone flom, må ny bebyggelse/vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger legges tilstrekkelig høyt slik at flomskader unngås på bygg og anlegg. Dette skal dokumenteres av fagkyndige, herunder også vurdering av konsekvenser for 3. part, endring i strømningsforhold og konsekvenser for omgivelsene m.m. Ved bygging langs vassdrag skal det alltid fremlegges fagkyndig rapport for trygg byggehøyde jf. pbl. §28-1.

### **§6.4 Støy**

Ved vurdering av støy skal Miljøverndepartementets «Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442» følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet stilles det krav til støydokumentasjon.

#### **§6.4.1 Støy i sentrumsområder**

I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

### **§6.5 Parkering**

Krav til parkeringsdekningen ved regulering, bruksendring og der ikke annet fremgår av eldre reguleringsplaner.

a. Fellesbestemmelser

- Parkeringsplasser skal tinglyses på hver enkelt boenhet eller næringsseiendom. Parkeringsplasser til bruk for boliger kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.
- Parkeringsplasser, som tallfestes etter brøktutregning (tilleggsplasser, plasser for gjesteparkering, HC-plasser mv.), skal være "fellesplasser for de aktuelle bruksenhetene". Er det ikke mulig å innfri parkeringskravet, kan utbygger søke om frikjøp. Frikjøp vurderes og kan innvilges av kommunen. Frikjøp kan bare nyttes for næringsbebyggelse.
- Parkeringsplass må dekkes på egen grunn eller på felles areal med tilstøtende eiendommer innen en avstand på maksimum 500 meter gange for arbeidsplasser/næring.
- Parkeringsplass må dekkes på egen grunn eller på felles areal med tilstøtende eiendommer innen en avstand på maksimum 300 meter gange fra bolig.
- Fellesarealet må ha felles atkomst. Gjesteparkering kan, avhengig av bebyggelsesform, også legges som private plasser på felles areal.
- Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall biloppstillingsplasser fastsettes ved regulering, innen rammen av 0,2 til 0,8 plasser pr. ansatt og beregnet på grunnlag av dokumenterte erfaringstall pr. besøkende/bruker.
- For forsamlingslokaler som i all hovedsak benyttes etter åpningstid for arbeidsplasser og butikker, kan Kommunestyret fastsette en lavere parkeringsplassdekning enn det som fremkommer ovenfor. Sykkelparkering, fortrinnsvis med overdekning, skal lokaliseres nær inngang. Antall sykkelparkeringer fastsettes i henhold til antall ansatte og besøkende. Skolene skal ha sykkelparkeringsplasser til minimum 50 % av elevene.
- For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. Adkomst og hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav. Plan som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge



- byggesøknaden. Sykkelparkering som løses i fellesanlegg skal ha overdekning og låst adkomst. 5 % av sykkelparkeringsplassene avsettes til gjesteparkering lokalisert nær inngang og med overdekning.
- Kommunen kan etter en konkret vurdering kreve et lavere antall parkeringsplasser enn det som er normert.
  - Det skal settes av nok areal til sykkelparkering der minst 50 prosent av plassene skal være under tak. Krav til antall sykkelparkeringsplasser for boligbebyggelse, kontor og forretning fastsettes ved regulering. Sykkelparkering kan også vurderes som fellesanlegg.
- b. Egersund sentrum og sentrumsområder merket S1, S1.1 og S2
- Boligbebyggelse med mer enn én bruksenhet (boenhet) skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for minimum 1,0 og maksimum 1,25 bil pr. boenhet. Parkeringstall rundes opp til nærmeste hele tall. Likeledes skal det avsettes areal for minimum 2 sykler pr. boenhet.
  - Annen bebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal kontor, én bil pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal forretning med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Én bil pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal lager. Lagerlokale i tilknytning til forretning skal ikke regnes med. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler samt 2 sykkelparkeringer per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal forretning. Forsamlingslokaler/hotell/kino osv. skal ha 1 sykkelparkeringsplass per 20 seter.
- c. Særlig for område S1 Egersund sentrum
- I sentrum er det krav om at forsamlingslokaler som i all hovedsak benyttes utenom ordinær arbeidstid og utenom ordinære åpningstider for forretninger skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil per påbegynt 20 nye sitteplasser i lokalene. Tall på sitteplasser hentes fra brannverndokumentasjonen for de aktuelle lokalene. Minst 1/4 av oppstillingsplassene skal være dimensjonert for parkering for forflytningshemmede. Lavere parkeringsdekning kan vurderes individuelt ut fra omfang av utvidelse, aktiviteten og kommuneplanens mål om aktivitet i sentrum.
  - I sentrum er kravet 1 oppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> bruksareal kontor og forretning. Lagerlokale i tilknytning til forretning skal ikke regnes med.
- d. Andre områder
- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for én bil pr. boenhet samt en bil pr. boenhet til gjesteparkering, som skal være skiltet og tilgjengelige hele døgnet. Likeledes skal det avsettes areal for to sykler pr. boenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være under tak. Ved flere boenheter skal det være 0,5 gjestesykkelparkeringer per boenhet, lokalisert nær hovedinngang.
  - Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for fra tre til fem biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal forretning. Lagerlokale i tilknytning til forretning skal ikke regnes med. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler samt en sykkelparkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BTA.
  - Kontorbygg skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal samt 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal kontor.
  - Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 100 m<sup>2</sup>. Garasje
- e. Garasje
- For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- f. Småbåthavner
- Det skal være 30 prosent parkeringsdekning pr. standard båtplass (bruttobredde 2,5 meter). For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger kan parkeringsdekningen reduseres, men da må parkeringsplass tinglyses på boligeiendommen.
- g. Frikjøp av parkering
- Pris for frikjøp settes til 175.000,- og indeksreguleres hvert år JF. kommunestyrevedtak. Frikjøp for bolig er ikke tillatt.

### **§6.6 Renovasjon**

Renovasjonsløsning skal være i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer. Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og i nødvendig grad snuareal for renovasjonsbil.

Der det er mulig bør det legges til rette for nedgravd renovasjonsløsning.

### **§6.7 Overvann**

Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkel planavgrensning. Overvann skal håndteres åpent og utnyttet som ressurs. Naturlige flomveier skal bevares. Ved regulering skal det utarbeides en plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering.

### **§6.8 Arkitektur**

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebtes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

### **§6.9 Kulturminner herunder maritime kulturminner**

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet. Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene ihht. Kml §§ 9 og 14 og kulturminner og kulturmiljø § 10. For ankrings/deponi/mudringsområder i sjø skal det gjennomføres § 9 undersøkelser dersom de ikke tidligere er regulert/godkjente før det kan gis tillatelse.

### **§6.10 Gang og sykkelveier**

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt. I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas. Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

### **§6.11 Vesentlig terrenginngrep**

All tilkjøring av eksterne masser anses som masseuttak. Det er krav om reguleringsplan for masseuttak med volum på mer enn 10 000 m<sup>3</sup>. Uttak av masser over 10 000 m<sup>3</sup> masse omfattes av konsesjonsplikt etter mineralloven § 43.

### **§ 6.12 Minste uteoppholdsareal (MUA) jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 28-1**

Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne.

Kvalitetskrav for uteareal:

- a. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til fareområder og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
- b. Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, om mulig være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.
- c. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter mellom brukerne og med naboer.



- d. Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

I sentrumsområdene herunder bydelscenter merket S samt for leilighetsbygg/blokk er det et krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på minst 25 m<sup>2</sup>, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 9 m<sup>2</sup> av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer.

Ved fortetting kan det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenheter dersom det er lite arealer tilgjengelig.

Øvrige områder: Det er krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på minst 150 m<sup>2</sup>, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

Planer for felles uteoppholdsarealer for det enkelte boligområdet skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak og skal godkjennes av kommunen. Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet til fullverdig standard, eller det skal foreligge en fullgod sikkerhet for at en slik opparbeiding vil finne sted, før igangsetningstillatelse kan gis.

### §6.13 Område for lek jf. pbl § 11-9, nr. 5

Bestemmelsen omfatter kvalitetskrav for lek – og uteoppholdsarealer samlet, og krav til minimumsstørrelse på lek- og uteoppholdsareal basert på antall boenheter skal avklares i forbindelse med regulering. Lek – og uteoppholdsarealer skal etableres der som forholdene er best iht. områdekvalitet, støy, solforhold, vind, trafiksikkerhet og universell utforming.

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m <sup>2</sup>	50 m
Områdelekeplass	25- 200	1500 m <sup>2</sup>	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150- 600	2500 m <sup>2</sup>	400 m
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600- 1200	6000 m <sup>2</sup>	500 m

Det kan i forbindelse med regulering gjøres en særlig vurdering i forhold til avstand mellom sandlekeplasser der topografi, nærhet til andre lekeplasser o.l. skal tas med i vurderingen. Ved fortetting i eksisterende boligområder kan krav om lekeplass erstattes av krav om oppgradering av eksisterende lekeplass, eller innbetaling av et beløp til EK som vil utføre oppgradering. Beløpsstørrelse, kostnad per boenhet, osv. avtales i utbyggingsavtale. Eigersund kommune skal overtar eiendomsretten til sandlekeplassene (inkl. dagens felles lekeplasser i EK), men det er krav om at det stiftes velforening og at denne overtar driften.

Kommunen skal i utgangspunktet overta alle regulerte friluftsområder og lekeplasser ved ny feltutbygging. For sandlekeplasser skal kommunen overskjøtes grunneiendommen, at utbygger er ansvarlig for at det stiftes en velforening som står ansvarlig for drift og vedlikehold av lekeplassområdet med tilhørende utstyr. Overtakelse av friluftsområder skjer etter egen sjekklister, mens lekeplasser skal være anlagt i tråd med kommunens vedtatte norm for utomhusanlegg. Ved fortetting i eksisterende boligområder skal utbygger betale et øremerket anleggsbidrag til kommunen. Bidraget er kr 20.000,- eks. mva per ny boenhet og skal nyttes til å oppgradere nærliggende lekeplass(er).

Uteoppholdsareal og areal avsatt til lek skal være egnet som sosial møteplass for alle. I reguleringsplan skal det legges ved sol- og skyggediagram som viser solforhold både før og etter utbygging for kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 ved sommersolhverv og andre tidspunkt etter behov. For begge disse tidspunktene skal det være sol på minimum 50 % av utearealet og areal avsatt til lek. Areal der støynivået er over 55 dBA i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og uteoppholdsarealer. Brattere areal kan likevel medregnes, inntil 1:3, dersom det har spesielle bruksverdier (f. eks. akebakke). Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner.

#### **§6.14 Grøntstruktur og friområder jf. pbl §§ 11-9 nr 5 og 6 og 11-10**

I områder avsatt til grønntstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt. Eksisterende grønntstruktur skal bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebes å tilrettelegge for sammenhengende grønntstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønntstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker). Adgang til turdrag, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

Alle tiltak skal gjennomføres slik at hensynet til en sammenhengende grønntstruktur ivaretas, med tanke på både naturmangfold og allmennhetens tilgang til friluftsområder, langs strand og vannområder. Sammenhengende friluftskorridorer mellom sentrum og turområdene skal vektlegges.

Vegetasjonsbelter mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares. I grønntstrukturer tillates kun tiltak i tråd med arealformålet. Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres dersom de ikke kommer i konflikt med formålet – og hensynet til kulturminner er avklart.

#### **§ 6.15 Fasader, skilt og reklame jf. pbl §§ 11-9 nr. 5, 20-1 bokstav i og 30-3.**

- Skilt- og reklameinnretninger og liknende kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse, jf. pbl §§ 20-1 bokstav i) og 30-3.
- I områder som er regulert til spesialområde bevaring, på bygninger som er fredet eller har antikvarisk verdi og innenfor andre bevaringsverdige bygningsmiljøer, kan skilt og reklame tillates på vilkår som setter strenge krav til at utforming av skilt og reklame skal harmonere med strøkets og bygningsmiljøets karakter. Søknaden skal forelegges kulturmyndighetene for uttale før tillatelse gis.
- I boligstrøk er lysreklame, klistreplakater og andre reklameinnretninger ikke tillatt. Unntak kan gjøres for forretninger som betjener strøket. Reklamer som sjenerer boliger kan forbys.
- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Store reklamer og henvisningsskilt uten tilknytning til bygningen de er plassert på er ikke tillatt. Skjemmende belysning, farger og utførelser er ikke tillatt.
- Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- Langs innfartsveiene er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder, busskur eller på frittstående stativer. Reklametransparenter over gate eller vei tillates ikke, men kan tillates i tilknytning til festivaler, større kulturarrangement og lignende og skal godkjennes av kommunen.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdelsen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

#### **§ 6.16 Areal for uteservering jf. pbl § 11-9 nr. 5**

Uteservering skal bidra til et levende bymiljø der serveringen skal være en del av gaten eller plassen og åpner seg gjestfritt mot de forbipasserende. Uteserveringer i Egersund sentrum skal tilpasses byens særpreg. Uteserveringer skal i form og farge ikke dominere bygninger, gater eller plasser. Uteserveringer skal framstå så åpne som mulig og skal innordnes gate- eller plassmiljøet.

Serveringsareal på fortau skal ikke være bredere enn at det blir fri passasje på 1,5 m på smale, ikke særlig beferdede fortau, eller 2,0 m på normale fortau. Gangpassasjer skal være 3,0 - 4,0 m der det er stor/overordnet ferdsel av fotgjengere og/eller syklistene. Det skal ikke serveres på fortau eller i gangbaner avsatt til syns- og forflytningshemmede.

Avgrensninger mellom uteserveringer i samme gateløp eller ved siden av hverandre på en plass skal være av samme utforming og kvalitet og ikke høyere enn 1,1 m. Nødvendig inngjerding mot fortau skal markeres ved samme gjerdetype. Disse skal være mest mulig gjennomsynlige og åpne, uten skivematerialer, utfyllinger, ornamenter eller reklame. Eventuelt kan det settes opp flyttbare påler i stål, aluminium eller tre kombinert med hengende lenker eller tau. Det tillates ikke oppsetting av stakittgjerder i tre, f. eks. såkalte "sørlandsgjerder" i betongfundamenter.



Tak over uteserveringer på offentlig grunn skal være parasoller i hvitt/ offwhite, lys mocca eller mørk grønn. Rette markiser (uten sidekanter) og i dybde opp til 3,0 m kan også henge ut fra husveggen bak. Markiser kan nektes på fredet eller vernet bygning. Markisene må ikke komme lavere enn 2,5 m over gate / fortau og skal ha rette kanter, være ensfargede og uten reklame, bortsett fra eventuelt firmalogo i små bokstaver på nedhengende kant foran. Det skal være universell atkomst fram til utendørs serveringsområder. Fortau eller gangbaner tilpasset syns- og forflytningshemmede må være fri for hindringer og kan derfor ikke brukes til uteserveringer.

Areal for uteservering må ikke settes opp på en slik måte at det kan hindre eller forsinke utrykningskjøretøyer, varelevering og prosesjoner.

## **§7 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter med hensyn til høyde og grad av utnyttning. Det skal tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljøer.

Matjord fra nye godkjente byggeområder må brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksforsvarlig måte. Matjord skal så langt det er mulig brukes på tilgrensede landbrukseiendommer.

### **§ 7.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boliger med tilhørende anlegg. Nye reguleringsplaner skal der dette er mulig ha en differensiert boligmasse. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg, rekkehus. Type bebyggelse avgjøres i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan og vurderes ut fra eksisterende bebyggelse i området, trafikkikkerhet og veistandard, estetikk og landskaphensyn. Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.

B8 skal kun omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes. Eksisterende bygninger inngår i planen. Maksimal høyde er satt til 6,5 meter over topp grunnmur med maksimal BYA på 100 m<sup>2</sup>.

Utvidelse boligareal B21.1 Leidlandshagen legges inn som fremtidig boligareal med begrensning om oppstart først når 90% av dagens regulerte areal i Leidlandshagen er opparbeidet.

B43 Hellvik kan vises som fremtidig boligareal med begrensning om oppstart først når 90% dagens regulerte areal i plan 20070008 - Hellvik Sentrum er opparbeidet.

#### **§ 7.1.1 Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye større boligområder**

Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye boligområder, bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi (første gang 2020), og listen justeres deretter hvert år innen utgangen av november, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:

- a. Kommunens behov for nye boliger
- b. Behovet for boliger i ulike deler av kommunen
- c. Nærhet til kollektivakser
- d. Skolekapasitet
- e. Behov for ny infrastruktur

#### **§7.1.2 Fornylesområde Lindøy**

Det åpnes opp for endring fra industri til boligbebyggelse for området og det skal utarbeides en samlet plan i form av detaljreguleringsplan eller områderegulering for området. For planen gjelder følgende:

- a. Alle eiendommene innforbi fornylesområde skal reguleres samtidig samt tilhørende grøntstruktur..
- b. Områdene skal tilrettelegges for boliger samt ev. serveringssted/restaurant, samt andre sentrumsfunksjoner utenom detaljhandel.

- c. Det skal planlegges adkomst til fylkesvei/riksvei med tilhørende gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- d. Det skal ikke etableres ny bebyggelse foran eller på siden av kulturminnet Lindøy batteri. Kulturminnet skal aktiviseres som del av utbyggingen og det skal vurderes om det kan etableres kanal slik at Lindøy på nytt blir en øy.
- e. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek og aktivitet, herunder gangvei langs Kontrari siden av Vågen/Eideåna og ev. utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- f. Tre skal brukes som viktig element i utformingen av ny bebyggelse. Materialvalg avklares i reguleringsplanen.
- g. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser.
- h. Det skal etableres gang- og sykkelforbindelse over sundet fortrinnsvis ved Lindøygapet. Nærmere lokalisering avklares i planprosessen herunder alternativ plassering.
- i. Frem til det foreligger ny reguleringsplan for hele området kan arealet benyttes i tråd med gjeldende aktivitet og reguleringsplan.

### **§ 7.2 Sentrumsområder, bydelssenter og lokalsenter S1-7, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Arealer avsatt til sentrumsformål – handel og tjenesteyting omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

Senterområdene (S1-S6) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene. Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse. Det er kun tillatt å etablere kjøpesenter i S1 og S2.

Sentrumsområdene S1, S1.1 og S2 skal utformes med tre som viktig element i kombinasjon med andre materialer jf. som den moderne trehusbyen Egersund. Materialvalg avklares i reguleringsplanen.

Det tillates etablert eller utvidet handelsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.

#### **§ 7.2.1 Sentrumsområde Egersund sentrum – S1, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

I Egersund sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens målestokk og ta utgangspunkt i byens identitet. I sentrale bygater og gågaten skal det være publikumsrettet virksomhet i 1. etasje som forretninger, bank og reisebyrå eller tilsvarende.

#### **§ 7.2.2 Sentrumsområde - S1.1, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Omfatter område vist som fornyelsesområde fra Gruset og langs Jernbaneveien og skal bidra til å knytte Egersund sentrum og stasjonsområdet på Eide tettere sammen.

Følgende føringer for videre planlegging av fornyelsesområde S1.1 Jernbaneveien:

- a. For området skal det utarbeides en samlet områderegulering og alle eiendommene skal reguleres samtidig for å sikre en utbygging som ivaretar estetikk, helhetlig utvikling, hensynet til eksisterende virksomhet.
- b. Område S1.1 skal tilrettelegges for blandet formål med forretning og kontor samt konsentrert boligbebyggelse. Det åpnes opp for boliger i inntil 60% av bygningsmassen.
- c. Det skal legges til rette for blandet sentrumsformål, der det skal være publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot elven og Jernbaneveien.
- d. Det skal planlegges adkomster til fylkesveg der det å etablere felles adkomster samt sanere eksisterende avkjørsler er viktig.
- e. Kjøreadkomst over Eideåna mellom Gruset og Perrongen som kan benytte eksisterende rundkjøring fra Fv 44. Kjøreadkomst over Eideåna til sentrum avklares i forbindelse med reguleringsplan.
- f. Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel, hvor gående og syklende fortrinnsvis er skilt fra hverandre i plan samt gangbru over Eideåna.



- g. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek og aktivitet, herunder sammenhengende gang- og sykkelveg langs elven og gode møteplasser og byrom.
- h. Tre skal brukes som viktig element i utforming i kombinasjon med andre materialer jfr. den moderne trehusbyen. Materialvalg avklares i reguleringsplanen.
- i. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser. Volum og høyder skal varieres og få en menneskelig dimensjon.
- j. Planen må ivareta siktzone mot indre havn/lindøygapet fra Jernbaneveien/Gruset.

### **§ 7.2.3 Områderegulering for fremtidig sentrumsområde S2 og stasjonsområdet, jf. pbl §12-2**

Det skal utarbeides områderegulering for fremtidig sentrumsområde S2 på Eide, samt stasjonsområdet. For områdereguleringsplanen gjelder følgende:

- a. Alle eiendommene skal reguleres samtidig og inngå i områdereguleringen.
- b. Områdene skal tilrettelegges for forretning og kontor samt konsentrert boligbebyggelse.
- c. Det skal planlegges adkomst til fylkesveg/riksveg
- d. Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel, hvor gående og syklende fortrinnsvis er skilt fra hverandre i plan.
- e. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek og aktivitet, herunder gangveg langs elven og ev. utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- f. Tre skal brukes som viktig element i utforming i S2 i kombinasjon med andre materialer. Materialvalg avklares i reguleringsplanen.
- g. Kjøreadkomst over Eideåna mellom Gruset og Perrongen som kan benytte eksisterende rundkjøring fra Fv 44. Kjøreadkomst over Eideåna til sentrum avklares i forbindelse med reguleringsplan.
- h. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser.
- i. Det skal legges opp til stasjonsutvikling og der arealbruken skal avklares i forbindelse med planprosessen, men der en skal legge vekt på å sikre gode overgangsmuligheter, lokalisere aktiviteter/formål til stasjonen som styrker dennes funksjon som attraktivt trafikk-knutepunkt og tilstrekkelig parkeringsareal. Detaljer fastsettes i forbindelse med områdereguleringen.

### **§7.2.4 Lokalsenter S6, S6.1 Hellvik og S7 Helleland jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Arealbruk i område avsatt til sentrumsformål på Hellvik og på Helleland skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Disse skal betjene tettstedene og dimensjoneres for dette. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud som skal betjene tettstedene skal lokaliseres til disse områdene. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser og det skal legges vekt på å få en blandet bebyggelse med publikumsrettet virksomhet på gateplan. Det skal utarbeides en samlet plan som inkluderer S6 og S6.1.

### **§7.2.5 Bydelssenter S4 og S5, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

I bydelssenterene skal det etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. I området avsatt til bydelssenter for Rundevoll-Hestnes skal service, kontor og offentlig og allmennyttig virksomhet prioriteres foran boligformål. Maksimal byggehøyde kote 13,4 moh., men der en skal variere høyden på byggene.

### **§ 7.3 Kjøpesenter og plasskrevende handel, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Det skal ikke etableres kjøpesenter utenfor eksisterende og fremtidige sentrumsområde S1 og S2. Detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor viste sentrumsområder i kommuneplanen. Lokalisering av plasskrevende handel skal henvises til S1.1, S2 og S3.

### **§7.4 Forretninger jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Omfatter områder merket med F i kommuneplanen. Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan, og skal være vist i kommuneplanens arealdel.

Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer (nærbutikk) med inntil 800 m2 BRA salgsareal etableres i områder for boligbebyggelse.

### **§7.5 Offentlig eller privat tjenesteyting jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel undervisning, barnehage, brannstasjon, institusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende funksjoner. Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnehager og kulturinstitusjoner.

Denne type areal kan etableres i alle sentrumsområdene merket S samt i områder avsatt til næringsvirksomhet merket KL.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

### **§7.6 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

For områder planlagt til råstoffutvinning og massedeponering skal det utarbeides reguleringsplan dersom områdene er over 3 daa. inkl. vei. Forholdet til kulturminner må også være avklart i forbindelse med områder som er under 3 daa.

Før søknad om tiltak eller reguleringsplan for uttaksområdet fremmes, må muligheten for avkjørselstillatelse og eventuelle sikringstiltak på det offentlige veinettet avklares med veimyndighetene. Ved etablering av masseuttak skal det stilles krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved eventuell opphør av driften. Matjord fra nye godkjente byggeområder må brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksforsvarlig måte. Matjorda skal så langt det er mulig brukes på tilgrensede landbrukseieendommer.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven. Uttak av masser over 10 000 m<sup>3</sup> masse omfattes av konsesjonsplikt etter mineralloven § 43

### **§7.7 Næringsvirksomhet jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Områdene for erverv er byggeområder for industri, kontor, og annet erverv og avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I (industri), K (kontor), L (lager). Annen arealbruk er ikke tillatt. Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

#### **§ 7.7.1 Næringsbebyggelse og havn, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I (industri), K (kontor), L (lager) og H (havnevirksomhet). Annen arealbruk er ikke tillatt. Områder merket med IH skal primært benyttes til virksomheter som må ha direkte tilgang eller må ligge i umiddelbar nærhet til havn og der fiskerirelatert virksomhet har fortrinn.

#### **§ 7.7.2 Næringsareal Tengs IKL, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Ved regulering skal en legge vekt på å ivareta estetikk og landskapstilpasning av hensyn til Bjerkreimsvassdraget når det gjelder materialbruk, høyder og volum. For fremtidig næringsområde IKL Haganeset skal det legges vekt på å beholde vegetasjon mot vassdraget. Overvann skal håndteres lokalt og utbyggingen skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag. Utbyggingen av området skal ikke medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordroyning. Bebyggelsen som ligger nærmest vassdraget skal ha en maksimal gesimshøyde på 7 meter.

#### **§ 7.7.3 Næringsareal Åsane KL51, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

I område KL51 kan det etableres kontor og lagerfunksjoner samt håndverksbedrifter. Det tillates salgsareal med inntil 250 m<sup>2</sup> BRA i tilknytning til håndverksbedrifter. Det tillates arealkrevende handel avgrenset til varegruppene biler, båter og landbruksmaskiner som her er definert som virksomheter hvor varespekteret er begrenset til primærvarene og tilsvarende varer. Det åpnes opp for boliger i form av leiligheter, men disse skal ikke ligge på gateplan. Innenfor områdene tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støv iht. T-1442 vil virke sjenerende for tilgrensede boligområder. Maksimal byggehøyde er 10 meter og tillatt utnyttelsesgraden er BYA



= 60 %. Ny bebyggelse skal plasseres lengst mulig vekk ifra eksisterende boligbebyggelse og det skal legges parkbelte mot boligbebyggelsen. Adkomst til området skal være samleveg med gang og sykkelveg og inngå i reguleringsplan for området.

#### **§ 7.7.4 Næringsareal IL Kielland, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Næringsområde IL Kielland kan benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet i området i form av industri og lager samt utleie av redskaper og maskiner. Utvidelsen skal ikke legge til rette for publikumsrettet eller arbeidsplass-intensiv aktivitet. Matjord skal flyttes og det skal opparbeides tilsvarende erstatningsareal som det som medgår til byggeområde. Det skal tas særlig hensyn til elveløpet og det skal ikke gjøres inngrep i eller langs kanten på vassdraget. Det skal legges frem fagkyndig vurdering knyttet til flom med sikker byggehøyde. Dette skal ivaretas ved regulering av området.

#### **§7.8 Idrettsanlegg jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Formålet omfatter større anlegg som fotballbaner, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende.

#### **§7.9 Andre typer bebyggelse og anlegg**

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg etter pbl. kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støvvoller, massedepotier, områder for andre større terrenginngrep som vindkraftanlegg, godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige tekniske anlegg, telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg, små vannkraftverk og lignende.

Av hensyn til kulturlandskap, naturmangfold, friluftslivet, beboelse og turisme åpnes det ikke opp for en utvidelse av eksisterende vindmølleparker eller etablering av nye.

#### **§7.10 Grav- og urnelund jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

#### **§ 7.11 Havnepromenade, jf. pbl § 11-7 nr. 2 Offentlig gangforbindelse - promenade**

Det kan etableres en sammenhengende gangforbindelse i form av havnepromenade i forkant av sjøhusbebyggelsen i Vågen på strekningen fra kirka til Lindøygapet på følgende vilkår:

- a) Det kan etableres brygger foran sjøhusene fra Egersund kirke til Lindøygapet
- b) Bryggekonstruksjonen inkludert dekke og bryggefront skal ha variert utforming, tilpasset de forskjellige sjøhusene enkeltvis eller gruppevis
- c) Synlige deler av konstruksjoner og overflater av bryggene skal være av trematerialer, og bygges i henhold til tradisjonell byggeskikk
- d) Overkant dekke på nye brygger skal i høyder flukte med høyder på eksisterende brygger eller overkant gulv på eksisterende sjøhus
- e) Aktivitetsområder knyttet til bryggen skal legges på landfast areal foran/mellom sjøhusene
- f) Foran sjøhus med svalgang skal bryggenes bredde være maksimalt 2,5 meter. For øvrig skal maksimal brygge være 3,5 bred målt fra fasade til ytterkant brygge
- g) Bryggen skal ligge mot land eller eksisterende sjøhus i hele sin lengde, utenom inn i eksisterende innhukk som skal holdes åpne
- h) Det tillates ikke ut- og igjenfyllinger i sjø utover nødvendig fundamentering og sikring
- i) Det tillates ikke oppført gelender og rekkverk på bryggene
- j) Det skal kunne fortøyes og legges til med båt langs hele bryggen
- k) Flytebrygger eller andre installasjoner ut fra bryggen tillates ikke
- l) Ny bebyggelse på eiendom 13/1936 skal underordne seg eksisterende sjøhusbebyggelse. Tradisjonelt uttrykk, materialbruk, volum og struktur skal videreføres i ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel som samsvarer med sjøhusene på naboeiendommen. Det tillates vindusstruktur etter romprogrammet som er nødvendig for kulturformål
- m) Detaljutformingen skal skje i dialog med kulturminnemyndighetene ved fylkeskommunen

Materialet skal i hovedsak være i tre, utenom på deler av gnr. 13 bnr 1938 og gnr. 13 bnr. 1848 der det kan etableres betongkai for levering av varer fra sjøen.

Havnepromenaden skal bidra til å aktivisere den historiske bebyggelsen langs vågen. Den skal utformes slik at den får et helhetlig preg og skal tilpasses den historiske bebyggelsen når det gjelder materialbruk og utforming. Det må utarbeides en samlet prinsipplan for havnepromenaden på hele strekningen, herunder prinsippene for belysning, materialbruk, brannsikring og møblering. Havnepromenaden skal være åpen for fri ferdsel for allmennheten.

Eventuell etablering av havnepromenade skal ivareta hensynet til fiskerinæringen. I forbindelse med videre planarbeid med havnepromenaden skal fiskerinæringens interesser vurderes og ivaretas bl.a. med hensyn til manøvreringsareal og adkomst. Videre skal dagens kaiareal for fortøyning av fiskebåter videreføres. Saken skal forelegges Fiskeridirektoratet, Kystverket og havnemyndigheten for uttale.

#### **§ 7.12 Fritids- og turistformål inkl. reiseliv, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt.

Reiselivsområdene R6 Trosavik på Hellvik skal utvikles som samlet reiselivsbygg i form av enten hotell, hotell o.l der hele anlegget skal være under ett tak. Det skal ikke etableres utleiehytter eller lignede i tilknytning til disse områdene. Allmenhetens tilgang til strandsonen skal sikres. Det tillates ikke ytterligere utfylling eller nye tiltak i sjøen.

Reiselivsbygg i Færevik R10 må tilpasses stedet, omgivelsen og nærliggende bebyggelse når det gjelder skala og volum og må ha et mindre volum en det som er foreslått til oppdrettsbygg. Allmenhetens tilgang til strandsonen skal sikres. Det tillates ikke ytterligere utfylling eller nye tiltak i sjøen og for ev. småbåthavn må det utarbeides en fagkyndig rapport knyttet til sikkerhet, når båter kan ligge trygt ute m.m.

Generelt for reiselivsbyggene og campingsplassene er at de ikke kan deles opp eller seksjoneres, men skal beholdes som et samlet anlegg. Dette må sikres både planmessig som vilkår i reguleringsplan samt tinglyses.

For områdene R2 og R9 skal jordlovens §12 også gjelde, da dette er knyttet til gården.

#### **§ 7.13 Fellesbestemmelse for fritidsboligbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

Der ikke annet fremgår av eksisterende reguleringsplan med bestemmelser, tillates kun én boenhet pr. tomt.

**Fortetting av eksisterende byggeområder** - I regulerte områder for hytter og fritidsboliger som har felles VA nett kan det dersom regulert tomt avsatt til byggeområde i reguleringsplanen:

- Dette skal skje gjennom reguleringsendring.
- Det må ikke komme i konflikt med estetikk, landskapstilpassning, størrelse og utforming av ny bebyggelse.
- Størrelsen på fritidsboliger fastsettes i tråd med benevnelse i kommuneplankartet og etter en vurdering av landskapstilpassning og lokal byggekikk/omkringingbebyggelse. Boder inngår i dette arealet.

**Påbygg for bad eksisterende bygninger** – der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates tilbygg på inntil 10 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsboliger/hytter i felt med benevnelse H og HF (ikke naust) dersom følgende blir oppfylt:

- Dersom en sikrer kloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann og avløpsanlegg.
- Tilbygget må plasseres til hoved bruksenheten.

**Bod og anneks** -på alle H og HF områder kan det bygges en frittstående bod på inntil 10 m<sup>2</sup>. Denne skal plasseres direkte på terreng, og ikke være tilknyttet hoveddelen på eiendommen. I H og HF områder tillates flere bygg (anneks) innenfor samlet BYA.



**Krav til reguleringsplan** - Det skal ved regulering tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.

- Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning og skal ikke ha fremtredende plassering i landskapet m.m
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.
- Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.
- Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være dempet i landskapet.
- Lengderetningen på bygg og takmønet, der det er aktuelt, skal plasseres parallelt med kotelinjene, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares. Dette betyr at terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng, høydedrag og vegetasjon.
- Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.
- Sti for offentlig ferdsel skal merkes i kart og terreng i planområdet.
- I tiltak ved sjø og vassdrag skal det i reguleringsområdet avsettes areal til offentlig formål som eksempelvis bading, brygge og gjesteparkering for båt.
- Det er ikke tillatt med skilting i 100m sonen som avgrenser offentlig ferdsel.
- Om veg reguleres med bom skal det legges til rette for fri ferdsel.
- I områdene H og HF tillates solcelleanlegg og solfangere på tak.
- I nye planer avsettes område til nedgravd avfallsanlegg.
- Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen høyspent. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Der skal i alle planer avsettes minimum 1 biloppstillingsplass med 18m<sup>2</sup> pr plass, eller dokumenteres sikret rett til P-plass i fellesanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Generell høydeangivelse for tak på fritidsboliger når ikke annet fremkommer i feltbestemmelsene. Høyde måles fra ferdig planert terreng (Høyde begrensingen gjelder for H – HF og BF områdene):

- Saltak: Maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 4,5 meter.
- Pulttak: Gesimshøyde maksimalt 5 meter, og gesimshøyde maksimalt 4 meter.
- Flatt tak: Gesimshøyde maksimalt 3,8 meter

Fritidsboliger skal ikke plasseres på høydedrag eller i silhuett. I 100 meter sonen skal ny bebyggelse plasseres så langt fra sjøen som mulig og ikke mellom eksisterende fritidsbolig og sjøen.

Dersom reguleringsarbeidet ikke er startet opp fra planvedtak og inntil 4 år uten noen særskilt årsak – vil området bli vurdert tatt ut ved neste rullering av planen.

#### **§ 7.13.1 Fritidsboligbebyggelse H, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

Innforbi områder vist som H skal størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse der øvre grense for BYA ikke skal overstige 130 m<sup>2</sup>. Boder inngår i dette arealet. Maksimal mønehøyde settes til 6 meter fra ferdig planert terreng. Samlet areal på terrasse etablert over terreng uten takoverbygg skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan.

#### **§ 7.13.2 Fritidsboligbebyggelse HF, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

Innforbi områder vist som HF skal størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse der øvre grense for BYA ikke skal overstige 100 m<sup>2</sup>. Boder inngår i dette arealet. Maksimal mønehøyde settes til 5,0 meter fra ferdig planert terreng. Det er ikke tillatt med flere bygninger på den enkelte tomt. Samlet areal på terrasse etablert over terreng / platting uten takoverbygg skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

For område HF33 skal det ikke etableres bilvei frem til hyttene. Parkering skal skje på felles parkeringsplass. Resterende areal sikres til LNF-formål ved detaljregulering.

### § 7.13.3 Fritidsboligbebyggelse BF, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

I byggeområdene merket BF som omfatter områder som i hovedsak ligger langs Nordra sundet jfr. tidligere kommunedelplan for fritidsbebyggelse og ligger i 100-m beltet, skal bebyggelsen ha fasadekledning av tre og saltak mellom 36-38 grader som tekkes med teglstein.

- Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.
- Bygningenes BYA skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter fra ferdig planert terreng.
- Terrasser over terreng er ikke tillat.
- Det skal fastsettes sikker byggehøyde for det enkelte byggeområde basert på fagkyndig vurdering av vannstand og bølgeoppskyl.
- Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan..

I byggeområdene BF 5 – BF 14 og BF 16 – BF 19 samt BF26, kan det oppføres eller foretas hovedombygging av båthus. I byggeområde BF 15 kan det oppføres ett båthus. Parkering for byggeområdene BF 7, BF 8 og BF 9 skal etableres utenfor byggeområdet, i nær tilknytning til fylkesvegvei. Det er ikke tillatt å oppføre flere bygninger i eksisterende byggeområde for fritidsboliger en det som fremkommer i vedtatt detaljreguleringsplan.

For områdene BF Skjelbreid og BF Leidland skal det etableres felles parkering for hyttene. Det skal ikke være vei inn til hyttene og hyttene skal trekkes lenger opp fra sjøen. Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad ivaretas.

### § 7.13.4 Fritids- og turistformål som inkluderer reiseliv m.m. HR, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie.

Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt i områdene HR2-5 og jordloven §12 gjelder for disse og kan ikke deles opp eller seksjoneres. Dette må sikres planmessig som vilkår i reguleringsplan samt tinglyses.

	NR	Lokalisering	Gnr/ Bnr	Jord-lov §12	Nye	100- beltet	Krav om reg.pl
1.	BF 1	Løvågen/ Nautasundet	3/14	Ja		J	J
2.	BF 2	Seglemsvågen	3/13 mfl.	Ja		J	J
3.	BF 13.1	Leidland	7/678 mfl	Ja		J	J
4.	BF 27	Løvågen/ Nautasundet	3/14	Ja	Ny	J	J
5.	BF 21	Dyrnes	18/19	Ja	Ny	J	J
6.	HR 2	Dyrnes	18/6	Ja	Ny	N	J
7.	HR 2.1	Dyrnes	18/6	Ja	Ny	N	J
8.	HR 3	Dyrnes	18/19	Ja	Ny	N	J
9.	HR 4	Stapnes/Kraksvika	22/7	Ja	Ny	N	J
10	HR 5	Tengs	49/3	Ja		N	J

Følgende skal legges til grunn ved regulering av følgende områder:

- I område HR2 Dyrnes kan det etableres inntil 3 utleiehytter.
- I område HR2.1 Dyrnes kan det etableres inntil 1 fellesbygg/servicebygg på inntil 30 m<sup>2</sup>.
- I område HR3 Dyrnes kan det etableres inntil 3 utleiehytter
- I område HR4 Stapnes kan det etableres kan det etableres inntil 6 utleiehytter

I HR2-4 kan det etableres fritidsbebyggelse i form av «minihytter» med høy arkitektonisk kvalitet der materialbruk, høyder og volum skal fastsettes etter en konkret vurdering av det enkelte området og skal tilpasses landskapet det ligger i. Maksimal BYA skal være 20m<sup>2</sup> med maksimal møne- og gesims på 6 meter. Jordloven skal gjelde for alle HR-områdene



Område FR1 skal utvikles som et samlet anlegg med leiligheter og «resort suiter» for utleie med tilhørende konferansefasiliteter og aktivitetssenter. Videre tillates det ordinære frittliggende fritidsboliger i tråd med § 7.13.2 Fritidsboligbebyggelse HF og disse skal trekkes vekk ifra sjøen. Anlegget skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og det skal legges vekt på god landskapstilpassning samt at det skal benyttes materialer og farger som er tilpasset landskapet.

		Hvor	Gnr./bnr.	Jordlov §12	100-m
FR	1	Auglend	11/1,4,5	Nei	J

#### § 7.13.4 NH – Omgjøring av naust/båthus til fritidsbebyggelse jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

I de to områdene merket som NH der det allerede er fritidsbebyggelse tillates omdisponering av eksisterende naust til fritidsbolig.

- Naustene skal fortsatt ha funksjon som båtplass og redskapsrom i første etasje, og all omdisponering skal kun ta utgangspunkt i de eksisterende bygninger som har andre etasje.
- Det tillates ikke senking av tak i første etasje eller heving av eksisterende bygning.
- Naustene skal etter omdisponering videreføre den historiske kystkulturen i områdene når det gjelder form, volum og utforming, og skal fremstå som originalt med mulighet for overnatting kun i andre etasje.
- Hensyn til nærliggende boliger og næring skal spesielt hensyntas ved vurdering av mulighet for omdisponering.
- Det kreves felles reguleringsplan for det enkelte områdene.
- Reguleringsplanen skal spesielt ivareta offentlighetens interesser i 100m sonen:
  - Det skal vises sti for offentligheten gjennom området i plankart og bestemmelser.
  - Det skal ivaretas offentlig tilgjengelig areal til sjø i området (eks. brygge, badeplass, opphold)
  - Det tillates ikke skilting og gjerdar som privatiserer området
- Bestemmelsene for BF områdene skal gjelde.
- I detaljregulering må det dokumenteres at sikkerhetsklasse 2 kan oppfylles for hele bygget, dersom dette skal reguleres til kombinert formål fritidsbebyggelse/naust
- Risiko knyttet til brannsmitte og tilkomst for brannvesenet skal vurderes i ROS-analysen
- Det tillates ikke nye tiltak i sjø, herunder etablering av nye brygger eller utfyllinger i sjø.
- Det er ikke tillatt med oppføring av ny bebyggelse utover det som er etablert.
- Naust tilknyttet gardsbruk etter jordloven skal også etter eventuell omdisponering være en del av gardsbruket.

#### § 7.13.5 Naust, boder, brygger jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 5 og 28-1

I byggeområder må enkeltnaust for enkelteiendommer ikke overstige 45 m<sup>2</sup> BYA med gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 6 m over topp fundamentering (peler/ringmur). Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Ved oppføring av naust og båthus skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken og utformes etter lokal byggeskikk. Kvist eller altan o.l. kan ikke tillates. Det skal benyttes materialer som har samholdighet med omgivelsene og stedege trekk i byggeskikken. Tiltak skal ikke komme i konflikt med farleder eller merkesystem til Kystverket.

Der eksisterende reguleringsplan med bestemmelser ikke sier noe annet, skal boder ved sjøen ikke være større enn 5 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m<sup>2</sup>. Takvinkel skal være mellom 33 og 45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke. Varig opphold er ikke tillatt.

Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer.

Brygger skal begrenses i størrelse til 10 m<sup>2</sup> (BYA) og kaifront skal ikke være lenger enn fem meter. Platting som del av brygge tillates ikke.

#### § 7.13.6 Garasje og uthus jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 5 og 28-1

Garasje/uthus kan ha et maksimalt bebygd areal på 60 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal gesims høyde kan være 3,3 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter, begge målt fra overkant garasjegalv.

## **§8 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR JF. PBL. §§ 11-9 OG 11-10**

### **§8.1 Bane**

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

#### **§ 8.1.1 Trafikk-knutepunkt Jernbanestasjonen på Eide, jf. pbl § 11-7 nr. 1, og 2**

Innenfor området tillates etablering av kollektivterminal med tilhørende anlegg, herunder parkering samt funksjoner/aktiviteter som bidrar til å styrke stasjonen som trafikk-knutepunkt med gode overgangsmuligheter. Etablering av tjenesteyting (kontor o.l.) vil en ta konkret stilling til i forbindelse med områderegulering. Det er krav om områderegulering.

#### **§8.2 Traseer for teknisk infrastruktur, jf. pbl §§ 11-7 nr. 2 og 11-9 nr. 5**

Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel. Det samme gjelder for framføring av strøm til nye byggeområder.

#### **§8.3 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser jf. pbl § 11-10 nr. 4**

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

For riks- og fylkesveier gjelder egne byggegrenser. Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av veggen, og miljøet på eiendommene langs veggen. Bygging/ending av avkjørsler, byggetiltak mot offentlig vei og anlegg med ledninger m.v under eller langs veien krever tillatelse fra veiforvalter.

Innenfor areal som omfattes av byggegrensen langs offentlig vei tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen(e). Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig lagring, faste installasjoner o.l.

#### **§ 8.4 Bestemmelser om mobilitetsplan, jf. pbl § 11-9 nr. 8**

Ved etableringer og bruksendringer (alle formål og plannivå) med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1 000 m<sup>2</sup> skal det utarbeides mobilitetsplan. I reguleringsplaner skal det utarbeides overordnet mobilitetsplan tilpasset tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.

Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens mål om økt sykkelandel og nullvekst i gjennomgangstrafikken (motorvogn) i sentrum. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, og dokumentere følgende:

- Bolig (antall boenheter, antall beboere, fordeling av transport gjennom døgnet, fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel og tiltak for ønsket reisemiddelfordeling)
- Virksomheter og andre funksjoner (antall ansatte, besøksintensitet, omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport, transport inn og ut av virksomhete, fordelt på personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport. fordeling av transporten gjennom døgnet, fordeling av virksomhetens samlede transport per type transportmiddel, tiltak for ønsket reisemiddelfordeling, herunder hvordan bidra til å redusere personbiltrafikken, begrense behovet for areal til bilparkeringsplasser og økt sykkelandel og det bør også redegjøres behov for og krav til antall ladestasjoner for el-biler)

#### **§ 8.5 Bestemmelser om sykkelvegnettet jf. pbl § 11-10 nr. 2 og 4**



1. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter hovedvegnettet for sykkel, jf. temakart, skal:
  - Hovednettet planlegges opparbeidet separat fra øvrige trafikantgrupper, med gjennomgående standard uten systemskifter
  - Hovednettet skal opparbeides med et fast, jevnt dekke med god friksjon
  - Det reguleres sykkelfelt med bredde 1,8 – 2,5 meter i gater/veier der årstdøgntrafikken er eller forventes å være mer enn 4 000 i 2030
  - Sykkelfremføring gis prioritet i kryss med mer enn 4 000 ÅDT bil
  - Hovednettet gis tydelig markering ved oppmerking og skilting i gater/veier med mindre enn 4 000 ÅDT bil
  - Ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker fremføring av sykkel
2. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som berører viktige ferdselsårer til hovedsykkelvegnettet skal:
  - Trygg, sikker og attraktiv løsning for syklende velges
  - Bestemmelsene i punkt 1 gjelder ved ÅDT over 4 000
3. Ved utvidelse av hovedsykkelvegnettet gjelder punkt 1 også for dette
4. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelvegnettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere og naturmangfold

#### **§ 8.6 Parkeringsanlegg jf. pbl § 11-10 nr. 2 og 4**

Det åpnes opp for utredning om etablering av parkeringsanlegg og/eller ny trase for Fv44.

#### **§ 8.7 Områder båndlagt til trafikkformål jf. pbl § 11-10 nr. 2 og 4**

Båndlagte arealer ved Eigerøy bro, dobbeltspor/stasjonsområde og Årstadfjelltunell frigjøres så snart plassering er avklart.

### **§ 9 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIVSFORMÅL (LNF) JF. PBL. §§ 11-9 OG 11-11**

#### **§ 9.1 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 og 6, jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2**

Ny landbruksbebyggelse skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun. Ny landbruksbebyggelse skal, dersom det er mulig, ikke plasseres på jordbruksareal (fulldyrket jord, overfaltedyrket jord og innmarksbeite). Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven).

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen. Ny byggesøknad må dokumentere at alternative plasseringer er vurdert. Riving av eldre driftsbygninger og gjenbruk av tomt skal inngå i en slik alternativsvurdering. Hensyn til gode løsninger for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø og kulturlandskap og byggeskikk er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

På bruk med begrensede ressurser og ikke selvstendig drift er det ikke tillatt med mer en ett bolighus på gårdsbruk. Behov for mer enn et bolighus på gårdsbruk i aktiv drift må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i brukets størrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunkt. Ny bolig skal plasseres i eksisterende tun med tjenlig lokalisering i forhold til driften på bruket og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.

Fortetting av tidligere fradelte tun tillates ikke.

Bebyggelse eller utvidelse tillates ikke innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssoner).

For bygninger i kolonihager skal maks BYA være 25 m<sup>2</sup> i en etasje m/saltak, mønehøyde maks 3,0 m. Terrasse uten takoverbygg i tilknytning til bygninger skal ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Bygningene skal ikke benyttes til varig opphold. Område for kolonihagebygging skal legges til områdene Sletthei, Veshovda, Nevland og Gjermestad-områdene.

## § 9.2 LNF med spredt boligbebyggelse, jf. pbl § 11-11 nr. 2

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg. Antall nye enheter er avmerket på plankartet. Det er ikke tillatt med nye enheter utenfor områdene avsatt for spredt boligbygging på kommuneplankartet. Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse. Fortetting av områder med spredt boligbebyggelse tillates ikke.

### § 9.2.1 Områder med arealformål LNF med spredt boligbebyggelse

Følgende vilkår gjelder for tiltak i disse områdene:

- a. Tiltaket skal tilpasses omgivelser og omkringliggende bebyggelse.
- b. Boligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- c. Boligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- d. Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende infiltrasjonsordning.
- e. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og stor avstand mellom husene. Maks. tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per eiendom er 225 m<sup>2</sup>.
- f. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- g. Byggegrense mot jordbruksareal (fulldyrket jord, overflatedyrket jord, og innmarksbeite) er minimum 20 meter.
- h. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal foreligge.
- i. Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.
- j. Tiltaket kan ikke ligge i 100-m beltet til sjø eller vassdrag.

Før byggetillatelse for område for spredt bolig kan gis på Hadland (gnr. 18 bnr. 14 og 15) må den ene avkjørselen stenges og søknad om utvidet bruk godkjennes av veforvalter. Avkjørsel for spredt bolig SB (1) gnr. 20 bnr. 7 skal opparbeides og godkjennes i henhold til planer godkjent av vegforvalter.

## §9.3 LNF områder – tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF, jf. pbl § 11-11.

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF-område utenfor 100 - metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltstående uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

- a. At tiltaket er tilpasset omgivelser og omkringliggende bebyggelse.
- b. Tiltaket omfatter mindre endringer til eksisterende bygg, garasje, uthus, tilbygg eller påbygg på inntil 65 m<sup>2</sup> maks. gesimshøyde på 2,5 m og maks. mønehøyde på 4,5 meter, dog begrenset slik at maks. tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er 225 m<sup>2</sup>.
- c. Byggegrense mot jordbruksareal (fulldyrket jord, overflatedyrket jord, og innmarksbeite) er minimum 20 meter.
- d. Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N)
- e. Søknaden skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.

Rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på samme sted tillates så dersom vilkårene a-e tilfredsstilles såfremt ikke eksisterende bolighus anses som verneverdig, (for eksempel SEFRAK A eller B). Eventuell verneverdi må vurderes av vernemyndighet/byantikvar.

Utbyggingen må være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.

- Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.
- Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.
- Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.

## §9.4 LNF områder – eksisterende fritidsbebyggelse med unntak fra plankravet, jf. pbl § 11-11.

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse utenfor 100 - metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltstående uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

- At tiltaket er tilpasset omkringliggende naturlandskap og bebyggelse.
- Tiltaket skal ikke ligge i regulert område.



- Tiltaket omfatter mindre endringer på eksisterende fritidsbolig på inntil 25 m<sup>2</sup>, dog begrenset slik at maks. tillatt BYA for sum fritidsbebyggelse per enhet eiendom er 120 m<sup>2</sup>.
- Vest for Fv. 44 og Fv. 42 skal sakene behandles som BF område jfr. § 7.13.3
- Byggegrense mot jordbruksareal (fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite) er minimum 20 meter.
- Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N)
- Søknadene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.

Ved endelig vurdering av maksimal størrelse, skal en legge til grunn størrelsen på nærliggende hytter og felt samt en konkret vurdering av landskapstilpasning, estetikk og byggeskikk til omkringliggende bebyggelse.

Frittliggende bygg som uthus, boder uten varig opphold kan bare aksepteres dersom;

1. Det kan dokumenteres en estetisk og terrengmessig bedre tilpasning til hovedbygget enn ved tilbygg.
2. Det totale bruksarealet på eiendommen skal ikke overstige BYA 120 m<sup>2</sup>.

Utbyggingen må være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.

- Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.
- Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.
- Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.

#### **§ 9.5 LNF med spredt næring, jf. pbl § 11-11 nr. 2**

Innenfor område vist som spredt næring ved Lundarviga, kan det oppføres 2 bygninger for varig opphold. Disse skal ikke kunne fradeles bruket. For utforming skal bestemmelsene for BF områdene legges til grunn. Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum.

#### **§ 9.6 Dalane kyststi , jf. pbl §§ 11-9 OG 11-11**

Det kan i forbindelse med Dalane kyststi etableres utbedres stier, etableres rasteplasser, flyttbare «kystkabiner» på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA og med maks mønehøyde 3,3 m. Det er ikke tillatt innlagt vann, men solstrøm til mobil og ledlys. Det er ikke tillatt med sprenging eller andre større terrenginngrep i forbindelse med «kystkabiner». Det er tillatt med miljøvennlig toalett i egen liten kabin som kan betjene flere hytter om 2 eller 3 settes nær hverandre. Plassering av flyttbare «kystkabiner» skal godkjennes av kommunen og skal sendes Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen for uttale. De skal ikke etableres på fulldyrka mark eller på kulturminner. Forholdet til kulturminner skal være avklart i forkant av etablering av stier, rasteplasser og flyttbare kystkabiner.

#### **§ 10 BRUK OG VERN AV VANN OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE JF. §§ 11-9 OG 11-11**

##### **§10.1 Byggeforbud i strandsonen jf. pbl. § 1-8**

I 100-metersonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, f, g, h, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5. Oppankring jf. pbl § 11-11 av bemannede farkoster kan skje inntil 1 uke. Ubemannede farkoster tillates ikke.

##### **§ 10.2 Strandsonen og sjøområdene, jf. pbl §§ 11-11 nr. 3 og 4 og 11-9 nr. 5**

- a. Småbåthavn  
Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.
- b. Kombinert formål sjø, uten strandsone NFFF  
Sjøarealene skal brukes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. Nye småbåthavner og nye akvakulturlokalteter inngår ikke i arealformålet.
- c. Friluftsområde i sjø  
Innenfor arealer avsatt til friluftsliv i sjø er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets verdi for friluftslivet. Ferdsel og fiske er tillatt.

- d. Naturområder i sjø  
Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre området verneverdi er ikke tillatt.
- e. Unntak for byggeforbudet i 100-metersbeltet (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)  
I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann o.l. Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der krav til lokalisering av landbruksbebyggelse jf. pbl. § 11-11 nr.1 er ivaretatt. Ved plassering skal det tas hensyn til andre vesentlige interesser jf. Pbl §1-8 herunder kulturminner og kulturminnemyndighet skal forelegges sakene for uttale.  
På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates oppført toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.  
Det er tillatt å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.  
Det tillates oppført inntil én brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebyggelse boligeiendom som ikke har alternativ adkomst. Brygga må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Plassering skal tilpasses terrenget og ikke være i konflikt med friluftshensyn, kulturminner, biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper.
- f. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)  
Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre området verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i vedtatt reguleringsplan.
- g. Land- og sjøbasert havbruk  
Innenfor planområdet er oppdrett av laksefisk ikke tillatt etablert JF. Nasjonale Laksefjorder.

### § 10.3 Vassdrag, jf. pbl § 11-11 nr. 3 og 5

- a. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)  
I vann og vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan. Eksisterende bekker skal bevares så nær opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt. Eventuelle tiltak ved/i bekk krever i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekter med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere mulighet for åpning av bekk som ledd i overvannshåndtering. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre området verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i vedtatt reguleringsplan.
- b. Sone langs vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)  
Innenfor følgende vassdragsbelter er det forbud mot tiltak som nevnt i pbl. § 1-6, herunder sprenging, utfylling og graving, men der hensynssone flomsone går foran dersom denne er større:
  - 50-metersbeltet på begge sider av vassdrag i LNF-områder
  - 100-metersbeltet på begge sider av Bjerkreimsvassdraget og Hellelandsvassdraget.
 Unntak: Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftinteresser og landbruk, og som forutsetter kryssing av eller adkomst til vassdrag, unntas fra forbudet.

### § 11 HENSYNSSONER JF. PBL. §§ 11-8, 28-1 11-9 NR 6

Hensynssoner viser særlige hensyn og restriksjoner som gjelder innenfor angitt område uansett arealformål.

#### 11.1 Hensynssoner jf. pbl. § 11-8 a

- a. Nedslagsfelt for drikkevann (H110)  
Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne i Eigersund kommune. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene, hensynssone a, tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold av drikkevannskilden.

#### 11.2 Faresoner jf. pbl. §§ 11-8 a og 28-1

- a. Flomfare (H320)  
Innenfor hensynssone for 200-års flom tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i sikkerhetsklasse 2. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader. Alle saker i "hensynssone flom" skal forelegges NVE for uttale. Det kreves fagkyndige uttaler for sikring og sikker byggehøyde samt vurdering av konsekvenser for omgivelser.



- I tilknytning til Lundeåna og Eideåna skal det utarbeides planer for flomsikring.
- b. Ras- og skredfare (H310)  
Innenfor områder angitt som hensynssone «ras og skred» H310 skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-3, sikkerhet mot skred). I områder under marin grense må eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før byggingen kan starte opp.
  - c. Skytebane (H360)  
Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.
  - d. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)  
Innenfor område angitt som hensynssone H370 må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el- tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved regulering og søknad om tiltak for bygg for varig opphold (boliger, hytter, institusjoner, skoler, barnehager, lekeplasser, campingvogner og permanente arbeidsplasser) i nærheten av høyspenningsanlegg skal det dokumenteres at elektromagnetisk felt ikke overstiger 0,4  $\mu$ T.
  - e. Hensynssone - Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350\_1 og 2)  
Innenfor område angitt som faresone B/E - brann og eksplosjonsfare tillates ikke ny bebyggelse for varig opphold herunder bolig, forsamlingslokale, sykehus, skole, barnehage, handelssentra m.m, jf. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff § 7-3.

### 11.3 Sone med angitte særlige hensyn jf. pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6

- a. Hensynssone - naturvern (H530)  
I eksisterende områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. For områdene som vurderes vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene. Båndleggingen gjelder i fire år etter at kommuneplanen er vedtatt.
- b. Hensyn landskap (H550)  
Innenfor hensynssone landskap er det ikke tillatt med tyngre tekniske inngrep JF. at dette omfatter inngrepsfrie områder med buffersone. Søknader om tillatelse til tiltak skal sendes til uttale til fylkesmannen.
- c. Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560)  
Bjerkreimsvassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.
- d. Hensynssone - Bevaring kulturmiljø (H570)  
Innenfor hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter, verneverdi og stedsidentitet blir ivaretatt. Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal regionale og lokale kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.
- e. Hensynssone med særlig hensyn til landbruk (H510)  
Innenfor hensynssonen landbruk, tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruks-områdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet med vekt på matproduksjon og kulturlandskap.
- f. Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv og grønstruktur (H530)  
Omfatter viktige og særpregende områder med høy verdi som nærfriluftsområder. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i områdene utover tiltak som tilrettelegging for allmenheten bruk av området i form av stier, turveier, rasteplasser o.l.. Innenfor hensynssone grønstruktur er det tillatt å legge til rette for friluftsliv. Normal drift av utmark, jakt og fiske er tillatt. Innenfor hensynssone grønstruktur tillates ikke tiltak som kan forringe områdenes kvaliteter.
  - For område vist som hensynssone/grønstruktur på begge sider av Bjerkreimsvassdraget på Tengs kan det etableres tiltak med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig mht. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplasser, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplasser m.m. Det er ikke krav om reguleringsplan for disse tiltakene.

- For område vist som hensynssone/grønnstruktur i forbindelse med Trollpikken kan det etableres tiltak med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig mht. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplasser, stier, toalett, informasjonstavler m.m. Det er ikke krav om reguleringsplan for disse tiltakene så fremt dette gjelder mindre tiltak som er avklart med grunneier.
  - Hensynssone grøntdrag på Dyrnes kan opparbeides etter planer godkjent av kommunen med grillplass, benker, beplantning, båtøppteck og pir for av- og påstigning. Det er ikke tillatt oppført brygge og etablering av faste båtplasser.
  - Område for båtsport vest for Launes er forbeholdt mindre seilbåter/joller.
  - I forbindelse med sykkelanlegg på Horve kan det etableres tiltak med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig. Det kan etableres parkeringsplasser, sykkelveier, stier, toalett, informasjonstavler, beplantning, murer samt mindre bygg under 15 m2 BYA og gesimshøyde inntil 3,5 m. Det er ikke krav om reguleringsplan for denne type tiltak så fremt det gjelder mindre tiltak som er avklart med grunneier. Avkjørsler og parkeringsplasser skal godkjennes av vegforvalter av Fylkesvegen før de kan etableres eller utvides. Forholdet til automatisk fredete kulturminner må forelegges kulturminnemyndighetene før det kan gjennomføres tiltak.
  - I forbindelse med grønnstruktur/idrettsanlegg ved Brunmyra kan det anlegges aktivitetspark uten krav til reguleringsplan. Saken skal forelegges kulturmyndighetene for uttale før det kan etableres eller gjøres tiltak.
- g. Hensynssone-kraftutbygging (H)  
Utbygging kan ikke skje før det er gitt konsesjon JF. at området er båndlagt i påvente av vedtak.
- h. Sikringsone for låssettingsplasser  
Alle søknadspliktige tiltak i områder merket som låssettingsplass i plankartet sendes Fiskeridirektoratet for uttalelse før vedtak.
- k. Sone med særlig hensyn til mineralressurser  
Hensynssonene H590 omfatter områder med mulig drivverdige råstoffressurser. I disse områdene skal det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning. Nært opp til viktige masseforekomster/mineralforekomster skal det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnyttning av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur m.m. Ordinær landbruksdirft er tillatt.

#### **§11.4 Båndleggingssoner jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d**

- a. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_N)  
Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8.
- b. Båndlegging etter lov om naturvern (H720\_N)  
Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.
- c. Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl § 11-8 e)(H810 og H820).
  - Fornyelsesområde Lindøy
  - Fornyelsesområde S1.1 Gruset - Jernbaneveien

#### **§ 12 BESTEMMELSESONRÅDE**

For område vist som bestemmelsesområde for Egersund sentrum som omfatter Torget, Bytelttomt, Nytorget, Areneset og Rådhuset skal det utarbeides detaljregulering med hensikt å fornye og aktivisere området og der innspill fra «Mulighetstudie for Egersund sentrum» skal benyttes.

#### **§ 13 MILJØHENSYN, JF. PBL §-11-9 NR. 6**

- a. Estetikk  
Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette er en følge av godkjent utomhusplan for arealet. Kommunen kan kreve sikringstiltak for



grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

- b. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner  
Oppankring av husbåter og liknende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.
- c. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø  
Bevaringsverdige bygninger (SEFRAK) kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom det ikke er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens faglige vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Utomhusanlegg skal søkes bevart, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling. Denne bestemmelsen også gjelder for andre verneverdige kulturminner og kulturmiljø som ikke nødvendigvis er SEFRAK-registrert, som krigsminner etc.
- d. Forurenset grunn  
Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i et område der det skal gjøres terrenginngrep, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensing i grunnen, jf. forurensingsforskriften kapittel 2. Det må lages tiltaksplan dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn. Planen skal godkjennes av kommunen.

## Forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2

Vedtatt av kommunestyret i Eigersund kommune xx.xx.2019, sak xx/19

En forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler er at det er fattet et forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2.

### 1. Geografisk avgrensning

Eigersund kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder i hele kommunen med særlig vekt på tettbebygde/ bymessige strøk når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til Pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

### 2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder og frigivningsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjern-varme o.l.

### 3. Boligosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

### 4. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Hovedprinsippet for finansiering er at den enkelte utbygger må påregne å dekke alle kostnader som har direkte sammenheng med egen utbygging. I tillegg må utbygger påregne å skulle delta helt eller delvis i finansiering av eksterne kostnader som har direkte saklig sammenheng med utbyggingen. (For eksempel utvidelse av kommunal vei eller gang-/sykkelvei som er nødvendig eller får merbelastning som følge av utbyggingen). Bidrag fra utbygger til tiltak skal stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne utløser behov for tiltaket i samsvar med bestemmelser i -plan- og bygningsloven. All infrastruktur som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Eigersund kommune, skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldene kommunale standard. Annen allmennyttig ikke-kommunal infrastruktur skal opparbeides i henhold til krav gitt av den respektive etat.

### 5. Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og utbyggingsplanen gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet, og eksisterende infrastruktur.

Datert 09.05.2019



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

# Skjøte<sup>1</sup>

**DAGBOKFØRT**

09.MAR87 00803

**SORENSKRIVEREN I  
DALANE****EIENDOMMEN(E)**Registernummer<sup>2</sup>

Gnr. 48 bnr. 73 og 76

Kommune

Eigersund

**OVERDRAS FRA**

Navn

Thora Melhus Tengsareids arvinger  
(død 30.8.84)Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr

**TIL**

Navn

Harald Tengsareid

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr

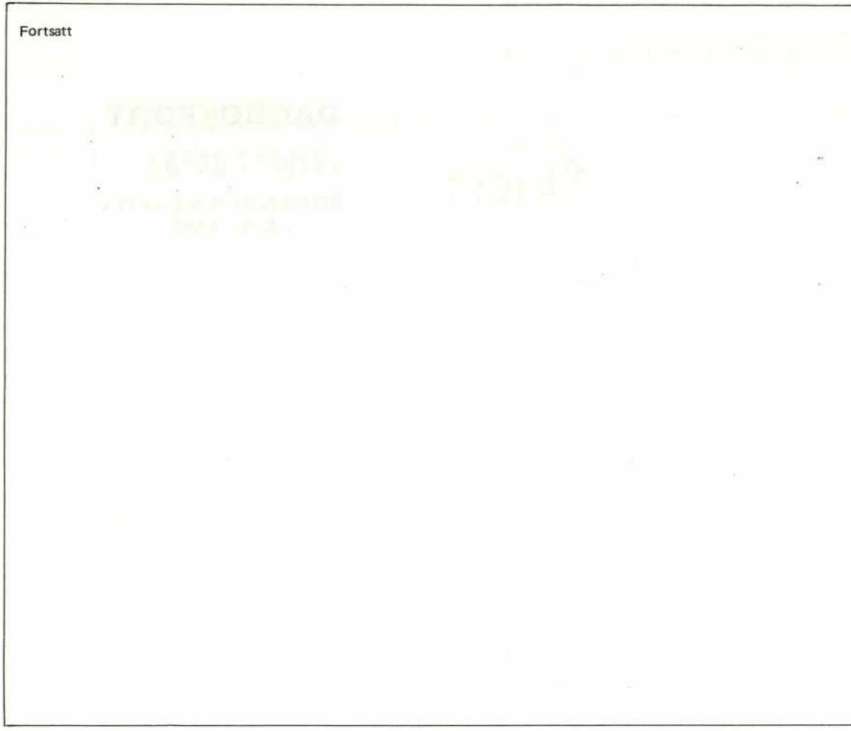
270836- [REDACTED]

**KJØPESUMMEN KR. 0 (antatt verdi 30.000,-) er oppgjort på avtalt måte.**Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Kjøperen er sameier for 1/7.

Eiendommen har strandrett og bryggerrett i h.t. avtale av august 1986 på bnr. 1.

Fortsatt



Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begge ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Eigersund

25. februar 1987

.....  
 Sted  
*Stavns Plass*  
*Tønne Langsrud*  
 Utstederens underskrift  
*Harald Tengsrud*  
*Olga Lundejord*

.....  
 Dato  
*25. februar 1987*  
*Nils Arvid Andreassen*  
 Ektefellens underskrift  
*Tingvare Tengsrud*  
 Ektefelle

la

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen ~~og ektefellen~~ er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

.....  
 Vitneunderskrift  
*Jane Kvamsø*

.....  
 Vitneunderskrift  
*Olav Kvamsø*

.....  
 Gjentas med blokkbokstaver  
 JANE KVAMSO

.....  
 Gjentas med blokkbokstaver  
 OLAV KVAMSO

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftef: .....



STOKKELAND, SHELBY & SØRENSEN DA RETT C  
 OY9.NR. 985 199 566

Returneres til:  
 Lars Erik Bentzen  
 Gamle Hestnesv. 19  
 4370 Egersund

Fødselsnr./Org.nr.  
 16127747915  
 Ref.nr.



*Øivind Helvick  
 Advokatassistent  
 OVA*

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	48	26			1/1
1101	Eigersund					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Beskaffenhet  1 Bebygd  2 Ubebygd

Bruk av grunn  B eiendom  Fritids- F eiendom  Forretning/ V kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig  Frittligg. FB anebolig  Tomanns- TB bolig  Rekkehus RK kjede  Blokk- BL leilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr 400.000,- Utstyt til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  1 Fritt salg  2 Gave(heitt eller delvis)  3 Eksproprisjon  4 Tvangsauksjon  5 Uskifte  6 Skifte- oppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

kr

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
270836	Harald Arnold Tengsareid	1/2
010635	Øivind Kvamso	1/2

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
060346	Morten Knutsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
161277	Lars Erik Bentzen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2



Doknr: 365665 Tinglyst: 02.05.2007  
 STATENS KARTVERK

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger.

Eiendommene gnr. 48 bnr. 1, gnr. 48 bnr. 28, gnr. 48 bnr. 73, gnr. 48 bnr. 76 og gnr. 48 bnr. 84, i Eigersund (1101) har vegrett fra Vingårdsveien og over gnr. 48 bnr. 26.

Dato 16/4-07 Utstederens underskrift *Harald Tengsareid*

SF0214B 09.2005 www.signform.no Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>81)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
16/4-07	Hauge i DALANE
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Lars Erik Bentzen</i>	Morten Knutsen LARSERIK BENTZEN
<b>8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>81)</sup></b>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Dato	Sted
16/4-07	Egersund
Utsteders underskrift <sup>81)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
<i>Harald Arnold Tengsareid</i>	Harald Arnold Tengsareid
<i>Øivind Kvamso</i>	Øivind Kvamso
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>81)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Jan Tore Borge</i>	JAN TORE BORGE
Adresse	
HAFSØY 57	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Alf Hovland</i>	ALF HOVLAND
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift



<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver<sup>*)</sup></b>		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>*)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
<b>Noter:</b>		
1) Skjøtet skal utstedes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Skjøtet sendes den lokale tingrett (byskriver i byene, sorenskriveren utenfor byene) eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på <a href="http://www.tinglysing.no">www.tinglysing.no</a> . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeifjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>SF0214</span> <span>Skjøte</span> <span>Side 3 av 3</span> </div>		

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 48, Bruksnr 73 **Kommune:** 1101 Eigersund

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	24.10.1986	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	712,3 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Kart- og delingsforretning	Forretning: 24.10.1986	Avgiver	1101/48/1	-712,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1101/48/73	712,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**



## Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 15.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Eigersund kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1101 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 73

**Adresse:** Eiendommen har ikke registrert adresse

**Referanse:** 204240051

<b>Vann</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





## 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 eiedom (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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke)



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notater

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 204240051

Adresse: Tomt på Tengsareid, 4373 Egersund

Betegnelse: Gnr. 48, Bnr. 73, Eigersund kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Verdi & Partners Stavanger Tlf: 51510300 rudi.aadland@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.11.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& VERDI  
PARTNERS**





