

Egenerklæring

Marieroveien 11, 4017 STAVANGER

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Marieroveien 11

Postadresse

Marieroveien 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92808597

Informasjon om selger

Selger

Eidhamar, Karin

Selger

Eidhamar, Harald Kristian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Ny vannbereder



10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Egen kobling til varmtvannsbereder

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

24/7 rørleggervakten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vinduer på soverrom er punktert.
Varmtvannsbereider byttet.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47381909

Egenerklærings skjema

Name

Karin Eidhamar

Date

2026-03-24

Name

Harald Kristian Eidhamar

Date

2026-03-24

Identification



Karin Eidhamar

Identification



Harald Kristian Eidhamar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Karin Eidhamar

Harald Kristian Eidhamar

24/03-2026

15:34:47

24/03-2026

15:36:40

BankID OIDC

High

BankID OIDC

High

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Marieroveien 11
4017 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 20/909
Stavanger kommune

Rapportdato: 27.03.2026
Befaringsdato: 25.03.2026
Referansenummer: 15080633

Areal

Leilighet
Bruksareal: 40 m² (BRA-i: 36 m²)

Totalt bruksareal: 40 m² (BRA-i: 36 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:



Alexander Ravndal



468 35 886

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2026
Referansenummer	15080633
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0048
Hjemmelshaver/selger	Karin Eidhamar/Harald Kristian Eidhamar
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Leietaker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	27.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Marieroveien 11
Postnummer/sted	4017 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	20/909
Seksjonsnr./Andelsnr.	3/9
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN
Tomt	Eiet tomt: 2700 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2005.		

Tomtebeskrivelse

Lleilighet beliggende i Stavanger kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte

Bolig oppført i 2005.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.


Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

Entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Ventilator	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stakeluke	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	10	
		Ytterdører og omramming	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etg		4		4	
		Bod			
2.etg	36			36	
	Entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.				
SUM	36	4		40	
Total bruksareal: 40 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 24/03/2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende utskifting av varmtvannsbereider.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sanitærutstyr/innredning har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelene erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 27,9 prosent, ved 22,3 celsius med duggpunkt på 2,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornylse av våtrom innebærer som oftest totalreovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av stein/kompositt. Kjøkkenvask med armatur. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

TG 2 Ventilator



Ventilatoren har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Innredning

Innredningen har en alder og stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasjesom som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.


Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i boden. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereider på 115L (fra 2025) plassert i boden. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i boden.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at vannrørene er av kobber og ikke rør-i-rør system (plastrør). Dette vurderes til å ikke være i henhold til byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Konsekvens er at vannrørene ikke er utskiftbare og en eventuell lekkasje fra røropplegget ikke vil bli synliggjort og vil kunne forårsake skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om rørsystemet har en annen løsning som ivaretar byggt teknisk forskrift.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.


Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og beleg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning og murpuss.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning	
--	---	--

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 2	Vinduer og omramming	Punktert vindu registrert inne på soverommet. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
	Ytterdører og omramming	Dørene viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode. Det har ikke vært tilsyn i perioden eier har bodd i boligen, og eier kjenner ikke til om det eventuelt har vært gjennomført tilsyn av boligens el-anlegg på et tidligere tidspunkt.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, det er kun fremlagt en samsvarserklæring i forbindelse med utskifting av VVB. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende dokumentasjon) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ukjent

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Ukjent

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ukjent

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Ukjent

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 468 35 886



Adresse

Marieroveien 11, 4017 STAVANGER

Dato for energimerking

22.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-285286

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

4849345

Gårdsnummer

20

Bruksnummer

909

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0215


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

202,92 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 296 kWh



Marieroveien 11, 4017 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Marieroveien 11, 4017 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedtekter

For Kristianslystgården borettslag org nr 982 527 279

vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.06.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kristianslystgården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010 tidligere Hetland Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 982527279

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Bjørn Schaal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **14**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Ingun Rydland og Gunnar Indvær som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Ingun Rydland og Gunnar Indvær er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **14**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **13**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Solskjerming

Fremmet av: Elisabeth Bjørnsen Andersen

Solskjerming på soverommet på utsiden, felles slik at alle blir like! Her kan vi få tilbud fra en leverandør, men betales av hver enkelt leilighet!

Styrets innstilling

Styret er positive til saken men her mangler det vesentlig informasjon som må være på plass før saken kan legges frem til generalforsamling:

-bilder/skisser

-kostnadsoverslag

Dersom det blir flertall i denne saken, skal styret jobbe videre med dette og hente inn tilbud fra forskjellige leverandører, samt definere kostnad/vedlikeholdsansvaret dersom solskjerming blir installert. Resultatene blir lagt fram i neste generalforsamling.

Forslag til vedtak:

At alle bruker samme leverandør.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Caspers (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Andersen

Einar Johan Barkved

Christoffer Caspers

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Einar Johan Barkved (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Einar Johan Barkved

Christoffer Caspers

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret innstiller på Bjørn Schaal som delegat og Christoffer Caspers som varadelegat.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Schaal (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Schaal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Caspers (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christoffer Caspers

Det nye styret har fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Styreperiode
Styreleder	Bjørn Reidar Schaal	2024 - 2026
Styremedlem	Ingun Rydland	2024 - 2026
Styremedlem	Christoffer Caspers	2025 - 2027
Varamedlem	Einar Johan Barkved	2025 - 2026
Delegert OBOS generalforsamling	Bjørn Reidar Schaal	2025 - 2026
Varadelegert OBOS generalforsamling	Christoffer Caspers	2025 - 2026

Protokoll er signert av:

Møteleder: Bjørn Schaal /s/

Protokollvitne: Ingun Rydland /s/

Protokollvitne: Gunnar Innvær /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3439

BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3439>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Solskjerming
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Schaal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Ingun Rydland og Gunnar Indvær som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Ingun Rydland og Gunnar Indvær er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3439 BrI Kristianslystgården revisjonsberetning.pdf
2. 3439 Borettslaget Kristianslystgården årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.

Sak 6

Solskjerming

Forslag fremmet av:

Elisabeth Bjørnsen Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solskjerming på soverommet på utsiden, felles slik at alle blir like! Her kan vi få tilbud fra en leverandør, men betales av hver enkelt leilighet!

Styrets innstilling

Styret er positive til saken men her mangler det vesentlig informasjon som må være på plass før saken kan legges frem til generalforsamling:

-bilder/skisser

-kostnadsoverslag

Dersom det blir flertall i denne saken, skal styret jobbe videre med dette og hente inn tilbud fra forskjellige leverandører, samt definere kostnad/vedlikeholdsansvaret dersom solskjerming blir installert. Resultatene blir lagt fram i neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

At alle bruker samme leverandør.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Caspers
Kan hjelpe med å få mer informasjon ut til rette tider om saker som omhandler borettslaget
- Einar Johan Barkved
Løsningsorientert ingeniør fra byggebransjen som ønsker å bidra til et godt styre.
Ønsker også å sørge for at Vibbo blir oppdatert med nyttig informasjon og henvendelser besvart.
- Tore Andersen
Har erfaring fra styrearbeid

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christoffer Caspers
Kan hjelpe med å få mer informasjon ut til rette tider om saker som omhandler borettslaget
- Einar Johan Barkved
Løsningsorientert ingeniør fra byggebransjen som ønsker å bidra til et godt styre.
Ønsker også å sørge for at Vibbo blir oppdatert med nyttig informasjon og henvendelser besvart.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret innstiller på Bjørn Schaal som delegat og Christoffer Caspers som varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Schaal

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christoffer Caspers
-



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kristianslystgården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kristianslystgården som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10.april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN
ORG.NR. 982 527 279, KUNDENR. 3439

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 368 446	1 494 658
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		467 894	380 146
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-461 446	-504 989
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-735 290	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 448	-1 369
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-731 290	-126 212
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		637 157	1 368 446

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 092 514	1 872 373
Kortsiktig gjeld		-455 357	-503 926
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		637 157	1 368 447

BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN
ORG.NR. 982 527 279, KUNDENR. 3439

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		804 123	763 263	786 168	772 668
Innkrevde felleskostnader	2	2 318 069	2 037 888	2 317 832	2 343 332
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 122 192	2 801 151	3 104 000	3 116 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-8 125	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-116 630	-110 760	-117 500	-123 000
Konsulenthonorar		0	-688	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-1 197 075	-768 324	-687 000	-699 000
Kommunale avgifter	7	-303 688	-323 346	-169 500	-349 255
Andre anlegg	8	-1 002 356	-527 808	-580 600	-581 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 976	-185 978	-195 000	-203 000
Andre driftskostnader	9	-163 116	-170 807	-167 500	-172 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 070 941	-2 189 811	-2 039 575	-2 249 830
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		51 251	611 341	1 064 425	866 170
Innbetalt andel fellesgjeld		735 290	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		786 541	611 341	1 064 425	866 170
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 075	27 107	0	0
Finanskostnader	11	-348 722	-258 301	-318 610	-325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-318 647	-231 194	-318 610	-325 000
ÅRSRESULTAT		467 894	380 146	745 815	541 170
Overføringer:					
Til annen egenkapital		467 894	380 146		



BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN
ORG.NR. 982 527 279, KUNDENR. 3439

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	52 789 647	52 789 647
Tomt		3 587 480	3 587 480
Miljøbankkonto, øremerket		76 031	64 633
SUM ANLEGGSMIDLER		56 453 158	56 441 760
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 005
Forskuddsbetalte kostnader		3 440	3 287
Driftskonto OBOS-banken		531 019	1 084 814
Sparekonto OBOS-banken		558 055	783 267
SUM OMLØPSMIDLER		1 092 514	1 872 373
SUM EIENDELER		57 545 672	58 314 133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Annen egenkapital	13	12 757 808	12 289 913
SUM EGENKAPITAL		12 762 008	12 294 113
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 801 318	7 998 054
Borettsinnskudd	15	37 455 000	37 455 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	71 989	63 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 328 307	45 516 093
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 185	112 013
Påløpte renter		165 950	143 570
Påløpte avdrag		220 154	245 636
Annen kortsiktig gjeld	17	1 068	2 708
SUM KORTSIKTIG GJELD		455 357	503 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 545 672	58 314 133
Pantstillelse	18	65 965 000	65 965 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 07.04.2025

Styret i Borettslaget Kristianslystgården

Bjørn Schaal

Tone Espedal

Ingun Rydland



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 318 069
Kapitalkostnader på IN-lån	803 355
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	768
Overført til kapitalkostnader	-804 123
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 318 069

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-882 881
Drift/vedlikehold elektro	-56 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 016
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 519
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 839
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 197 075

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 515
Vann- og avløpsavgift	-72 636
Avløpsavgift	-98 847
Renovasjonsavgift	-130 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-303 688

NOTE: 8**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Ekstraordinær innbetaling SE Marieroveien 7-17	-411 212
Felleskostnader SE Marieroveien 7-17	-591 144
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-1 002 356

SUM ANDRE ANLEGG	-1 002 356
-------------------------	-------------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 498
Renhold ved firmaer	-115 221
Andre fremmede tjenester	-29 717
Andre kontorkostnader	-2 246
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 116

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 236
SUM FINANSINNTEKTER	30 075

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-342 677
Renter på leverandørgjeld	-6 045
SUM FINANSKOSTNADER	-348 722

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	52 789 647
SUM BYGNINGER	52 789 647

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.20/bnr.909

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 223 450
Egenkapital fra IN tidligere	12 073 568
Egenkapital fra IN 2024	735 290
Reduksjon EK fra IN	-7 274 500
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 757 808

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,705% løpetid 31 år

Opprinnelig, 2006

-28 550 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

8 478 378

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

461 446

Nedbetalt tidligere, IN

12 073 568

Nedbetalt i år, IN

735 290

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 801 318**

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005

-37 455 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-37 455 000****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-71 989

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-71 989****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto

-1 068

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 068****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

37 455 000

Pantelån

6 801 318

Påløpte avdrag

220 154

Bregnede IN-forpliktelser

5 534 358

TOTALT**50 010 830**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

52 789 647

Tomt

3 587 480

TOTALT**56 377 127**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 3439 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KRISTIANSLYSTGÅRDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Schaal er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingun Rydland og Gunnar Indvær er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.

For

Mot

Sak 6 Solskjerming

At alle bruker samme leverandør.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Christoffer Caspers

Einar Johan Barkved

Tore Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Christoffer Caspers

Einar Johan Barkved

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Bjørn Schaal

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Christoffer Caspers



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I MARIEROVEIEN 7-17

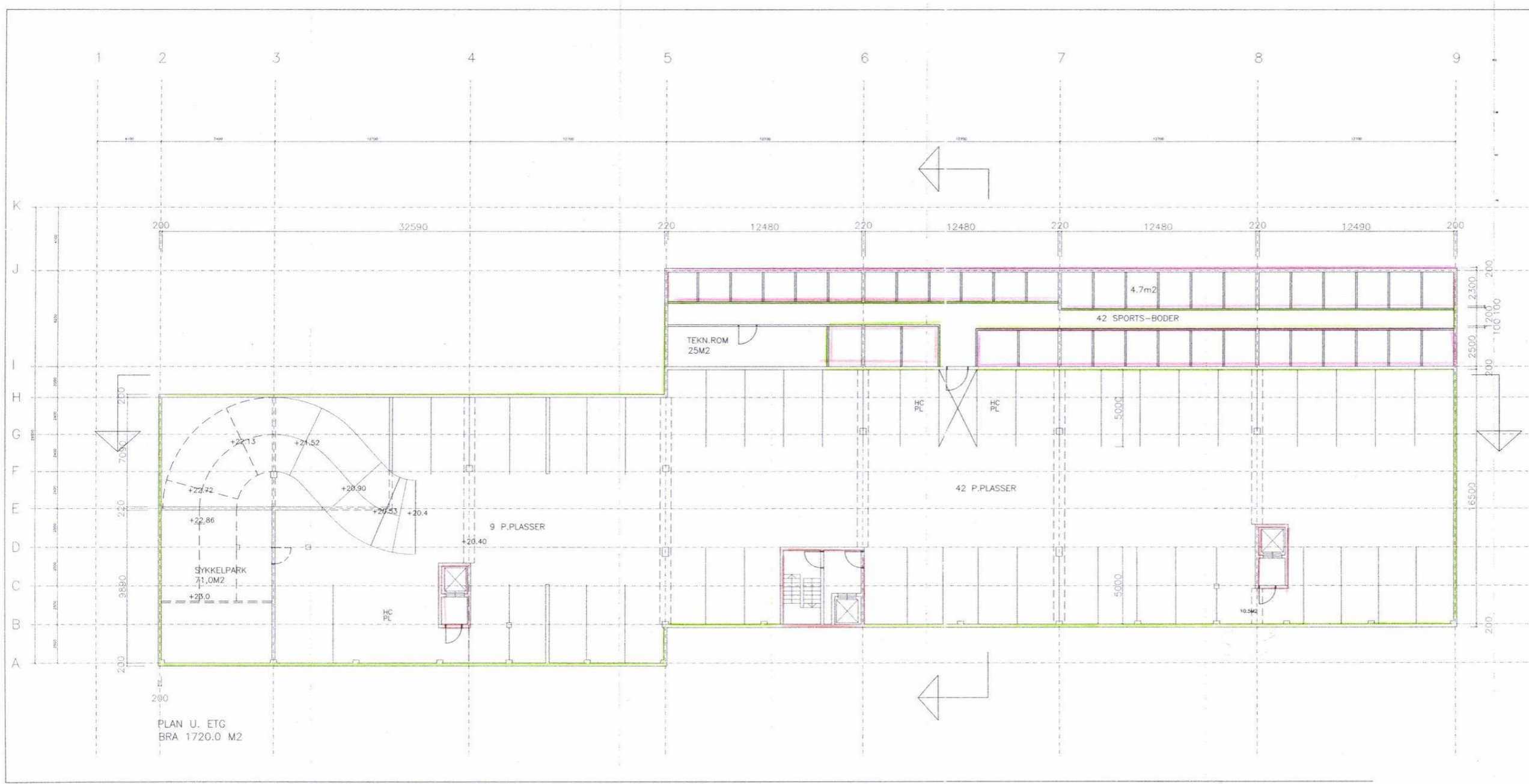
Vedtatt av styret i sameiet 16.2.2010

Hensikten med ordensreglene er å skape trivsel for alle brukere av garasjen. Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert i mot skaper rettigheter for den enkelte. Det er i alles interesse å skape et trivelig miljø.

1. Påse at dører til boder og garasje er lukket og lys er slukket når du forlater området.
2. Alle skal benytte tildelt plass i garasje anlegget. Parkeringen ute er for gjester/kunder.
3. Sykler plasseres i felles /egen bod.
4. Det er bare biler som skal plasseres på oppstillingsplassene. Andre eiendeler plasseres i bod.
5. Garasjen skal holdes fri for søppel.
6. Røyking er ikke tillatt i garasjen.
7. Vask av biler o.a skal ikke foregå i garsjen.

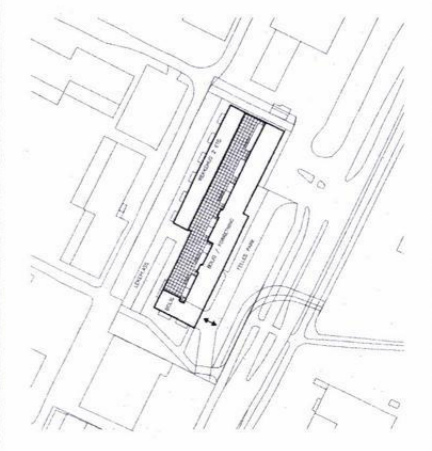
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **05 JULI 2004**
S.nr. **04/075.97** J.nr. **037.46.4/04**
Avd. **KB** Arkivkode **L36.29/09**



- Felles
- snr. 1
- SD-samlesnr. 3 Bolig
- snr. 2

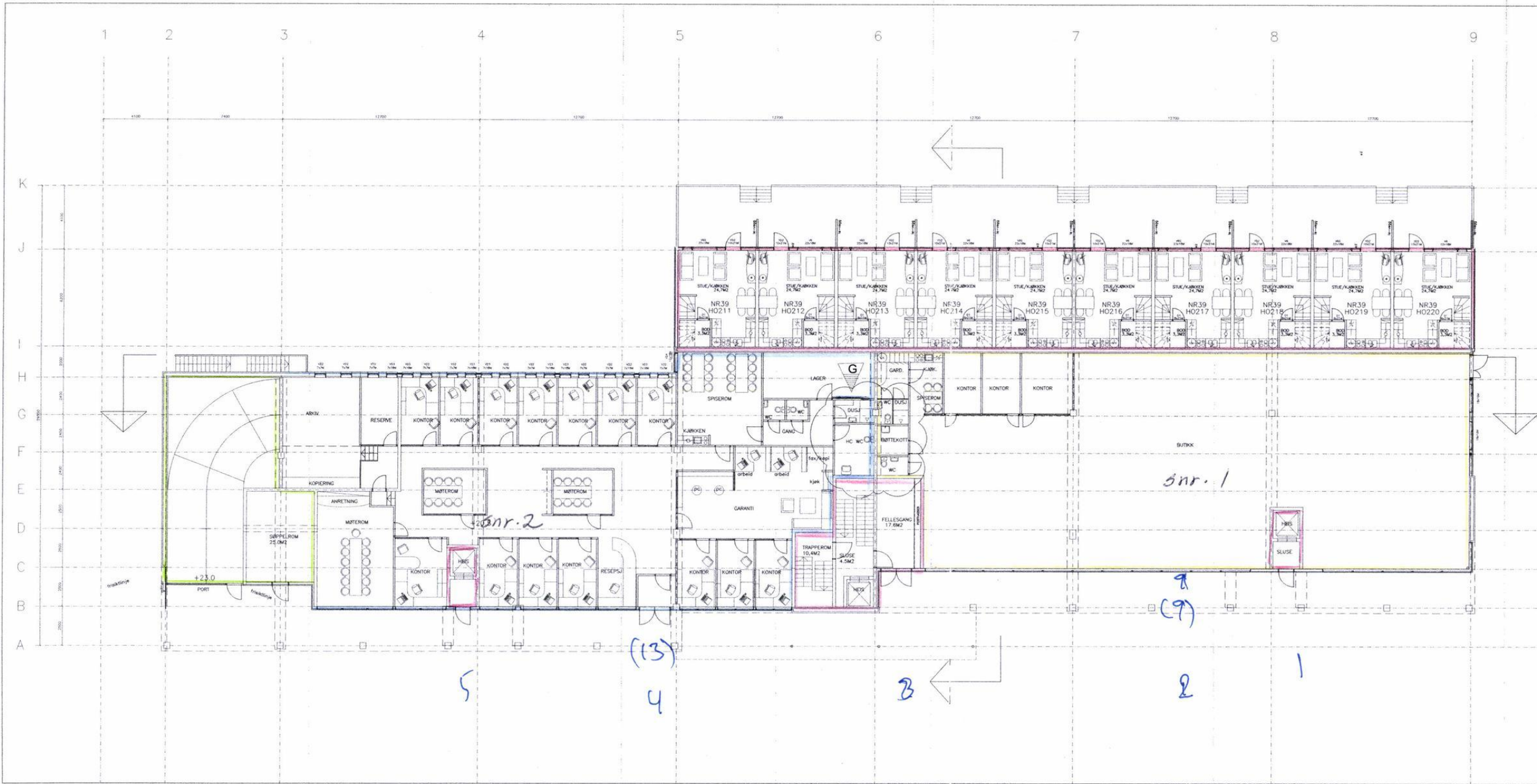
0	rev nedkjørsel, div rev trapperom og tekn rom	26.04.04	et
1	rev trapperom og heisopptår	23.03.04	er
2	boder, teknisk rom, sykkelparkering, antall p-plasser	03.03.04	hb
3	sjoufart tegning etter søg	04.02.04	hb
REV	ENDRINGS	DATE	SIGN



HBBL-KRISTIANSLYST	DATE: 26.04.03
BOLIG-MØRINGSAREALER	OPPERAC. NR: 309
PLAN U. ETG.	TEGN. NR: A100 REV: D
	MALESTOKK: 1:100
ARKITPARTNER AS	SAKSBEHANDLER: tt
<small>SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL JENS ZELTZGUT, 38 4008 STAVANGER</small>	<small>TELF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81</small>

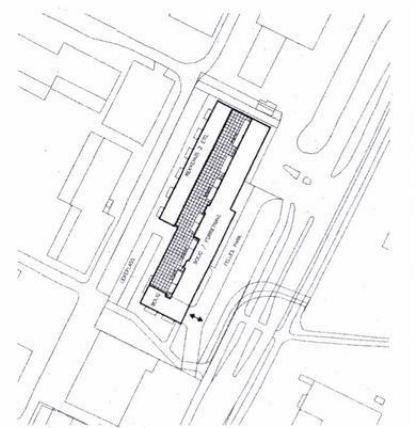
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **05 JULI 2004**
S.nr. **04/07597** J.nr. **037464/04**
Avd. **K.B** Arkivkode **L36 20/909**



- Felles
- snr. 1
- SB-samlesnr. 3 Bolig
- snr. 2

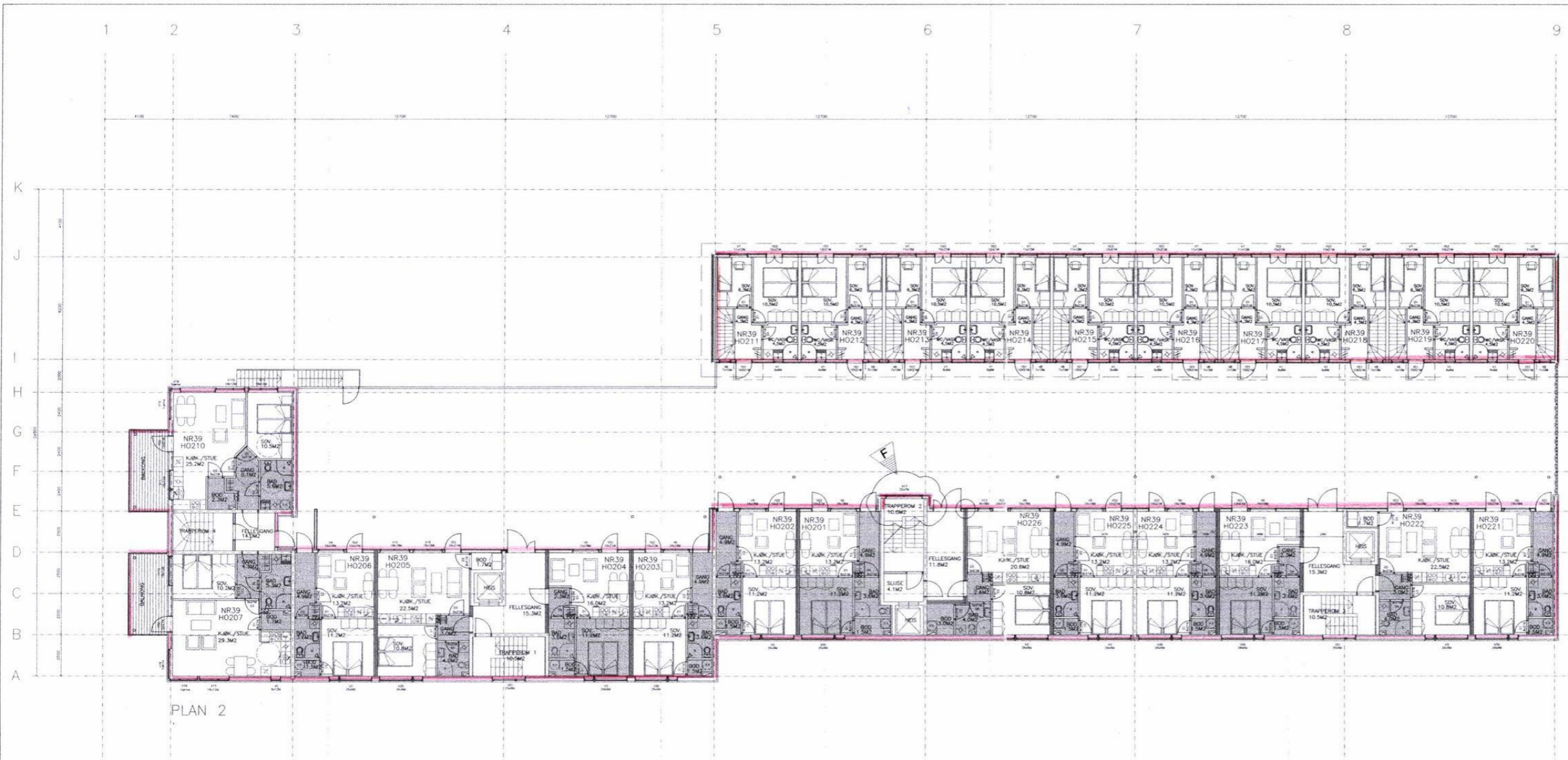
G	Rev våtsone butikk. Vegg trapp/ fellesgang	03.06.04	st
F	Liv rev oppserom. Vindu V24	18.05.04	st
E	Liv rev innredning og vinduer nering og butikk	17.05.04	st
D	Innredning næringsdel. Vinduer kontorer. Liv rev	26.04.04	st
C	Leiligheter	25.03.04	st
B	Rev trapperom og heissjakter. Betongdekkere og søyler	23.03.04	st
A	gjort ferdig tegning etter salg	04.02.04	sb
REV.	ENDRETT	DATE:	SIGN:



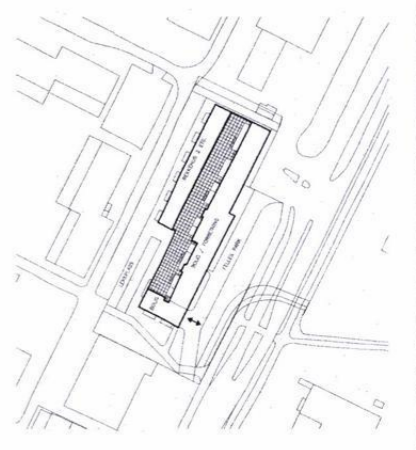
HBBL-KRISTIANSLYST	DATE: 23.06.03
BOLIG-NÆRINGSAREALER	OPPDRAG NR: 309
PLAN 1. ETG.	TEGN. NR: A101 REV: G
	MÅLSTOKK: 1:100
ARKIPARTNER AS	SAKSBEHANDLER: tt
SIVILARKITEKTER MAAL OG MÅL JENS ZETTELITZT, 38 4008 STAVANGER	
TELEFON: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **05 JULI 2004**
S.nr. *04107597*... J.nr. *03746104*
Avd. *K.B.* Arkivkode *L.36.29109*



F	Y-vegg trapp 2. Nedfjoret himling	03.06.04	tl
E	Rev balkong. Balkongpølter på dekke	18.05.04	el
D	Rev trapp 4. Trappetop. Øiv sjakter og el-skap	26.04.04	el
C	Utsjakter	25.03.04	el
B	E2 ved økse 4 endret til E3. Trapper og sjakter	23.03.04	el
A	Sjufferet tegning eller sølg	04.02.04	hb
REV	TENDRING	DATO	SGR



HBBL-KRISTIANSLYST	DATE	23.06.03
BOLIG-NÆRINGSAREALER	OPPROG NR.	309
PLAN 2. ETG.	TEGN. NR.	A102
	REV	F
	MALESTOKK	1:100
ARKIPARTNER AS	SÅKSEHANDLER	tt
<small>SIVILARKITEKTER MNAL OG MNAL JENS ZETTELIGT, 38 4008 STAVANGER</small>	TELF.	51 51 06 80
	FAX	51 51 06 81

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato **05 JULI 2004**
S.nr. 04/07597 J.nr. 037464/04
Avd. K.B Arkivkode L36.20/909



A	gjenferd	begynner etter omg.	04.02.04	hb
REV	ENDRING		04.02.04	sfjn



HBBL-KRISTIANSLYST	DATE	23.06.03
BOLIG-NÆRINGSAREALER	OPDRAGS NR.	309
PLAN 3. ETC.	TEGN. NR.	A103
	REV.	A
	MALESTOKK	1:100
ARKIPARTNER AS	SÅKSBEHANDLER	tt
<small>SÅKSBEHANDLER MÅL OG MÅL JENS ZETTELIN 39 4008 STAVANGER</small>	TEL: 51 51 06 80	FAX: 51 51 06 81

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

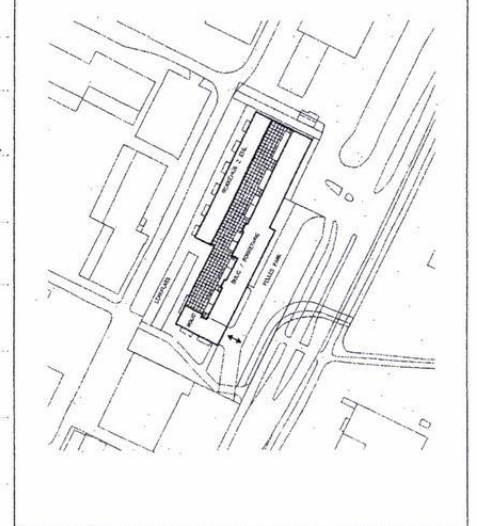
Dato 05 JULI 2004

S.nr. 04/07597... J.nr. 037464/04

Avd. KB Arkivkode L36 20/909



A	opprørt tegning etter søkn	04.02.04	sb
REV.	ENDRING	DATE	SKJN



HBBL-KRISTIANSLYST	DATE: 23.06.03
BOLIG-NÆRINGSAREALER	OPPROG NR: 309
PLAN 4. ETG.	TEGN. NR. REV. A104 A
	MÅLSTOKK 1:100
ARKIPARTNER AS	SAKSRHANDLER: tt
<small>SKULARKITEKTER MNAL OG MHL JENS ZEILHIZGT. 38 4008 STAVANGER</small>	<small>TEL: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81</small>

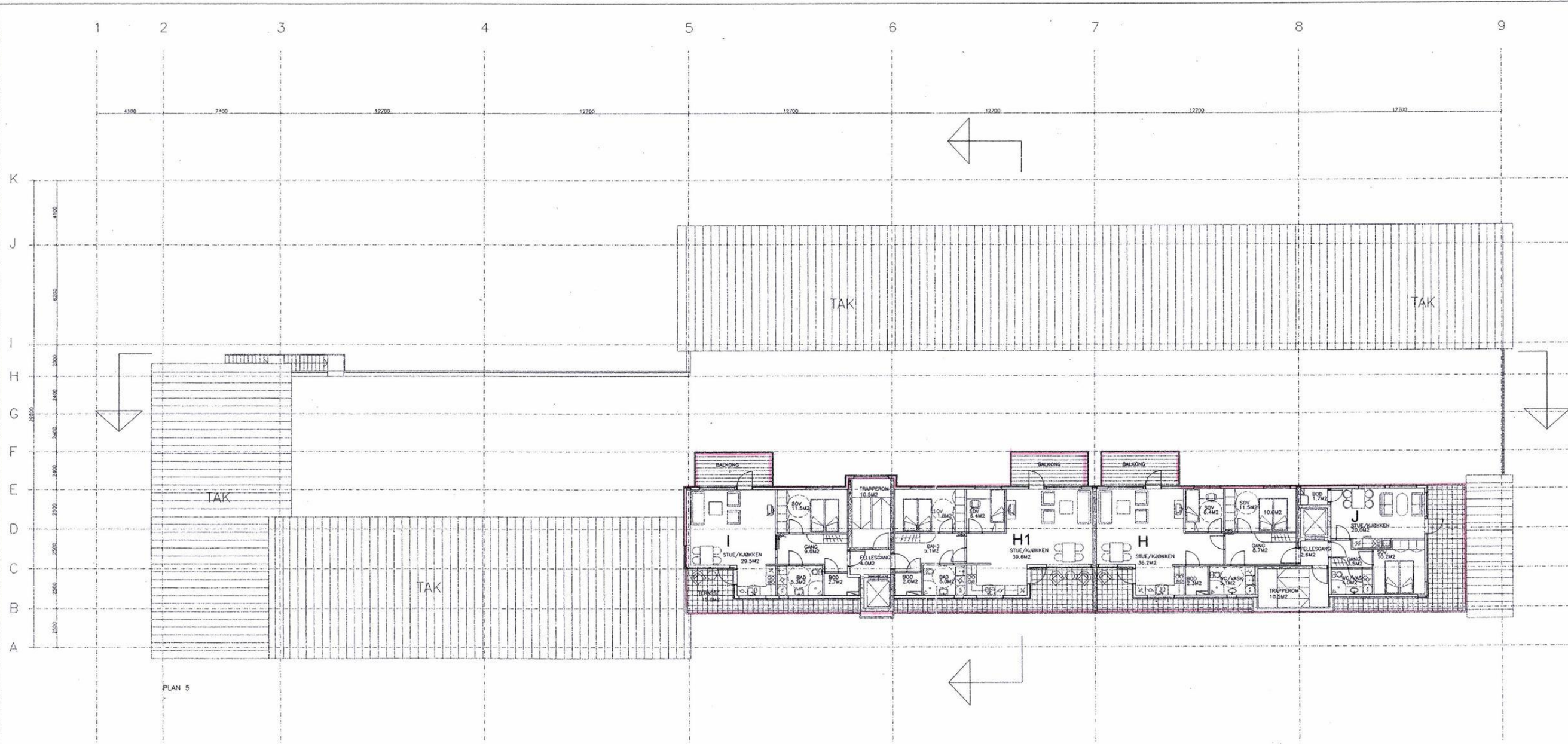
PLAN 4

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

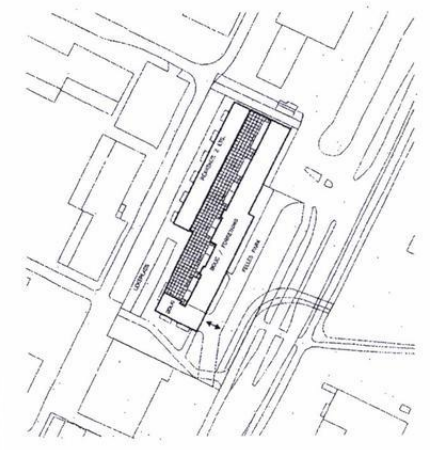
Dato **05 JULI 2004**

S.nr. **04/07597...** J.nr. **037464/04**

Avd. **KB** Arkivkode **L36...** 20/909.



A	opprettet tegning etter søknad	04.02.04	hb
REV	ENDRING	DATE	SKJEN



HBBL-KRISTIANSLYST	DATE: 23.06.03
BOLIG-NÆRINGSAREALER	OPPROG NR: 309
PLAN 5. ETC.	NEGN. NR: A105 REV: A
	MÅLSTOKK: 1:100
ARKIPARTNER AS	SAKSBEHANDLER: tt
<small>CIVILARKITEKTER MNA, CG MØLL JENS ZETTLITZ, 38 4008 STAVANGER</small>	<small>TEL: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81</small>

PLAN 5



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

ARKIPARTNER as
Jens Zetlitzgt. 38
4008 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-02/1638	BYG 20/909	44619/06	25.08.2006

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 20/909. Byggestedsadresse: Marieroveien 39
Tiltakshaver: Hetland BBL
Tiltakets art: NYBYGG NÆRING/BOLIGBLOKK M/PARKERING I U.ETJ.

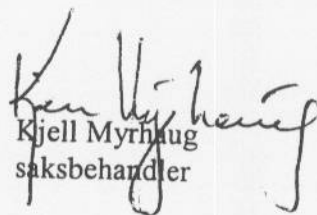
Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (byggningsrådet) 26.06.2002 sak 1160, 07.05.2003 sak 1887, 18.03.2004 sak 1247, 19.03.2004 sak 1355, 03.06.2004 sak 2477, 17.09.2004 sak 3986 og 04.11.2004 sak 4723 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

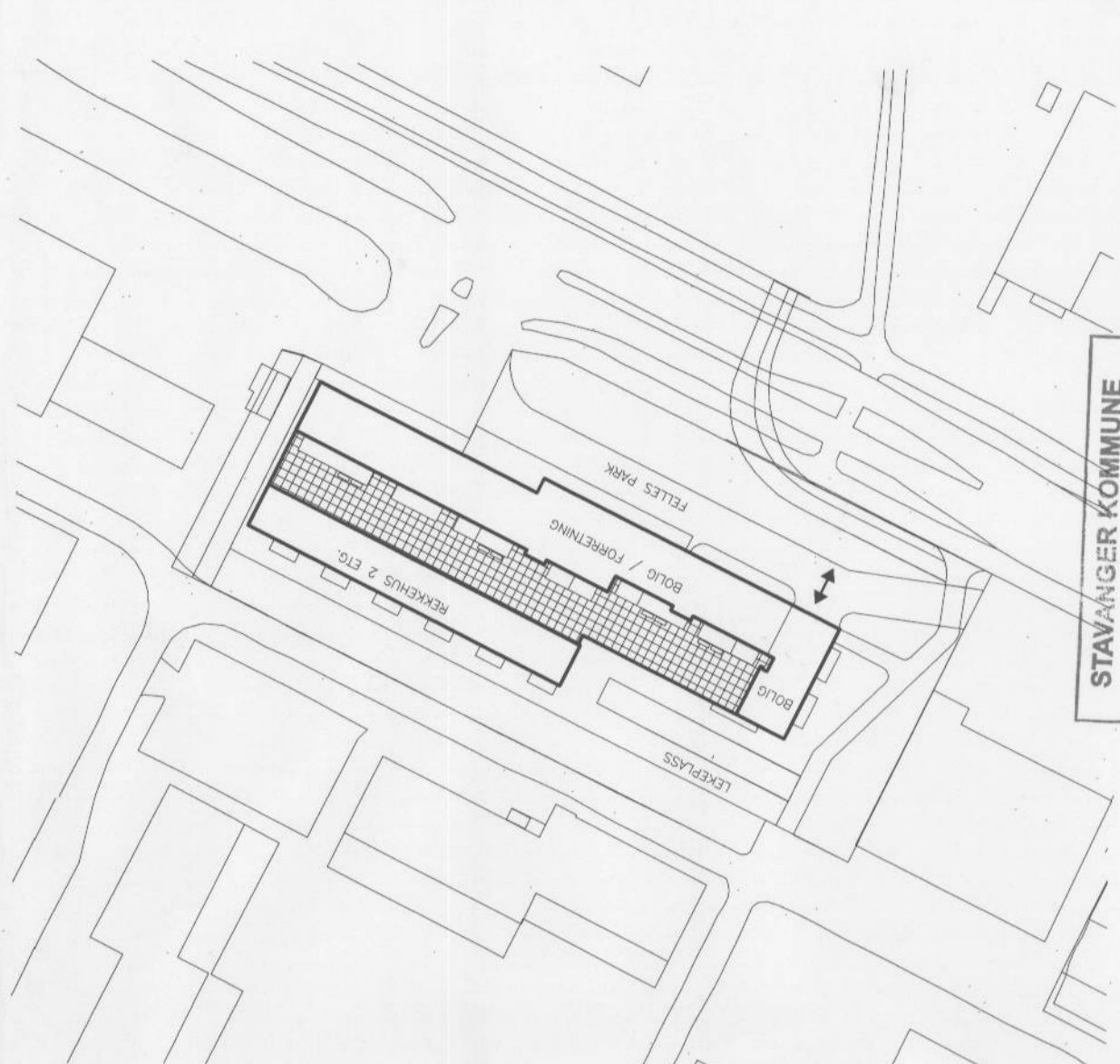
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

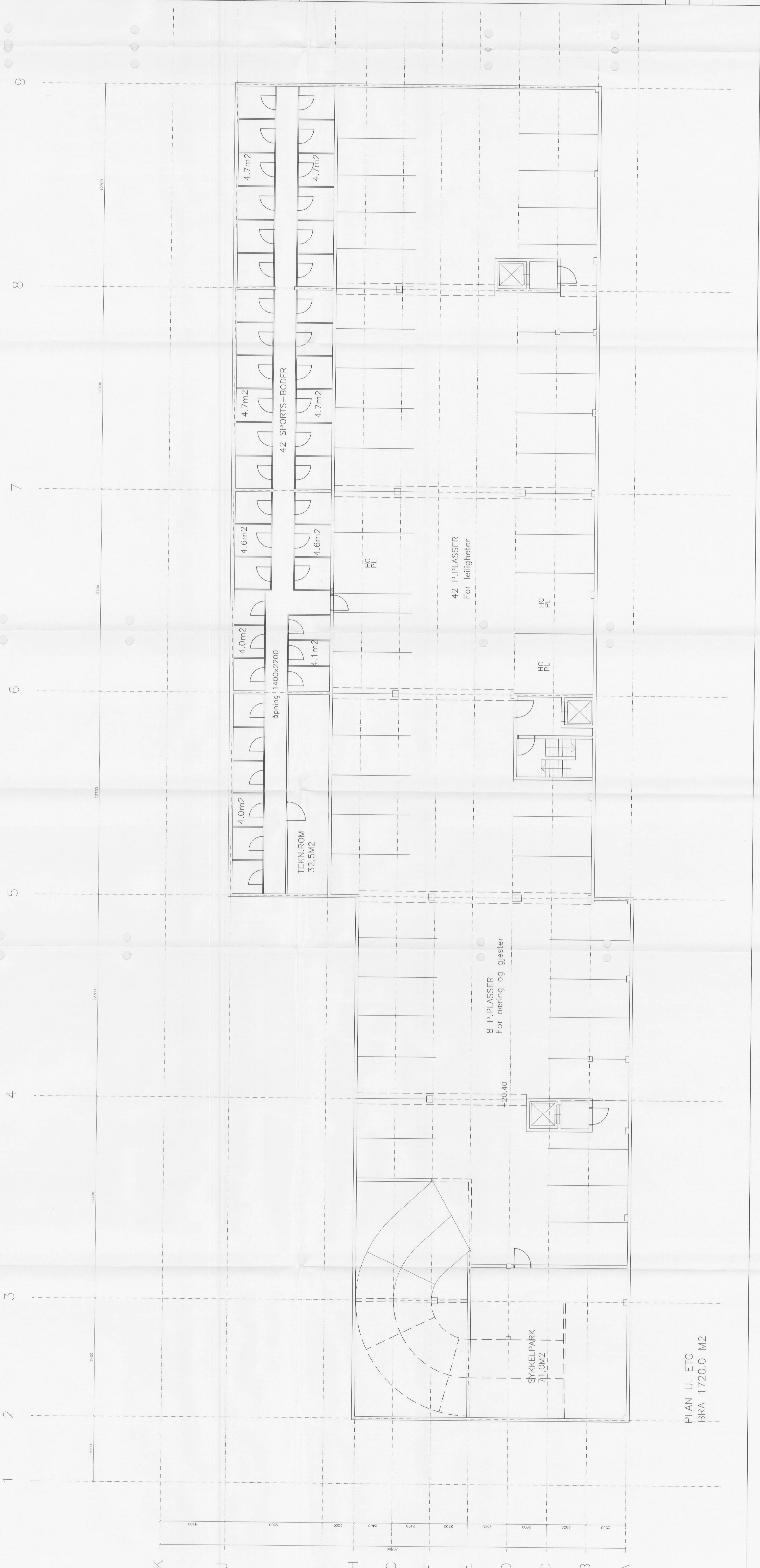

Kjell Viste
sjefingeniør


Kjell Myrhaug
saksbehandler

F	rev. HC-parkering	02.09.04	el
E	rev. bodar og tekniske rom, div. rev. parkering	03.08.04	el
D	rev. bodar og tekniske rom, div. rev. parkering	26.04.04	el
C	rev. bodar og tekniske rom, div. rev. parkering	23.03.04	el
B	rev. bodar og tekniske rom, div. rev. parkering	03.03.04	el
A	rev. bodar og tekniske rom, div. rev. parkering	04.02.04	el
REV.	ENDRING	DATE:	SIGN.



DATO:	26.04.03
OPDRAG NR:	309
TEGN. NR:	A100
REV.:	F
MALESTOKK:	1:100
SAKSBEHANDLER:	tt

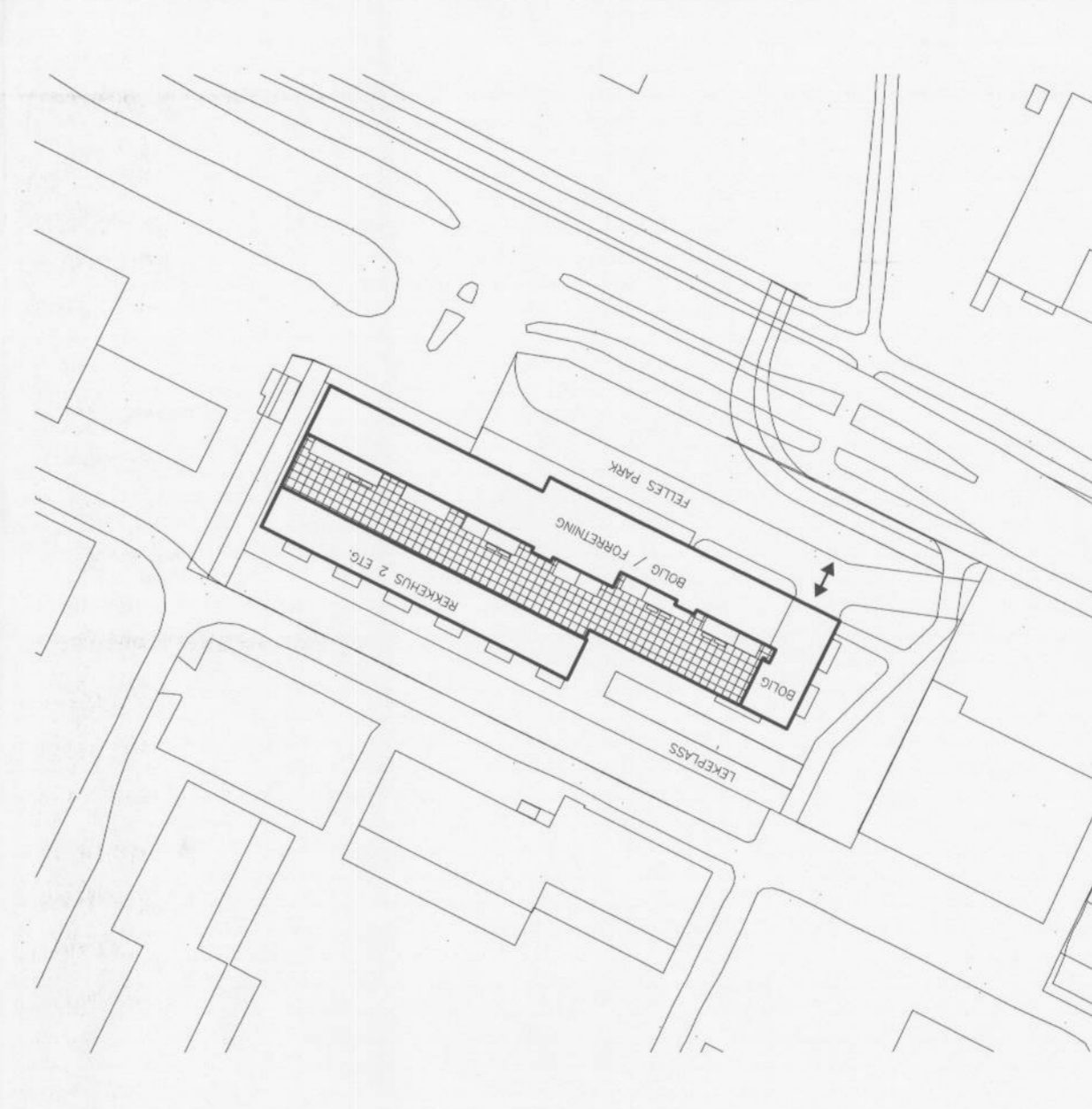


PLAN U. ETG
BRA 1720.0 M2

ARKIPARTNER AS
SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER
TELF: 51 51 06 80
FAK: 51 51 06 81



H	Div rev kjøkken etter skjema Nøremø	31.08.04	el
G	Rev div benevn. dører og vinduer. Røkkehus wc/vesk	11.08.04	el
F	F-vegg trapp 2. Nedføret himling	03.06.04	el
E	Rev basking. Båkkosøyler på dekke	18.03.04	el
D	Rev trapp 4. Trappeløp. Div støtter og el-skap	26.04.04	el
C	Løppløststr.	23.03.04	el
B	E2 ven akse 4 endret til E3. Trapper og støtter	23.03.04	el
A	gouverté tegning etter søg	04.02.04	10. rev.
REV.	ENDRING		
	DATO:		SIGN.



STAVANGER KOMMUNE
SERVISENØYEN

Dato 10 SEPT. 2004
S.T.R. J.F.R.

DATE:	23.06.03
OPPDRAK NR:	309
TEGN. NR:	A102
REV.:	H
MALESTOKK:	1:100
SAKSBEHANDLER:	tt
ARBKIPARTNER AS	
SIVILARKITEK MNAL OG MNIL	
JENS ZETZELTGT. 38 4008 STAVANGER	
TELF: 51 51 06 80	
FAX: 51 51 06 81	

HBBL-KRISTIANSLYST

BOLIG-MÆRINGSAREALER

PLAN 2. ETC.

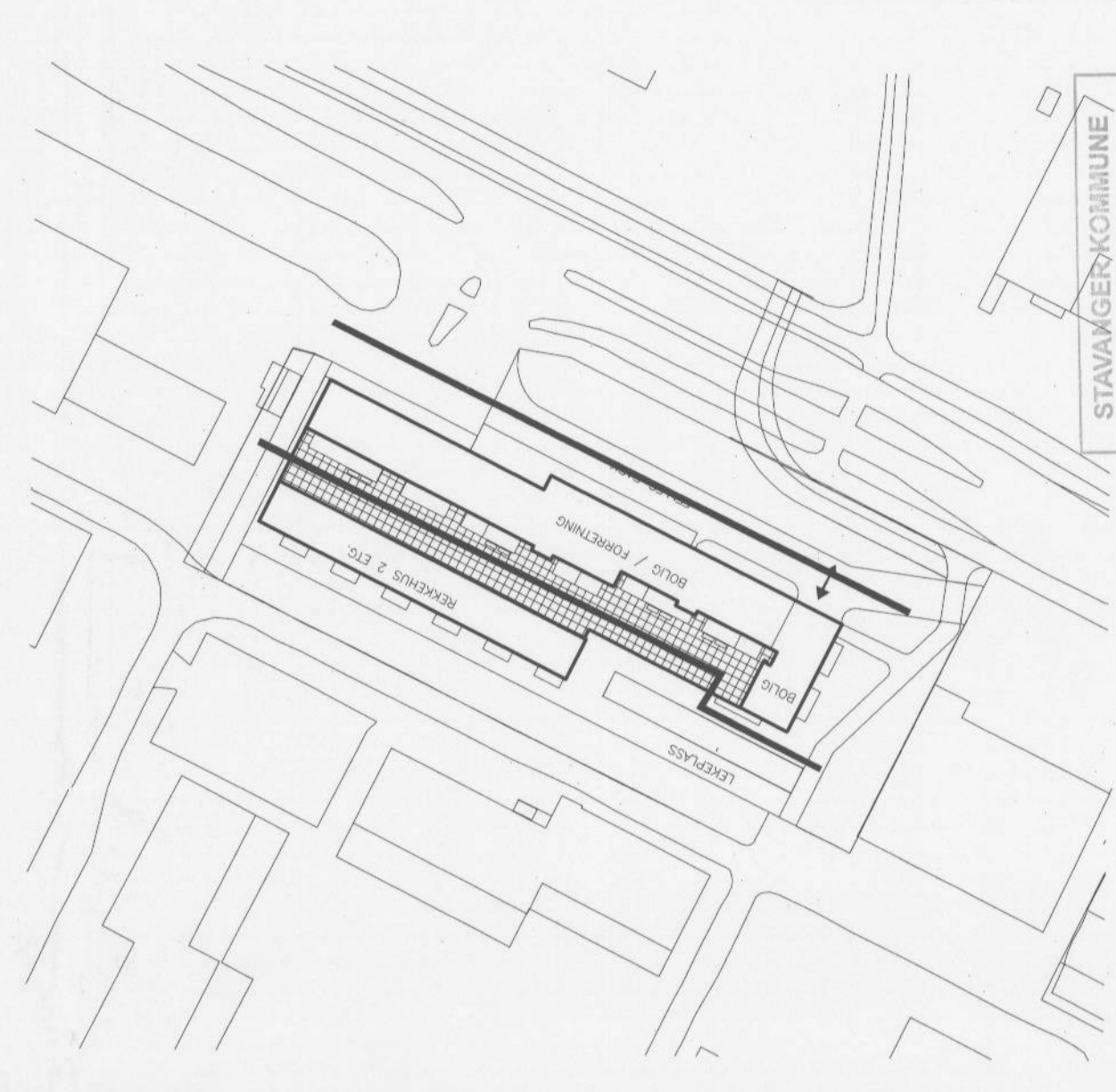


FASADE ØST



FASADE VEST / SNITT

K	Nytt vindu	15.02.06	el
J	AS BULE	01.07.05	el
I	Byggesaker og utbedring av fasade 1 etg.	17.08.04	el
H	Byggesaker og utbedring av fasade 2 etg.	17.08.04	el
G	Byggesaker og utbedring av fasade 3 etg.	17.08.04	el
F	Byggesaker og utbedring av fasade 4 etg.	18.05.04	el
E	Byggesaker og utbedring av fasade 5 etg.	11.05.04	el
D	Byggesaker og utbedring av fasade 6 etg.	26.04.04	el
C	Byggesaker og utbedring av fasade 7 etg.	18.03.04	el
B	Byggesaker og utbedring av fasade 8 etg.	18.03.04	el
A	Byggesaker og utbedring av fasade 9 etg.	04.02.04	el
REV.	ENDRING		SKN.



STAVANGERKOMMUNE
 Kommisjonsutvalg
 Dato: 18. FEB. 2005
 Sak: S. 21/05-05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Dato: 23.06.03
 Oppdrag: 309
 Prosjekt: 150 K
 Målestokk: 1:100
 Saksbehandler: tt
HBBL - KRISTIANSLYST
BOLIG - MERINGSREALER
FASADER
ØST/VEST blokk
ARKIPARTNER AS
 SVILARHENTER MAAL OG MÅL
 JENS ZEILUZZI 38 4006 STAVANGER
 TLF: 51 51 06 80
 FAX: 51 51 06 81

Eiendomskart med grenser

Adresse: Marieroveien 9, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/909/0/3
Dato: 2026-02-17
Målestokk: 1:1000

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

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





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 17.2.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2700.7		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 17.2.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6537471.75395	312485.977929	Ikke spesifisert	1.17	Umerket		Terrengmålt	13	2.006
2	6537472.88866	312485.795435	Ikke spesifisert	10.37	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6537482.17	312490.363289	Ikke spesifisert	3.77	Umerket		Terrengmålt	13	3.009
4	6537479.24245	312492.309231	Ikke spesifisert	11.32	Umerket		Terrengmålt	13	40.123
5	6537489.76256	312496.294799	Ikke spesifisert	36.39	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6537522.28511	312512.368956	Ikke spesifisert	3.25	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6537525.44204	312511.633569	Ikke spesifisert	12.54	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6537536.65979	312517.137788	Ikke spesifisert	2.5	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6537537.75882	312514.896403	Ikke spesifisert	23.18	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6537558.49884	312525.086869	Ikke spesifisert	27.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6537570.83558	312500.399297	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6537571.24408	312499.60165	Ikke spesifisert	51.84	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6537524.90329	312476.716419	Ikke spesifisert	0.97	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6537524.47127	312477.586261	Ikke spesifisert	19.37	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6537507.13575	312469.070553	Ikke spesifisert	17.8	Ukjent		Terrengmålt	13	0
16	6537491.19521	312461.259791	Ikke spesifisert	12.84	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6537485.587	312472.767206	Ikke spesifisert	4.7	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6537489.79727	312474.829712	Ikke spesifisert	14.95	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6537483.22656	312488.20582	Ikke spesifisert	8.62	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6537475.51707	312484.417044	Ikke spesifisert	1.73	Umerket		Terrengmålt	13	2.007
21	6537475.18868	312482.774972	Ikke spesifisert	4.71	Umerket		Terrengmålt	13	0

REGULERINGSBESTEMMELSER - REGULERINGSPLAN 1786 – GNR.20 BNR.653,
MARIEROVEIEN 39

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 11.02.02 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.1.

§1. Formålet med planen og tilhørende bestemmelser er å omregulere området til nærings- og boligformål.

§2. Reguleringsplanen og bestemmelser er detaljert slik at det ikke vil bli sendt egen bebyggelsesplan.

Plan for anlegg og beplantning i utomhusarealer, inklusive områder for lek skal godkjennes av parksjefen. Sandlekeplass skal opparbeides før innflytting. Kvartalslekeplass og balløkke ved Høyblokken, og støyskjerm mot RV. 44 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med undergangen. Dette skal være sikret gjennomført før rammetillatelse gies.

§3. Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området er arealet regulert til:

Byggeområder
Boliger og næringsarealer

Trafikkområder
Gangveg/fortau, varelevering og parkeringsplasser

Fellesområder
Felles lekeplass
Felles grøntområder
Felles gangarealer og oppholdsplass i bebyggelsen

§4. 1. Byggeområdet kan utnyttes til boliger og næring i 5 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 16,0 m.

Felles fortau mot øst kan overbygges fra cote + 26,5 til +36,0.

1. etasje skal nyttes til næring, parkering eller fellesareal for boligene. Unntak er 6 toetasjes leiligheter mot vest hvor underetasjen ligger på cote +24, 1m over golv i næringsarealene i 1. etasje.

Offentlig adkomstvei har vendehammer dimensjonert for liten lastebil. Transport til og fra næringsarealene vil ikke bli tillatt med større kjøretøy. Det tillates ikke virksomhet som mht. utslipp og trafikk er til vesentlig sjenanse for boligene.

2. Maksimal byggehøyde er markert på reguleringsplanen. T-BRA, eksklusiv nedkjørsel og parkering i underetasjen, er 4200 m². Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at tiltak mot støy tilfredsstiller krav til lydnivå i boliger, næringsarealer og uteområder. Leilighetene skal ha tilgang til balkong/terasse og felles uteareal med støynivå under 55 dBA. Støyen

innendørs skal være under 30 dBA. Leilighetene skal ha ballansert ventilasjon uten luftefunksjon i fasaden mot Rv.44 for å sikre tilfrestillende luftkvalitet. Luftinntaket legges vekk fra Rv.44. Fasden mot RV.44 sal utføres i tunge materialer som tegl eller slipte betongelementer. Mot vest brukes lette materialer som glass og sement bassert platekledning og/eller tre. Det skal generelt tilstrebes bruk av miljøvennlige materialer.

3. Parkering skal skje i fellesanlegg under bebyggelsen uten eksklusiv oppmerking. Det regnes 1 plass pr. bolig. Parkerings plassene langs fortauet skal fortrinnsvis nyttes som gjesteparkering for næringsarealene på dagtid, men som gjesteparkering for boliger på kveldstid.

§5. Regulerte fellesområder (lek, gangvei, grøntarealer), offentlig vei, gangvei, rabatter samt friområde (park) skal være sikret ferdigstilt før brukstillatelse blir gitt. Fotgjengerovegangen skal være opphøyet.

Arkipartner A/S 17.01.00 Revidert 15.10.01

Thor Thomassen

Grunnkart

Adresse: Marieroveien 9, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/909/0/3
Dato: 2026-02-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Marieroveien 9, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/909/0/3
Dato: 2026-02-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Marieroveien 9, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 20/909/0/3

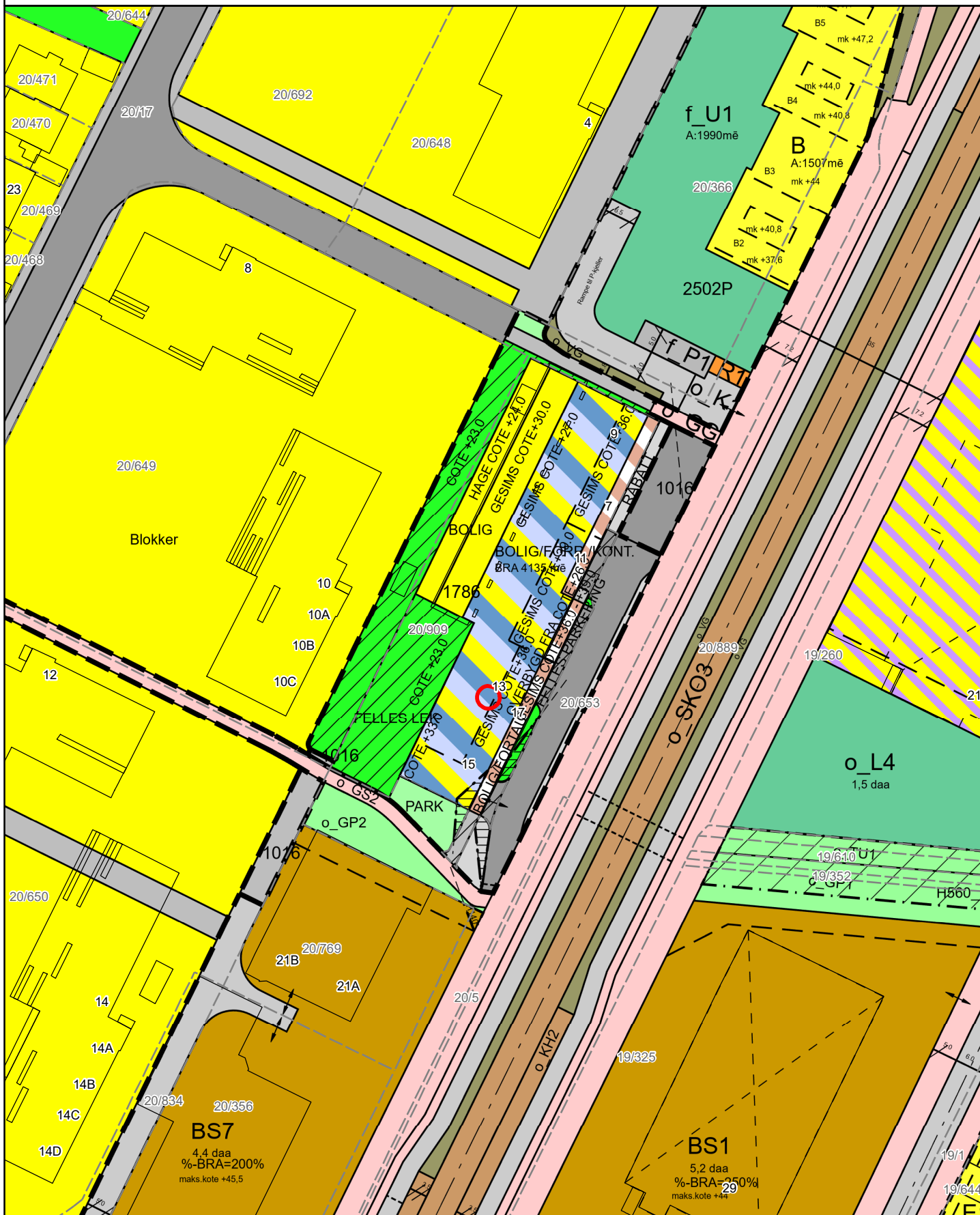
Dato: 2026-02-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1786

Ikrafttredelsesdato: 11.2.2002

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Marieroveien 9, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 20/909/0/3

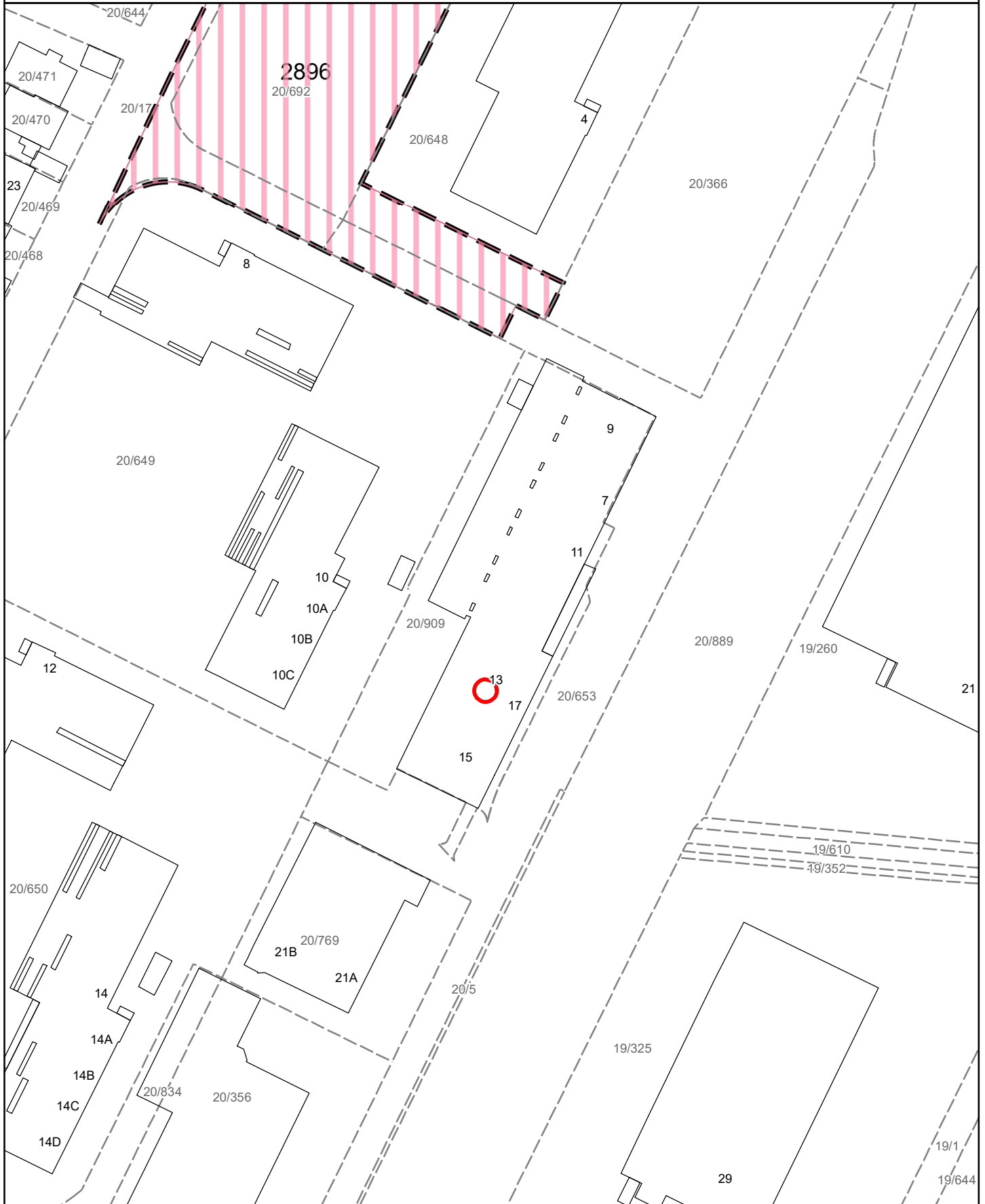
Dato: 2026-02-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2896

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

- SPEKIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	20	Bruksnr	909	Festenr	0	Seksjonsnr	3
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud
Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer

Areal	2652.65 kvm
Hensynsonenavn	H410_1
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.
Areal	48.85 kvm
Omrnavn	B220
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	2652.66 kvm
Omrnavn	NÆ122
Kparealformal	Næringsbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1016
Navn	Forretn.-og bydelssent.på Kristianslyst reg. endring
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/27/1983 00:00:00
Bestemmelser	1016.pdf

Delarealer

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Id	1786
Navn	Reguleringsplan for gnr 20 bnr 653, Marieroveien 39. Kristianlyst
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/11/2002 00:00:00
Bestemmelser	1786.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktzone

Areal	13.91 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktzone

Areal	17.94 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktzone

Areal	44.18 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	31.28 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	6.0 kvm
Feltnavn	Felles
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	2.58 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	29.76 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	519.08 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	17.91 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	25.98 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	109.51 kvm
Feltnavn	Bolig/felles
Regform	990 - Annet kombinert formål
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	0.28 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	1291.15 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor
Areal	92.91 kvm
Feltnavn	
Regform	990 - Annet kombinert formål
Areal	0.29 kvm
Feltnavn	Rabatt
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	480.15 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	48.33 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1.84 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id 2622

Navn Områderegulering for Mariero

Plantype 34 - Områderegulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/20/2022 00:00:00

Bestemmelser [2622 bestemmelser.pdf](#)

Delarealer

Areal 0.13 kvm

Feltnavn o_GS2

Rpareaformal 2015 - Gang- og sykkelveg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2896

Navn Timoteiveien 6

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser [Planen er under behandling.pdf](#)

Areal



Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 19.6.2023

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

Innhold:

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

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

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

Politisk behandling i kommunestyret 20.6.2022:

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

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

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

Tilleggshøring fra 10.11 – 6.01.2023:

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

Politisk sak vurdering av innsigelser og høringsinnspill i kommunalutvalget 14.2.2023:

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

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

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

Dokumentet er oppdatert i tråd med kommunestyrets endelige vedtak.

Rettelser i bestemmelser og retningslinjer 31.1.2024:

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

Justeringer etter bystyrets vedtak 22.4.2024:

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

Justeringer etter vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024 og 28.6.2024

Kommunal og distriktsdepartementet gjorde vedtak vedr. parkeringskrav i IKDP Forus 7.6.2024. Bestemmelse 1.14 pkt. 2 er endret som følge av vedtaket og kommuneplankartet viser nå området som er dekket av den interkommunale planen som hvit frem til neste revisjon av kommuneplanen. [Kommunane Sola, Stavanger og Sandnes - motsegn til parkeringsføresegner i interkommunal kommunedelplan for Forus - regjeringen.no](#)

Den 28.6.2024 gjorde kommunal og distriktsdepartementet vedtak i innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland vedr. områder på Ullandhaug og i Kvernevik. Kommuneplankartet er nå rettet etter departementets vedtak. [Stavanger kommune - motsegn til arealdelen av kommuneplanen 2023-2040 - regjeringen.no](#)

Innledning om planens virkninger og virkeområde

Planområdet

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

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

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

Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Digital kartportal for kommuneplanens arealdel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Link til relevante veiledere og normer:

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

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

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

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

Norm skoler og barnehager (vedtas 19.6.23)

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

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

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

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

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

Klimavurderinger og klimakriterier i plan:

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

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

NVE sine veiledere for utredning av naturfare:

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

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

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

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

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

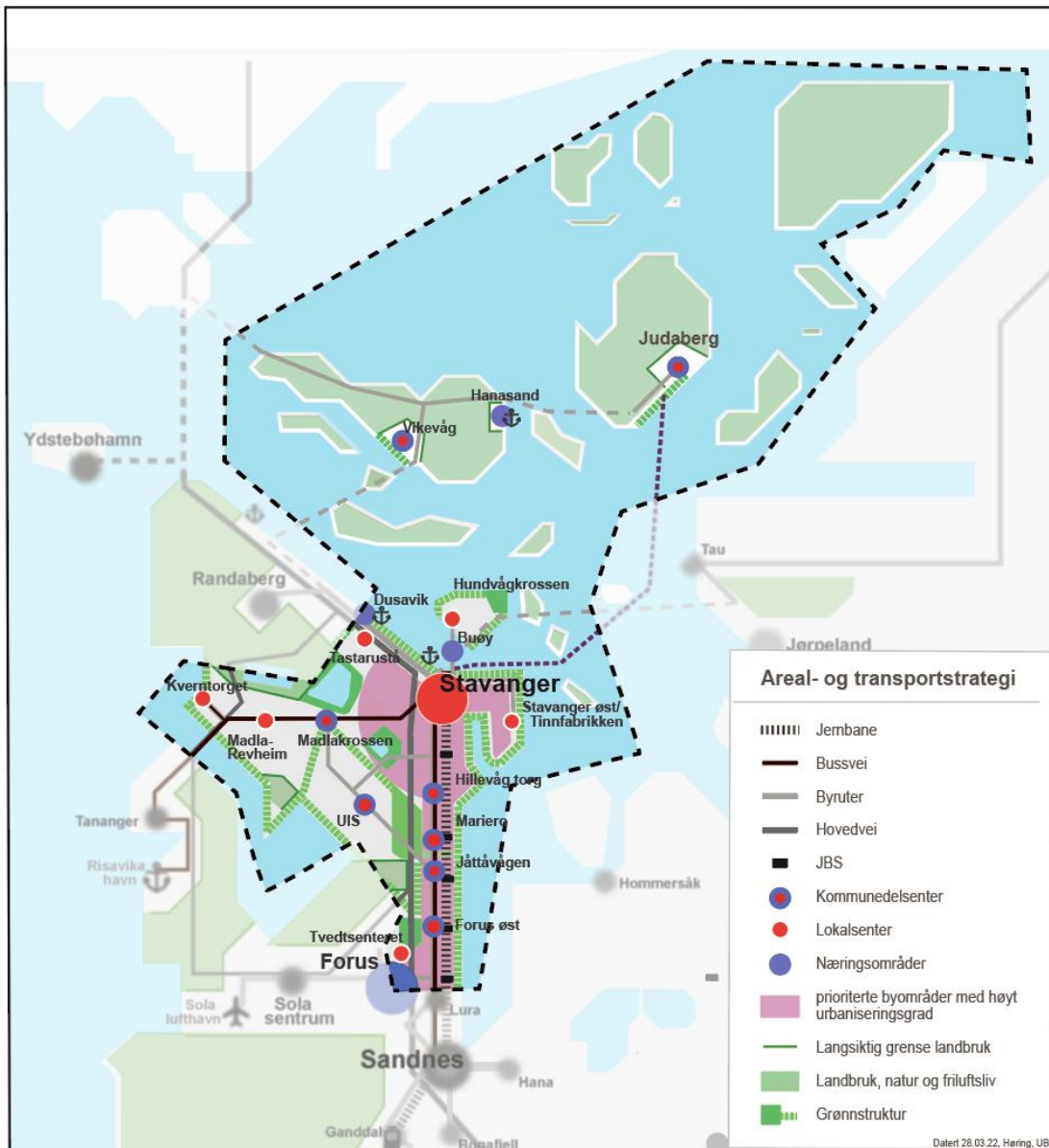
Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier

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

Arealstrategi for perioden 2023-2040:

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

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



Figur 1: Strategisk kartillustrasjon til arealstrategien

Utdypende strategier og plangrunnlag fra delprosjekt

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

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

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

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

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

Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder

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

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

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

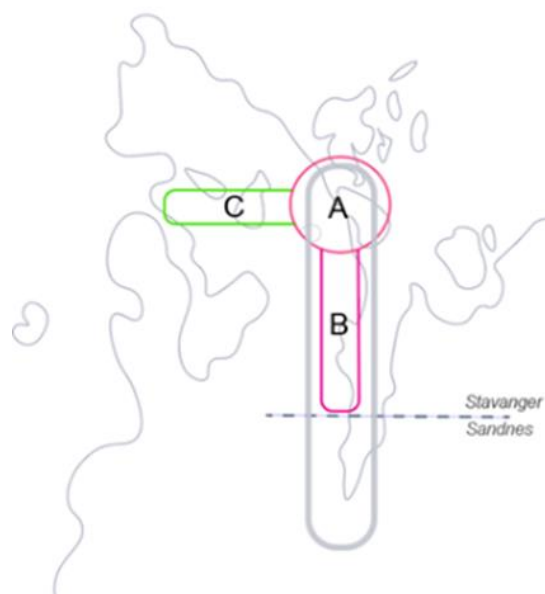
Bysoner:

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

Bysone A - den sentrale byen

Bysone B – den primære byutviklingsaksen

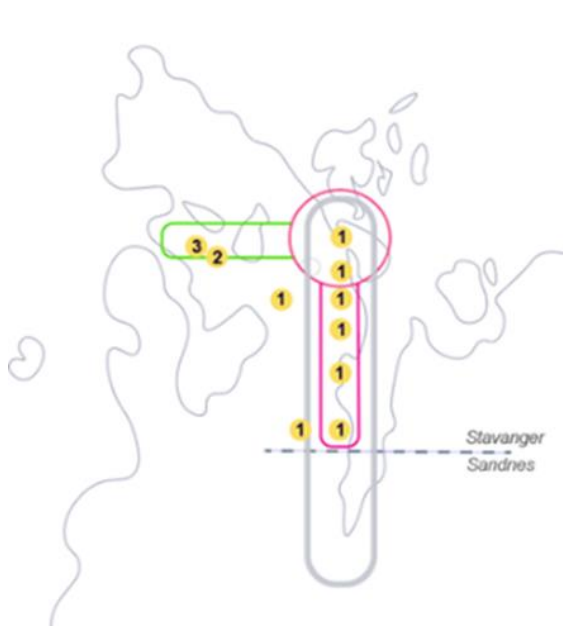
Bysone C – den sekundære byutviklingsaksen



Figur 2: Bysoner – prinsipiell inndeling

Gjennomføringsområder:

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



Figur 3: Gjennomføringsområder

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

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

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

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

1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer

1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer

(Pbl. § 11-9, pkt 1)

Bestemmelser:

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

Retningslinje:

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

1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav

(Pbl. § 11-10, pkt 1)

Bestemmelser:

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

1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

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

1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

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

Bestemmelser:

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

Retningslinjer om utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder

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

Tabell 1: Anbefalt utnyttelsesgrad i soner og gjennomføringsområder

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

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

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

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

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet

(Pbl. § 11-9, pkt 8)

Bestemmelse:

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

Retningslinjer:

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

1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet

(Pbl. § 11-9, pkt 5, 8)

Bestemmelser vedr. klimarisiko og flom:

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

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

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

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

- a. 20 år: 99;
 - b. 200 år: 127
 - c. 1000 år: 149;
8. Bølgepåvirkning skal ivaretas ved at det beregnes et tillegg til beregnet stormflonivå påplussert nasjonale tall for havnivåstigning. Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual.

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

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

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

Bestemmelser vedr. risiko for skred, rasfare og naturrisiko:

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

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

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

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

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

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

Andre samfunnsikkerhetsbestemmelser:

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

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

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

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

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

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

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

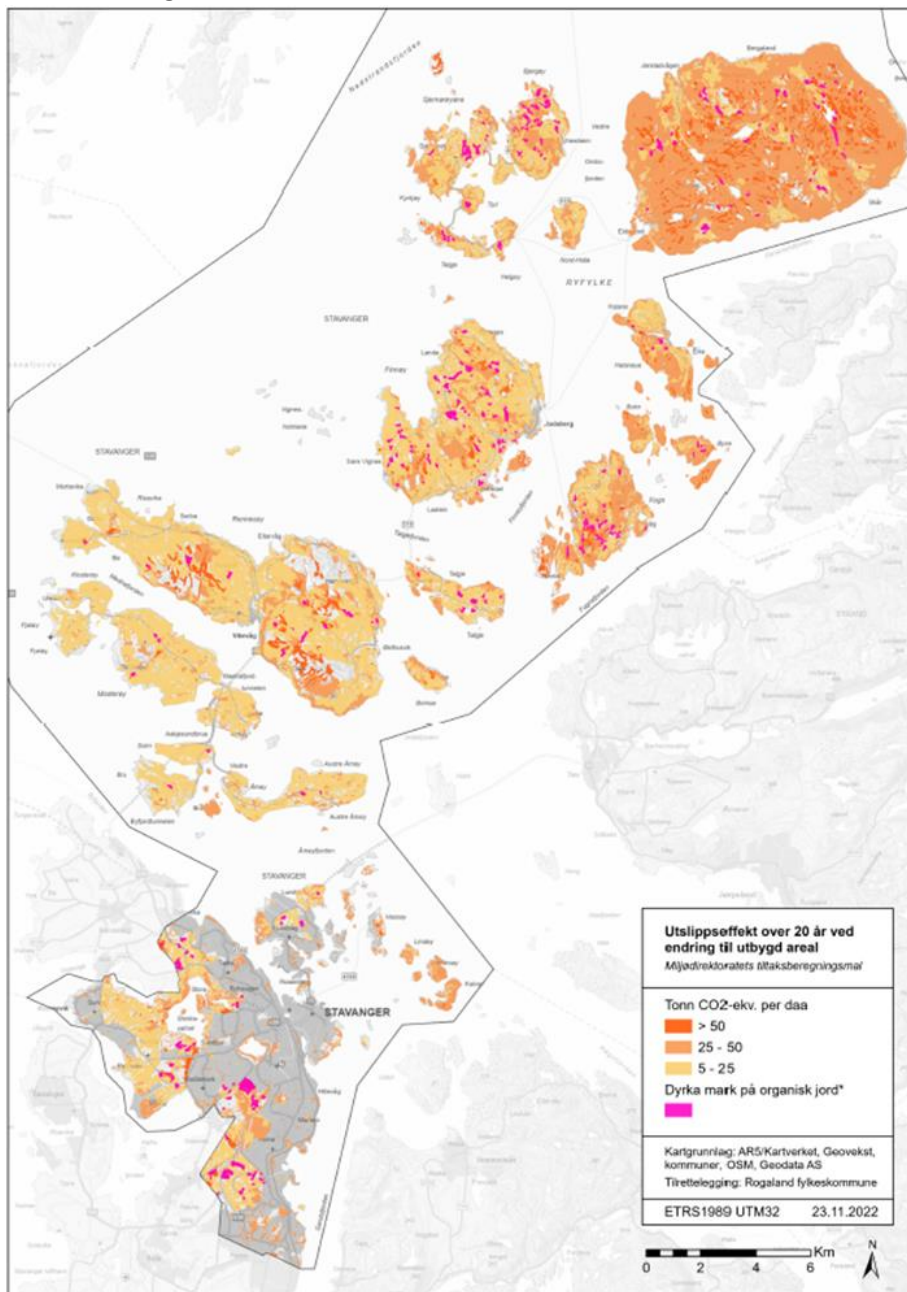
Bestemmelser om naturmangfold og blågrønne strukturer:

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

Bestemmelser om trær:

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

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

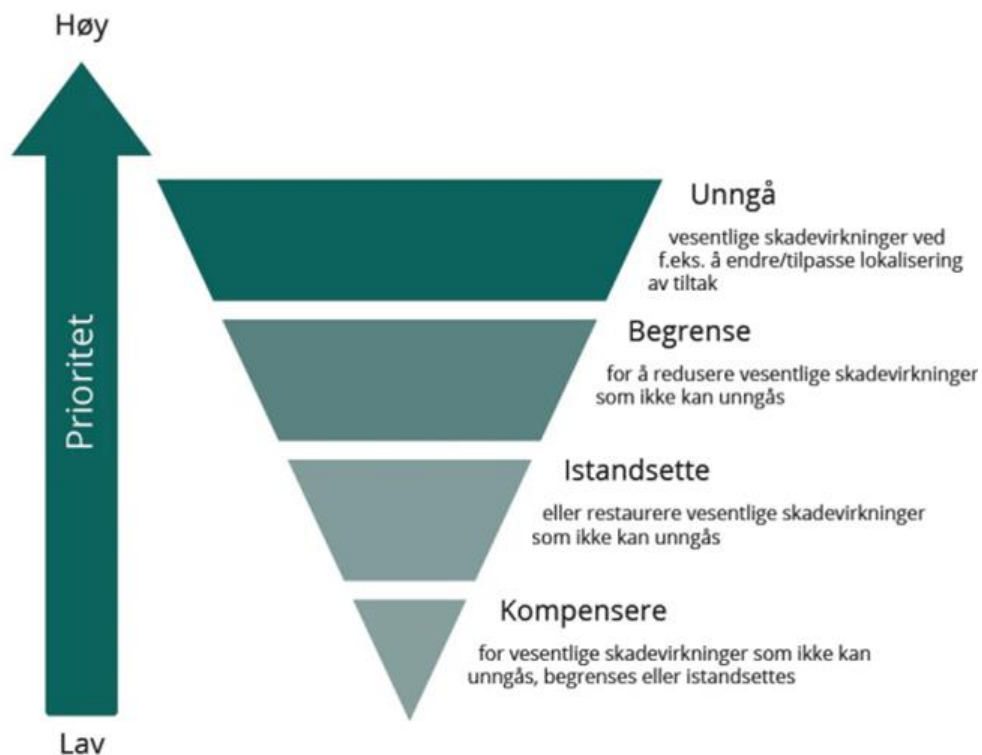


Figur 4: Illustrasjonskart karbonrike arealer. For temakart se digital kartportal.

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

Retningslinjer:

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



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

1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

(Pbl. § 11-9, pkt 4)

Bestemmelser:

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

Tabell 2: Rekkefølgekrav

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

Retningslinjer:

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

1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler

(Pbl. § 11-9, pkt 2)

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

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

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

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

Bestemmelser:

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

Retningslinjer:

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

1.11 Bestemmelser om universell utforming

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

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

1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter

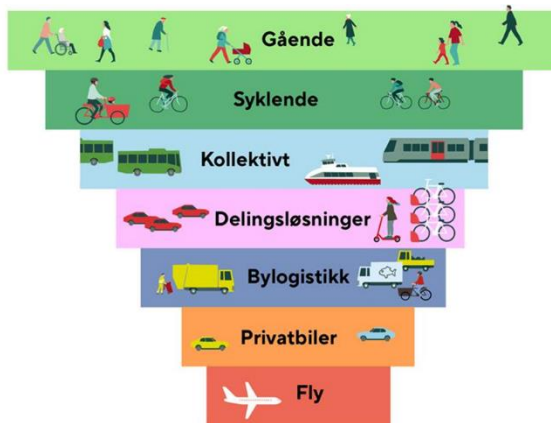
(Pbl. § 11-9, pkt 5)

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

1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 4, 5, 8,)

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



Figur 6: Mobilitetspyramiden i arealstrategien.

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

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

1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser:

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. Parkeringssoner omtalt i tabellene er illustrert i temakart parkeringssoner, se digital kartløsning [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](#). I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
2. For området som dekkes av interkommunal plan for Forus gjelder parkeringskrav gitt i interkommunal plan. Jf. endringer vedtatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 7.6.2024.
3. For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav fastsettes med begrunnelse i mobilitetsplan.

Bestemmelser for sykkelparkering:

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

Tabell 3: Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2***	Sone 3 og 4
Bolig over 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Bolig under 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 3	Min. 2	Min. 0,5

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

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

Bestemmelser for bilparkering:

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

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

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

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

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

** Judaberg og Vikevåg inngår i sone 4.
Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.

Retningslinjer for sykkelparkering:

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

Retningslinjer for bilparkering:

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

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

Bestemmelser:

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

Retningslinjer:

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

1.16 Bestemmelser om luftkvalitet

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

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

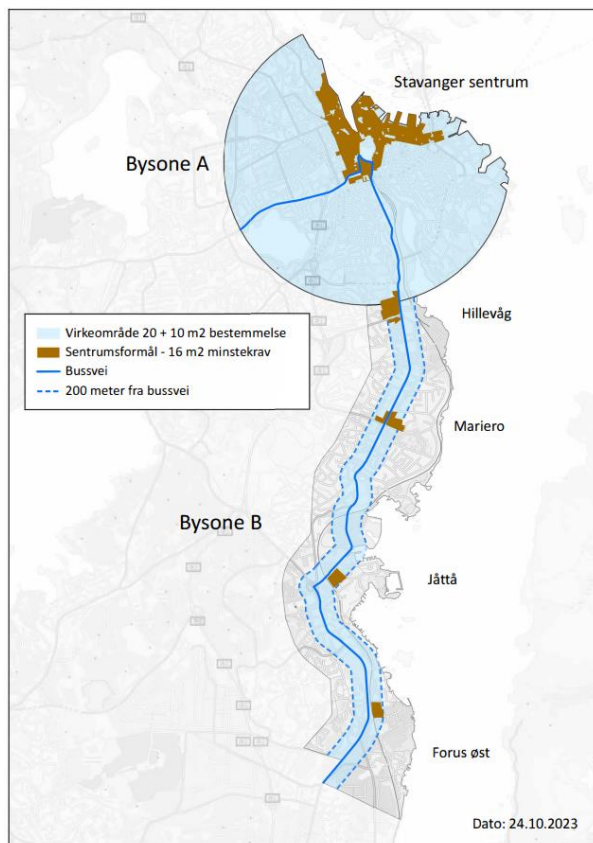
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Bestemmelser:

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

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



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

Bestemmelser for arealtyper og funksjoner i utearealene (funksjonskrav):

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

Tabell 5: Arealtyper funksjoner og uteromskrav

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

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

Bestemmelser om kvalitetskrav:

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

1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

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

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

Retningslinjer

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

1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

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

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

1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

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

Retningslinjer:

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

1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovasjon

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

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

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

1.22 Bestemmelser om landskap

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

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

1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. § 11-9, pkt 7)

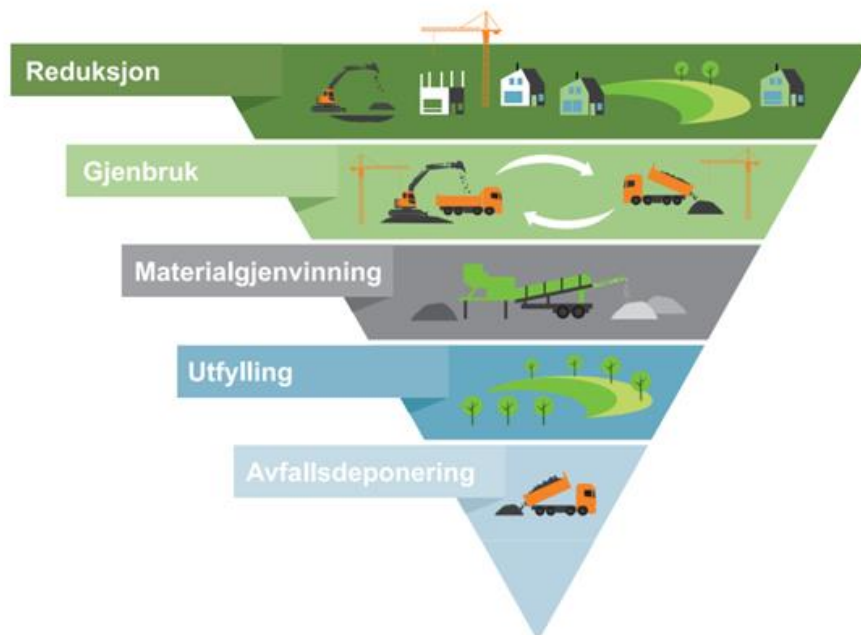
1. Forskriftsfreda, automatisk freda, vedtaksfreda, og marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Det er meldeplikt ved automatisk freda kulturminner i grunnen i hele kommunen. Kulturminnemyndigheten har ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå (jf. KML § 8.4). Arealdelen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

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

1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

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



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

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

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 6)

Bestemmelser:

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

Retningslinjer:

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

1.26 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser om søknadsplikt, utforming og plassering:

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

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

Bestemmelser for bevaringsverdige og særpregede miljøer

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

2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1,5,6)

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

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

2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 1, 5,6)

Bestemmelser:

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

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

Tabell 6: Særskilte bestemmelser til boligområder med krav om reguleringsplan

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

Tabell 7: Boligområder/husklynger uten krav om reguleringsplan

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

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

Retningslinjer for boligområder:

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

2.3 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 5,6)

Bestemmelser:

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

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

Tabell 8: Særskilte bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse

Områdenavn:	Bestemmelser, plankrav m.m.	Plankrav
FB11 Brimse FB66 Fjøløy FB24 Askje Vest	<p>Innenfor fritidseiendommene FB11 på Brimse, FB66 på Sørstrand-Fjøløy og FB24 Askje Vest gjelder følgende:</p> <p>I eksisterende utbygde områder for fritidsbolig som ikke omfattes av reguleringsplan tillates erstatningsbygg, tilbygg/påbygg, fasadeendring og mindre tiltak uten krav om reguleringsplan. Tiltak som nevnt tillates innenfor følgende rammer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maks BYA=110m² inkl. innvendig bod - Maks gesimshøyde 3,5 m, maks mønehøyde 5 m - Det tillates kun en boenhet pr. tomt - Opparbeidelse av utearealer skal skje på terrengnivå. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen. - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse 	NEI
FB56 og FB68 Byre	<p>For område FB56 og FB68 Byre skal det utarbeides reguleringsplan. Byggegrense til sjø fastsatt i KPA gjelder ved fortetting. Ved fortetting på vestsiden av Byre må nye hytter plasseres i bakkant av de eksisterende, og neset ved Åsen må holdes fri for nye hytter. Nye hytter må ikke plasseres på markante høyder eller på en slik måte at de blir godt synlige i landskapet. På østsiden skal nye hytter plasseres 50 m fra sjøen, og Kuneset må skjermes mot utbygging. Hyttene må få en god plassering i landskapet og samles i mindre klynger. Rammene som har vært for de andre eiendommene på Byre (tidligere hytteplan) skal legges til grunn ved utbygging i området. Utforming av flere SH områder tilknyttet H1 Byre skal ha landskapsmessig og estetisk god utforming og være tilpasset behovet, dvs. tallet på hytter.</p>	JA
Norheim- neset FB44, FB67 SH52	<p>For område FB44 og FB67 Norheimneset Sjernarøyane skal det utarbeides reguleringsplan. Eksisterende hytter innenfor tidligere strandplanområde skal ha båtplass i SH52. Innenfor FB 44 kan det føres opp 4 hytter med båtplass i SH52 uten krav om reguleringsplan. FB 44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent plan for småbåthavn for nye hytter (ut over de 4 hyttene nevnt over). Småbåthavn kan ikke plasseres på Nordheimsneset mellom Grønevik og indre del av Norevågen. Dersom ny båthavn ikke blir plassert i Grønevik, må veien mellom FB 44 og FB67 og ny båthavn oppgraderes vesentlig slik at økt trafikk ikke medfører trafikkfare for mennesker og dyr som ferdes på veien. Grense for byggeområde i reguleringsplan for FB 44 kan vurderest utvidet i nordøstlig retning mot eksisterende hytter, dersom tilfredsstillende løsning for småbåthavn foreligger.</p>	JA

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

Retningslinjer:

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

2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

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

Tabell 9: Arealrammer for senter

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

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

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

Tabell 10: Feltfordeling i kommunedelplan for Hillevåg

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

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

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

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

Retningslinjer for områder avsatt til sentrumsformål og forretninger:

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

2.5 Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting

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

Bestemmelser:

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

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

Retningslinjer:

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

2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

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

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

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

2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 6)

Bestemmelser:

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

Tabell 12: Særskilte bestemmelser for råstoffområder

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

Retningslinjer:

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

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

2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

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

Tabell 13: Særskilte bestemmelser for næringsområder

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

Retningslinjer:

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

2.9 Bestemmelser for idrettsanlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 5,6)

Bestemmelser:

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

2.10 Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

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

2.11 Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder

(Pbl. § 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

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

Tabell 14: Særskilte bestemmelser for brygge- og naustområder

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

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

SH52 Norheimneset	Område SH52 Norheimneset bør reguleres til småbåthamn. Hytteområdet FB44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent reguleringsplan for småbåthavn til nye hytter i SH52
SH50 Saltøyna, Rosså	På gbnr. 306/1 SH50 Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon (hummerstasjon).
ABA81 Aukland, Skipavik, Ombo	På gbnr. 8/6 ABA81 Aukland, Ombo, kan det bygges 1 båtgarasje, maks 45 m ²

Retningslinjer:

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

2.12 Bestemmelser for grav- og urnelunder

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

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

2.13 Bestemmelser for kombinerte formål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

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

2.14 Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Generelle bestemmelser for samferdselsanlegg:

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

Bestemmelser for gangnett:

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

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

Bestemmelser for sykkelnett:

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

Bestemmelser for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkt:

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

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

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

2.15 Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

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

Retningslinjer for grønnstruktur og friområder:

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

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

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Bestemmelser:

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

Retningslinjer:

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

2.17 Bestemmelser for forsvarsområder

(Pbl. § 11-10 pkt. 4 og 11-9 pkt 1,8)

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

2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder

(Pbl. § 11-11 og 11-9 pkt 5,6)

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.19 Bestemmelser for LNF-spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

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

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

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

2.20 Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder

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

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

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

2.21 Bestemmelser for fiskeområder

(Pbl § 11-11 punkt 3, 6)

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

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

2.22 Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur

(pbl § 11-11 pkt. 3,6,7)

Bestemmelser:

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

Retningslinjer for akvakulturområder (enbruksområder og flerbruksområder):

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

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

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

Tabell 16: Akvakulturområder og lokaliteter

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

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

2.23 Bestemmelser for småbåthavner

(Pbl. § 11-11 pkt. 3,6)

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

Tabell 17: Særskilte bestemmelser for områder for småbåthavner

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

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

3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

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

(Pbl. § 11-8)

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

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

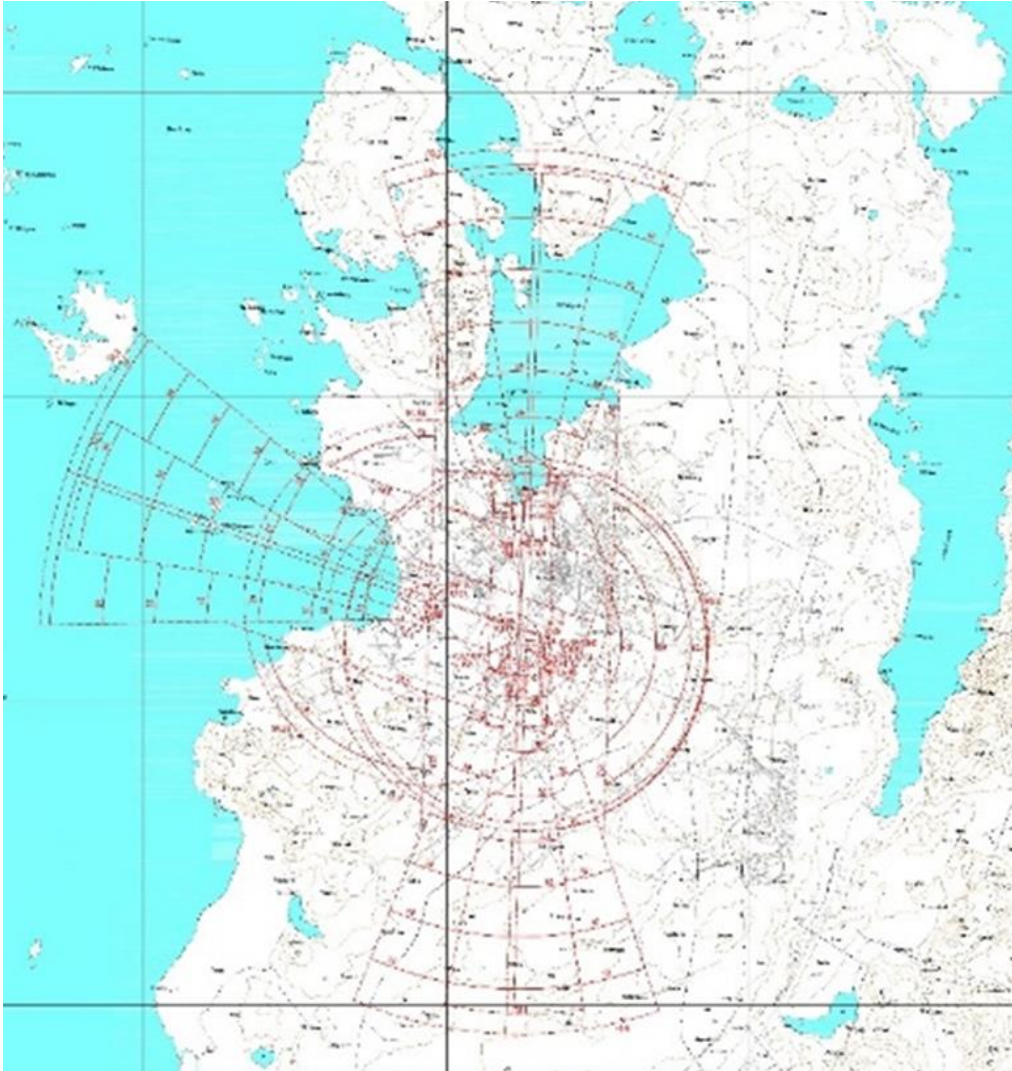


FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015

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

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

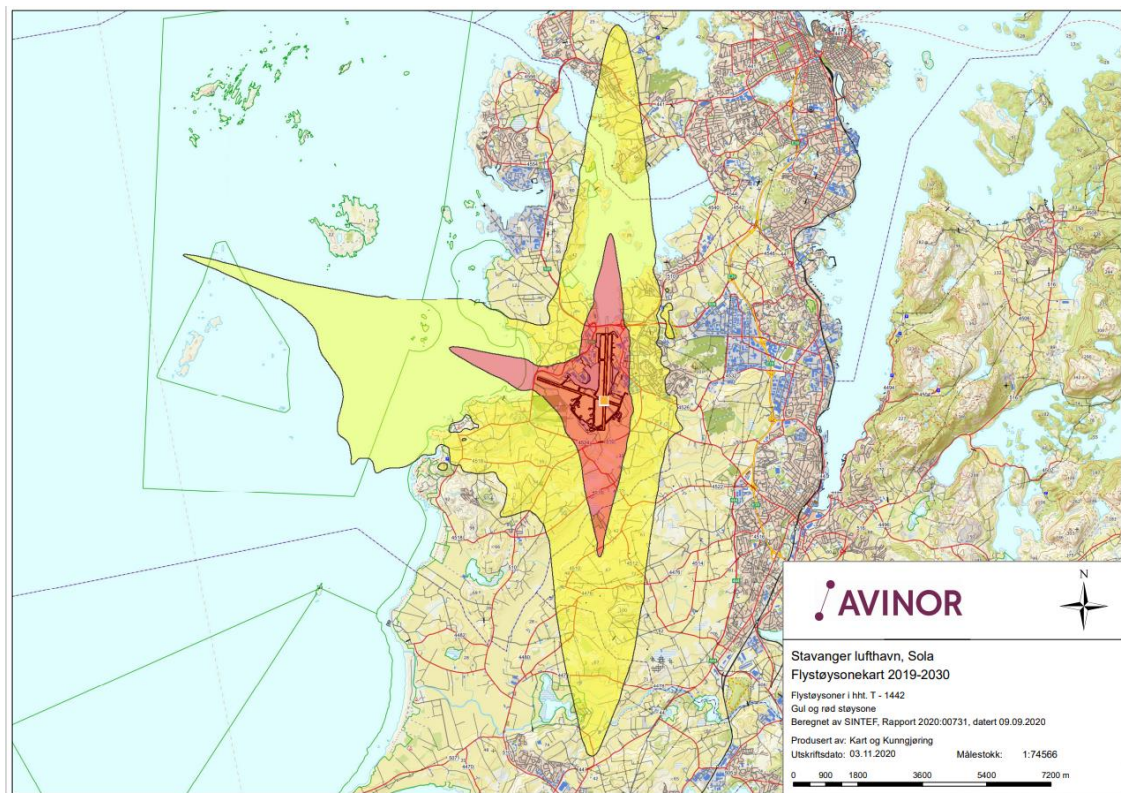
3. Innenfor hensynssone H190_BRA gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.



FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

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



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

3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt (Pbl. § 11-8)

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

3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet

(Pbl. § 11-8)

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

3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290

(Pbl. § 11-8)

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

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

(Pbl. § 11-8)

Bestemmelser til faresone ras og skred:

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

Bestemmelser til faresone for uavklarte grunnforhold/marine avsetninger:

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

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

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

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

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

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

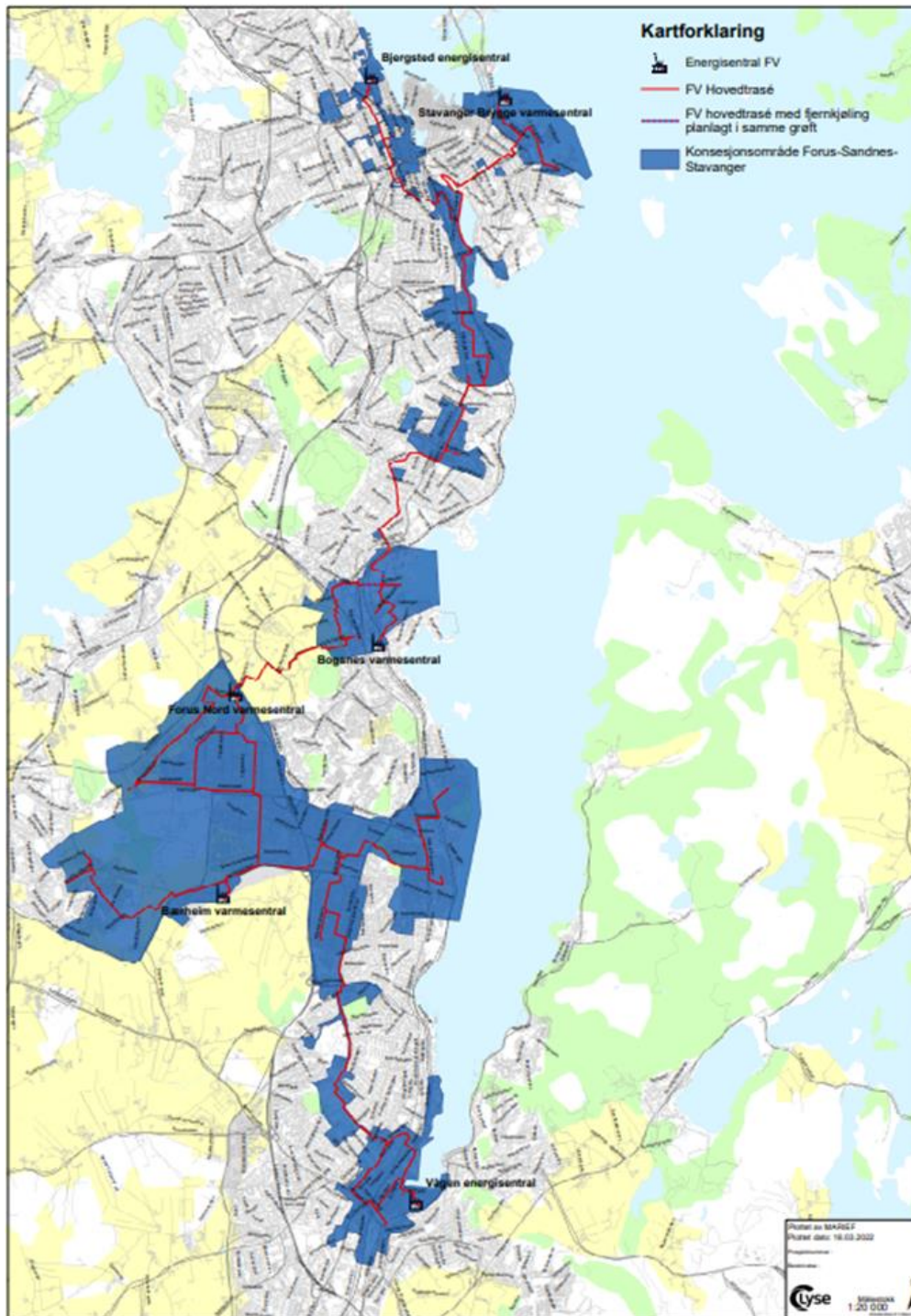
Bestemmelser faresone høyspenningsanlegg:

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

3.6 Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav

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

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



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

3.7 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur

(Pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv på land (H530):

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

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv i strandsonen H530:

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

Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (sjø:)

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

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur (H540):

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

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

3.8 Retningslinjer for hensynssone landskap H550

(Pbl. § 11-8)

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

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

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

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

3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

(Pbl. § 11-8)

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (H560):

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

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

H560_54 og H560_55 Gauselskogen

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

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

3.10 Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven

(Pbl § 11-8 d)

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

3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570

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

Bevaring av kulturmiljø:

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

Retningslinjer for Trehusbyen:

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

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

Kulturhistorisk havnelandskap omkring Engøyholmen-Natvigs minne og Knudaskjeret:

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

Andre kulturmiljø:

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

3.12 Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven

(Pbl § 11-8 d)

Bestemmelser for automatisk freda kulturminner:

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

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

Bestemmelser for vedtaks- og forskriftsfreda kulturminner:

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

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

(Pbl. § 11-8, d)

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

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

3.14 Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø

(pbl § 11-8)

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

3.15 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming

(Pbl § 11-8 e)

Bestemmelser til hensynssone felles plan:

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

Bestemmelser til hensynssone omforming:

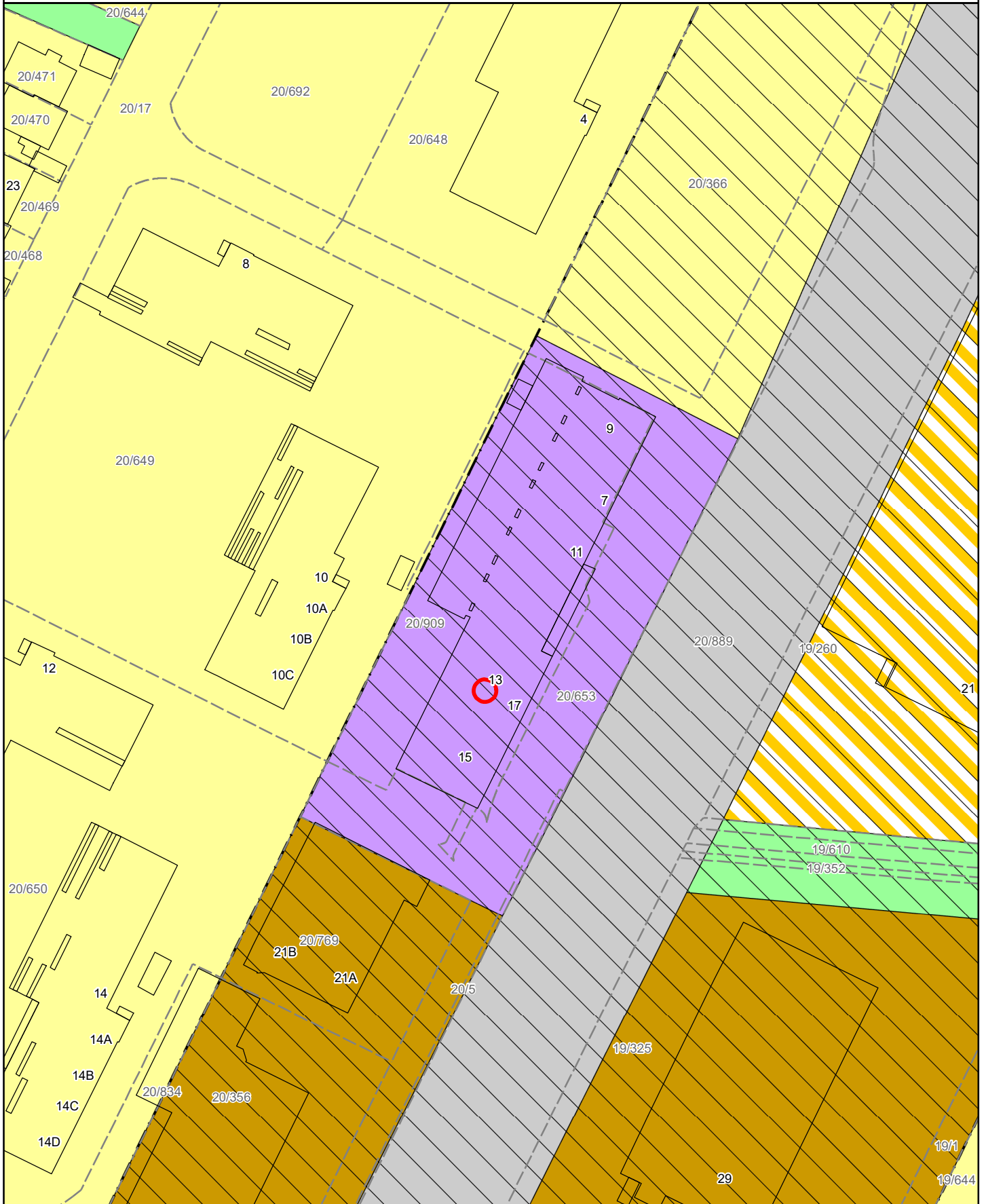
3. Innenfor hensynssoner H820 omforming skal det i reguleringsplaner fortrinnsvis legges til rette for blandede utbyggingsformål.
4. Innen H820 v/ Essotomten på Tjensvoll avgjøres det i reguleringsplan hvorvidt boligformål kan tillates.

Kommuneplan

Adresse: Marieroveien 9, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/909/0/3
Dato: 2026-02-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring

Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

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

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Marieroveien 11

Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Mariero	2 min
Linje 2, 3, N84	0.2 km
Mariero stasjon	14 min
Linje L5	1.1 km
Stavanger stasjon	11 min
Linje F5, L5	5.4 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)	8 min
173 elever, 11 klasser	0.7 km
Vaulen skole (1-7 kl.)	13 min
726 elever, 37 klasser	1.1 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	13 min
361 elever, 24 klasser	1.1 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	6 min
500 elever, 31 klasser	0.5 km
Hinna skole (8-10 kl.)	6 min
273 elever, 23 klasser	2.6 km
Hetland videregående skole	6 min
570 elever, 21 klasser	0.5 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna	6 min
330 elever, 26 klasser	3 km

«Rolig strøk uten gjennomkjøring av trafikk. Mange turmuligheter, både i skog og ved sjøen. Mange butikker i nærmiljøet»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

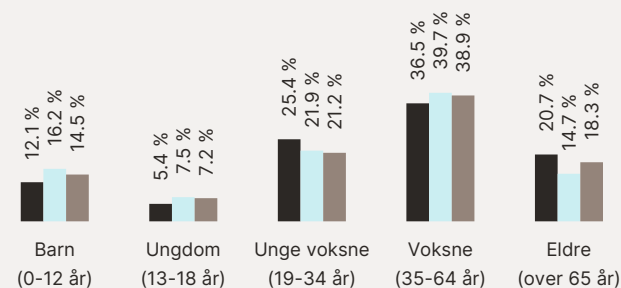


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget/Kristianlyst n...	1 610	961
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år)	7 min
53 barn	0.5 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 år)	8 min
54 barn	0.7 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år)	12 min
90 barn	1.1 km


Dagligvare


Helgø Meny Mariero	4 min
Coop Extra Mariero	5 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100



 Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

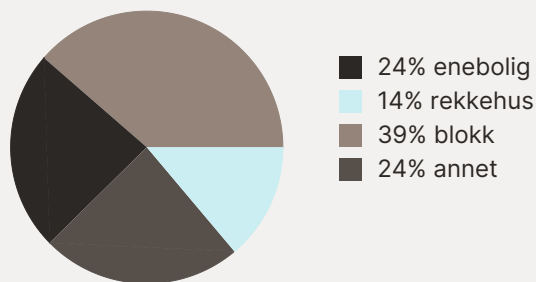
 Hetland v.g.skule
Aktivitetshall 6 min 
0.5 km

 Timoteiveien balløkke
Ballspill 7 min 
0.6 km

 24/7 Mariero 3 min 

 CrossFit Centrum Hillevåg 10 min 

Boligmasse





«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

Sitat fra en lokalkjent

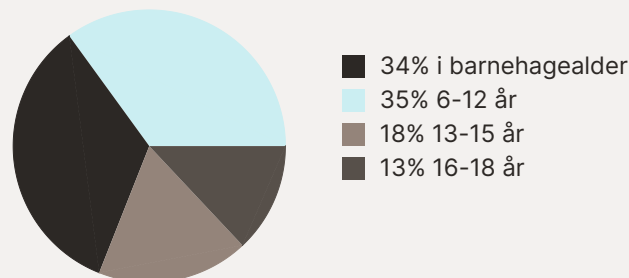


Varer/Tjenester

 Kilden Kjøpesenter 19 min 

 Vitusapotek Mariero 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 56%

■ Eikeberget/Kristianlyst nordre

■ Stavanger/Sandnes

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

