Egenerklæring

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gulaksveien 2	Gulaksveien 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 20016

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, 1

Informasjon om selger

Selger

Bakke, Jens

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Faglert

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt kjøkken, nytt sikringsskap etv alt elektrisk e skifta ut.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavanger instalasjon

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utskifting av alt avløps og vannrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans bygg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt ventilasjon er skifta utp

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sans bygg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 12151913

Egenerklæringsskjema

Name

Jens Bakke

Date

2026-10-09

Identification

Jens Bakke

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 20, bnr. 148

Andelsnummer 387

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 11.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22629-1072 **Referansenummer:** YI5700

Foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS **Takstingeniør:** Ole Thomas Bryn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takst og byggtekniske tjenester.
Med over 20 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, prosjektleder og daglig leder i eget firma får du en takstmann med høy faglig og bred kompetanse.



Rapportansvarlig

Ole Thomas Bryn

Ole Thomas Bryn

post@bmotb.no
977 10 657

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 12. etasje med tilkomst via heis og trapp.
Leiligheten fremstår i god stand iht. alder.
Det er gjort et par større oppgraderinger de senere år som bad/vaskerom og vannrør fra 2023, samt kjøkken fra 2016.
De avvik som er funnet er beskrevet videre i rapporten.

BYGGEMÅTE
Blokken er oppført som en betongkonstruksjon.
Fasader er av pusset betong og fasadeplater.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Det er flatt tak tekket med pvc/asfaltbelegg.

OPPVARMING
Elektrisk
Varmekabler på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

NorDan vinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Hovedytterdør av nyere dato.
Gilje balkongdør med 2-lags glass fra 2015.
Sørvendt innglasset balkong på 16 m2.
Balkongen har betongdekke som er belagt med tepper.
Det er skyvbare vindusfelt som kan åpnes.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulvene i stue/kjøkken og bod.
Det er fliser i vindfang, gang og soverom. På soverommet ligger det vegg til vegg teppe løst over flisene.
Det er slettmalte vegger og himlinger.
På soverom er det mdf-panelplater på veggene.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte finerdører.
Døren inn til bad er av nyere dato.
Eier opplyser at det ikke er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Badet ble rehabilitert i 2023 i regi av borettslaget. Arbeidene ble utført av Sans Bygg AS.
Det foreligger ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 24.05.2024.
Det er fliser på veggene og slettmalt himling.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i nedsenket dusjsone.
Det er uvisst om det er membranoppkant ved døråpning da denne isåfall er skjult bak terskellist.
Det er plastsluker med synlig membranmansjett tilsluttet klemring.
Våtrommet inneholder innredning med servant og speilskap, badekar, dusjhjørne med dusjvegger og takdusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via sentralt anlegg i bygget.
Det er tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkken med glatte fronter fra 2016.
Det er benkeplate i laminat og stålvask med avrenning.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det ble montert plater på veggene over kjøkkenbenk ifbm. fornyingen.
Det er installert komfyrvakt. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alle vannledninger ble skiftet ut i 2023.
Stoppekran er lokalisert i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Avløpsrørene ble skiftet ut i 2023.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Det er avtrekk via bad og kjøkkenvifte.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er sikringskap med automatsikringer.
Det er også noen skrusikringer i skapet, eier mener de tilhører nabo.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er en sportsbod i underetasjen på 1,4 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

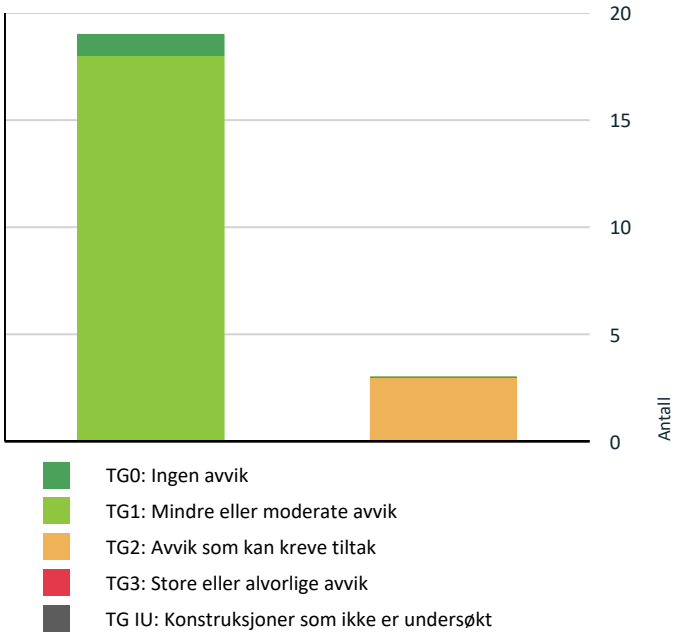
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.02.1972.
Det foreligger ferdigattest datert 15.03.1972.
Det foreligger ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 24.05.2024.

Avvik fra byggetegning:
- Kjøkken og soverom har byttet plass, og det er laget åpen løsning mellom nåværende kjøkken og stue.
- Bad og vaskerom er slått sammen.
- Matbod og klesbod er slått sammen.

Ingen av tiltakene er søknadspliktige ovenfor kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 12. Etasje > Stue/kjøkken > Benkeplate	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav der hvor gulvet er forhøyet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Tilbygg / modernisering

2016	Kjøkkenet	Det ble satt inn nytt IKEA kjøkken.
2023	Bad/vaskerom	Bad/vaskerom ble renovert i regi av borettslaget.
2023	Vann og avløpsledninger	Innvendige vann og avløpsledninger ble skiftet ut ifbm. renovering av våtrom.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

NorDan vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vinduene er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer har økt risiko for svikt, fuktinntrenging og lekkasjer, samt dårligere isolasjonsevne og energitap. Det må påregnes utskifting av vinduene i tiden som kommer, tidspunkt vil avhenge av vedlikehold og videre utvikling av tilstand.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av nyere dato.
Gilje balkongdør med 2-lags glass fra 2015.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt innglasset balkong på 16 m2.
Balkongen har betongdekke som er belagt med tepper.
Det er skyvbare vindusfelt som kan åpnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav der hvor gulvet er forhøyet.

Konsekvens/tiltak
• For å tilfredsstille dagens krav må rekkverkshøyden på balkongen økes der hvor gulvet er forhøyet. Evnt. kan forhøyning fjernes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett på gulvene i stue/kjøkken og bod.
Det er fliser i vindfang, gang og soverom. På soverommet ligger det vegg til vegg teppe løst over flisene.
Det må forventes noe bruksslitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er slettmalte vegger og himlinger.
På soverom er det mdf-panelplater på veggene.
Det må forventes noe bruksslitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.



Det må forventes noe sprekker/bruksslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av betongdekke.
Det er tatt stikkprøver av høydeforskjeller og største avvik som er målt er 7mm, målt i stue.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere og det er derfor ikke krav om radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte finerdører.
Døren inn til bad er av nyere dato.
Dørblad inn til boden er tatt bort, det ligger i sportsboden i underetasjen ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Den ene døren inn til boden har en skade på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Dørblad kan skiftes ut/utbedres etter ønske/behov.

Tilstandsrapport



Skade på dørblad.



Noe småmerker på baddør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2023 i regi av borettslaget. Arbeidene ble utført av Sans Bygg AS.

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 24.05.2024.

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og slettmalt himling.

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i nedsenket dusjsone.
Det er uvisst om det er membranoppkant ved døråpning da denne isåfall er skjult bak terskellist.

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluker med synlig membranmansjett tilsluttet klemring.



Sluk i dusjen.



Sluk under badekaret.

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet inneholder innredning med servant og speilskap, badekar, dusjhjørne med dusjvegger og takdusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Det registreres noe påbegynnende svelling i bunnen av skuffen på baderomsinnredningen.

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt anlegg i bygget.
Det er tilluftspalte under dør.

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

12. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken med glatte fronter fra 2016.
Det er benkeplate i laminat og stålvask med avrenning.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det ble montert plater på veggene over kjøkkenbenk ifbm. fornyingen.
Det er installert komfyrvakt. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for oppvaskmaskin.

12. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Beskrivelse

Dette punktet omhandler kun benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Hullet for armaturen er ufagmessig utført og benkeplaten har trukket til seg fuktighet i området, noe som har ført til svelling og svekkelse av benkeplaten. Det registreres også en sprekk ved hullet.

• Skjøten mellom benkeplatene er ikke tilstrekkelig forseglet og det har kommet noe svelling i området.

Konsekvens/tiltak

• For å hindre videre nedbryting bør benkeplaten forsegles tilstrekkelig i skjøt og ved kjøkkenarmatur.



Svelling i skjøt.



Skader og sprekk ved hull til kjøkkenarmatur.

12. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alle vannledninger ble skiftet ut i 2023.
Stoppekran er lokalisert i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.
Avløpsrørene ble skiftet ut i 2023.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Det er avtrekk via bad og kjøkkenvifte.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer.
Det er også noen skrusikringer i skapet, eier mener de tilhører nabo.

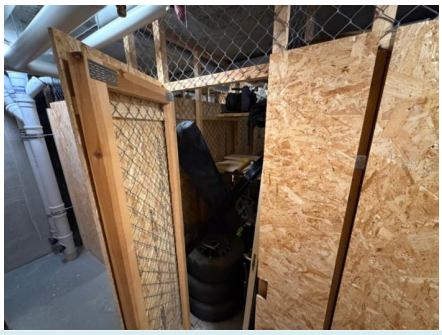
TOMTEFORHOLD

Bod i underetasje

Beskrivelse

Det er en sportsbod i underetasjen på 1,4 m2.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav der hvor gulvet er forhøyet.

Konsekvens/tiltak
• For å tilfredsstille dagens krav må rekkverkshøyden på balkongen økes der hvor gulvet er forhøyet. Evnt. kan forhøyning fjernes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

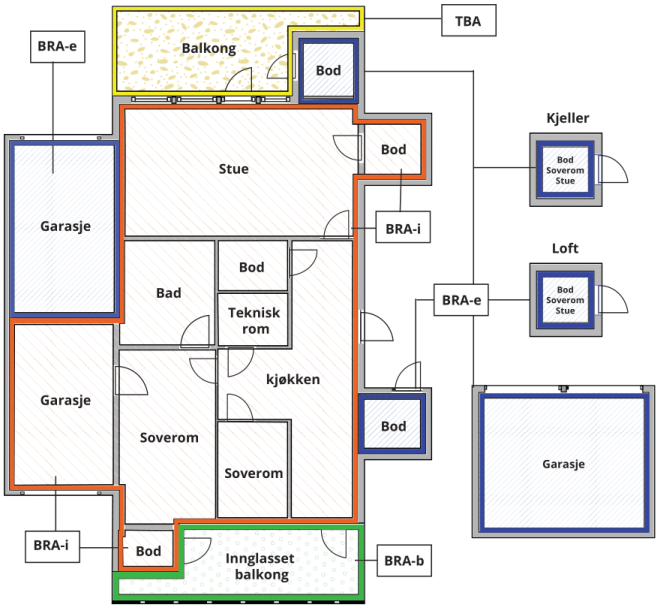
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
12. Etasje	58			58	
Underetasje		1		1	
SUM	**58**	**1**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
12. Etasje	Vindfang, bod, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.02.1972.
Det foreligger ferdigattest datert 15.03.1972.
Det foreligger ferdigattest for våtromsrehabilitering datert 24.05.2024.

Avvik fra byggetegning:
- Kjøkken og soverom har byttet plass, og det er laget åpen løsning mellom nåværende kjøkken og stue.
- Bad og vaskerom er slått sammen.
- Matbod og klesbod er slått sammen.

Ingen av tiltakene er søknadspliktige ovenfor kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Badet ble renovert i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	20	148		0	9680.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gulaksveien 2

Hjemmelshaver
Kristianslyst I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1207/KRISTIANSLYST I BORETTSLAG	954812944	H1207		Bakke Jens

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
387

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

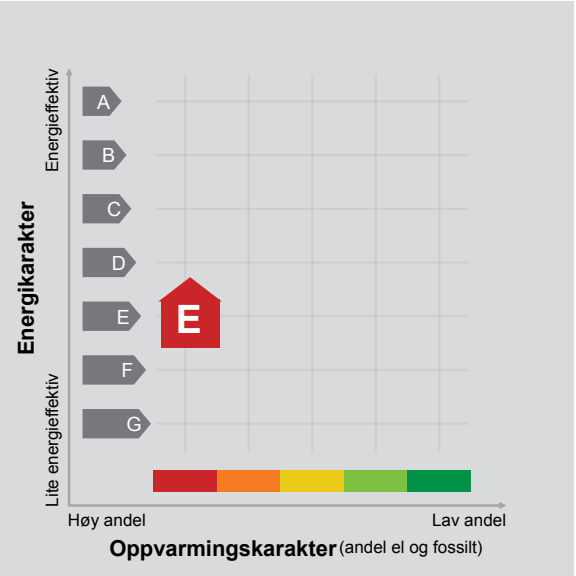
Opplysninger om hva som er gjort med boligen er basert på

Forutsetninger

uttalelser fra eier eller tidligere salgsoppgaver og er ikke videre kontrollert.
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen, det vil si at det kan finnes skader på overflater og andre avvik som ikke er avdekket i rapporten.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	4017
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4297652
Merkenummer	Energiattest-2025-201431
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gulaksveien 2	4297652	H0407	0	0	326
Gulaksveien 2	4297652	H0507	0	0	425
Gulaksveien 2	4297652	H0607	0	0	338
Gulaksveien 2	4297652	H0707	0	0	345
Gulaksveien 2	4297652	H0807	0	0	354
Gulaksveien 2	4297652	H0907	0	0	363
Gulaksveien 2	4297652	H1007	0	0	372
Gulaksveien 2	4297652	H1107	0	0	380
Gulaksveien 2	4297652	H1207	0	0	387
Gulaksveien 2	4297652	H1307	0	0	393
Gulaksveien 2	4297652	H1407	0	0	399
Gulaksveien 2	4297652	H1507	0	0	405

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,33 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	243,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 905 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	210,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 974 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 652 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 905 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 905 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Vedtekter

for Kristianslyst I borettslag org nr 954 812 944

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2014,
sist endret på ordinær generalforsamling 15.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kristianslyst I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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 èn 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 èn 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 èn 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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, balkonginnglassing, varmepumpe, fjerning av vegg porttelefon er plassert og fjerning av vegg i stua hvor TV kablene er plassert - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Det er ikke tillatt å legge limte fliser på terrassegulvet, kun trelemmer/plastlemmer eller belegg som er avtakbart. Det er heller ikke lov å punktere brannskillene mellom leilighetene, verken i vegg, tak eller gulv. Egne installasjoner, inkludert innglassing, på terrassen må enkelt kunne flyttes dersom borettslaget må gjennomføre nødvendig vedlikehold. Dette er beboernes ansvar. Det er ikke lov til å gjøre endringer på fasaden på terrassen eller inngangsdøren.

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 utvendig/innvendig, innglassing på terrasse (dersom andelen har installert dette) rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 innglassing på terrasse (dersom andelen har installert dette), 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 karmer.

Den enkelte andelseier er privatrettslig ansvarlig for å benytte kvalifiserte fagfolk som elektriker og rørlegger gjennom godkjent firma til det arbeidet som krever slik fagkompetanse.
Fra 1999 har det vært et krav om at alle elektriske installasjoner (som eks varmekabler) skal ha utstedt en såkalt samværserklæring.

Ventilasjonssystemet i boligblokka er et fellesanlegg og montering av kjøkkenvifte med motor er ikke tillatt.

Når det gjelder bad, har den enkelte andelseier selv kun lov å stake sluk og skifte pakning i vannlås uten å måtte benytte rørlegger. Alt annet arbeid utføres av kvalifisert rørlegger. Se også punkt 5-2 (2). Det skal legges gummimembran på gulvet ved oppussing av bad.

Dersom arbeidet på badet/vaskerom involverer å bytte/utbedre sluk, skal styret informeres før arbeidet kan starte. Se punkt 5-2 (2).

Ved forespørsel fra styret skal andelseier kunne dokumentere at bad/kjøkken er pusset opp i henhold til de til enhver gjeldende forskrifter.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 verandaer, balkonger 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.

Borettslaget vil dekke kostnaden med nye vannrør fra hovedstammen, (stoppekranen inn i egen leilighet) til eksisterende plassering av rørene. Dette innebærer at gamle rør vil bli kuttet av fra stoppekranen og nye rør vil bli lagt opp på samme sted. Dersom andelseier ønsker å flytte eks. vasken på en annen vegg i badet og det må stekkes nye rør, må andelseier selv betale dette. Før oppussing av bad, må styret kontaktes og gi sin godkjenning før arbeidet kan påbegynnes.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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.

(4) 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 èn 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 2-4 andre medlemmer med 1-2 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.

(5) 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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.

HUSORDENSREGLER FOR

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

(Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 22.05.26)

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke foregå støyende arbeider etter kl. 19.00. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

§ 3 Bruk av balkongene
Det skal ikke plasseres noe på balkongen som går over rekkverkshøyde. Dette gjelder også lufting og tørking av tøy. Boblebad og andre store laster som ikke faller inn under normal møblering på en balkong er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å grille på balkongen med kullgrill eller gassgrill.

§ 4 Parkering
Beboers bil skal parkeres på anvist plass. Besøkende skal parkere på øvre platå. Det er forbudt å parkere biler foran blokka på grunn av hindret tilgang for brannbiler. Området er merket med parkering forbudt.

§ 5 Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunn er taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad om dyrehold må sendes styret.

§ 6 Søppel
Avfallet skal kildesorteres i matavfall, papir, restavfall og spesialavfall.
Spesialavfall som batterier, lyspærer, malingsrester skal plasseres i de røde dunkene som finnes i forgangen til boden til høyre for de nedgravde søppeldunkene.

§ 7 Brannvernutstyr
Andelseier er ansvarlig for å påse at brannvernutstyret (røykvarsler, brannslange/ skumapparat) som borettslaget har plassert i leiligheten, fungerer. Feil meldes til styret.
Ved eventuell modernisering av vaskerommet, er den enkelte beboer ansvarlig for å melde fra til styret dersom det ikke lenger er plass for brannslangen. Røykvarsler/ brannslange/ skumapparat skal alltid følge leiligheten.

HUSORDENSREGLER FOR

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

(Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 22.05.26)

§ 8 Løst utstyr i leiligheten tilhørende borettslaget.
Ved salg av leilighet skal alltid følgende utstyr følge leiligheten: Ved salg av leilighet skal alltid følgende utstyr følge leiligheten: gjeldene Tv og internettleverandør sin dekoder med ledninger og fjernkontroll og lydboksen som er plassert i en stikkontakt (for den trådløse ringeklokken utenfor leiligheten).

§ 9 Fellesarealer
Sykler skal plasseres i sykkelboden.
Det er kun lov å plassere mindre blomsterpotter utenfor leiligheten på grunn av brannsikkerhet og evakuering. Barnevogner og rullatorer plasseres inne i leiligheten
Det er ikke tillatt å plassere møbler/ bygningsmaterialer i trappetårnene på grunn av at dette området er evakueringsvei ved brann.

Privat utstyr skal oppbevares i egen bod.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3411
KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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 16. februar kl. 09:00 og lukker 19. februar kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3411

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. Valg av løsning for forbedring av rømning
5. Valg av finansiering for rømningsløsning

Med vennlig hilsen,
Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg 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

Valg av løsning for forbedring av rømning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med saksbehandling av en søknad om innglassing av balkong så har Stavanger kommune fattet interesse for hvordan rømning i blokken skal foregå. De reagerer på at de ytterste leilighetene i hver etasje må rømme forbi andre leiligheter på svalgangen for å komme til trapp. De krever en utbedring av løsningen, slik at disse leilighetene kan rømme trygt via svalgangen. I tillegg opplyser de om at 45 av totalt 77 innglassede balkonger ikke er søkt om til kommunen, og at kun 1 av 77 har ferdigattest.

Gjennom dialog med to brannrådgivere er det klart at vi har to alternativer etter at vi stemte nei til sprinkling av alle leiligheter (til en kostnad av kr 11 000 000) våren 2023 ifm. rørprosjektet. Enten må en del vinduer og dører byttes ut til å ha brannmotstand slik at de som rømmer skjermes fra varmen, eller så må det etableres en rømningstrapp i hver ende av svalgangen.

Kostnaden for de to ulike løsningene er budsjettert til kr 14 350 000 for bytting av vinduer og dører, og kr 9 140 000 for løsning med to branntrapper i galvanisert stål. Byggherre-reserve og uforutsette kostnader utgjør hhv. kr 3 500 000 og kr 2 100 000 for de to alternativene. Den store usikkerheten rundt bytting av vinduer og dører ligger i hvor mye sanering av eternitt-platene, som inneholder asbest, man må gjøre. For trappe-alternativet er usikkerheten grunnforholdene.

Uavhengig av hvilket alternativ vi velger vil det også inngå en kontroll av et utvalg ikke-godkjente innglassede balkonger, med sikte på å få alle 45 godkjent i én søknad. Samtidig kan vi søke om innglassing av nye balkonger før innskjerping av regelverket nasjonalt, så hvis man sitter på gjerdet så er dette en god anledning.

Alternativet som velges kan finansieres ved at vi tar opp et nytt lån med enten 15 eller 30 års løpetid.

Styrets innstilling

Styret mener at alternativet med utvendige rømningstrapper er det beste av flere grunner. Det har lavest pris, og det er minst inngripende for oss som bor her siden det ikke blir arbeider i leilighetene. Bytte av vinduer og dører innebærer at man må lufte på soverom mot svalgang via en ny type lufteluke, ikke via vindu.

Usikkerheten knytter seg til grunnforholdene, som vi mener at mest sannsynlig er gode iom. at blokka står støtt. Ved bytte av vinduer og dører kan man raskt få store saneringskostnader for eternittplatene.

Laveste tilbud for begge alternativer er gitt av Faber Bygg, et solid lokalt firma som holder til på Åsen.

Forslag til vedtak 1

Bytte til brannklassifiserte vinduer og dører i nødvendig omfang mot svalgangene.

Forslag til vedtak 2

Sette opp to utvendige rømningstrapper i hver ende av svalgangen, plassert på nordsiden.

Vedlegg

1. 7.10 ANLEGGSBUDSJETT BRANNSIKKERHET 19.01.2026 (ID 235825).pdf

Sak 5

Valg av finansiering for rømningsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgt løsning for bedret rømningsløsning må finansieres. Per i dag har vi ca. 9,1 millioner kr på to sparekontoer og driftskontoen. Det bør være en buffer til uforutsette utgifter, så vi vurderer foreløpig at vi bruker 6,2 millioner kr på valgt løsning. Resten må finansieres med lån.

Når det gjelder nytt lån kan nedbetalingstiden diskuteres mtp. levetid for tiltakene. Vi setter opp to alternativer, på 15 og 30 års nedbetaling.
For løpetid på 15 år vil det gi behov for økte felleskostnader på enten 5,78 % (vinduer/dører) eller 2,09 % (trapper).
For løpetid på 30 år vil det gi behov for økte felleskostnader på enten 3,93 % (vinduer/dører) eller 1,42 % (trapper).

Uavhengig av løsningen som velges må det legges opp til at vi som byggherre utøver streng kostnadskontroll i prosjektet på samme måte som i rørprosjektet, slik at nødvendig låneopptak blir minst mulig.

Styrets innstilling

Styret mener at et separat lån som nedbetales raskere er det beste alternativet.

Forslag til vedtak 1

Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 15 års løpetid.

Forslag til vedtak 2

Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 30 års løpetid.

Vedlegg

2. 3411, prosjekt rømningsvei - rev0126.pdf

BUDSJETT BRANNSIKKERHET BRL KRISTIANSLYST 1

Alternativ 1: Branntiltak rundt inngangsfasade (ingen branntrapp) :

KONTO:	*BUDSJETT INKL MVA:*	*KOMMENTARER:*
Prosjekt og byggeledelse	*650 000*	*Prosjekt og byggeledelse OPAS*
Kostnad arkitekt		*Ikke aktuelt*
Byggesøknad	*75 000*	
Prosjektering brann/bygg	*50 000*	
Entreprenør kostnader	*8. 500 000*	*Tilbud Faber Bygg AS- 28.06.24*
Byggherre reserve 10%	*1.000 000*	
Uforutsette kostnader 25%	*2. 500 000*	*Usikkerhet knyttet til fasaden*
Prisstigning	*725 000*	
SUM BUDSJETT	***13. 500 000***	

BUDSJETT BRANNSIKKERHET BRL KRISTIANSLYST 1

Alternativ 1: Branntiltak rundt inngangsfasade (ingen branntrapp)

revidert januar 2026:

KONTO:	*BUDSJETT INKL MVA:*	*KOMMENTARER:*
Prosjekt og byggeledelse	*700 000*	*Prosjekt og byggeledelse OPAS*
Kostnad arkitekt		*Ikke aktuelt*
Byggesøknad	*80 000*	
Prosjektering brann/bygg	*70 000*	
Entreprenør kostnader	*9. 900 000*	*Tilbud Faber Bygg AS- 14.01.26 med prisøkning*
Byggherre reserve 10%	*1.000 000*	
Uforutsette kostnader 25%	*2. 500 000*	*Usikkerhet knyttet til fasaden*
Prisstigning	*100 000*	*Prisstigning gjennomføring*
SUM BUDSJETT	***14. 350 000***	

Alternativ 2: Nye branntrapper iht skisseforslag 3 fra Vestly arkitekter:

KONTO:	*BUDSJETT INKL MVA:*	*KOMMENTARER:*
Prosjekt og byggeledelse	*650 000*	*Prosjekt og byggeledelse OPAS*
Kostnad arkitekt	*90 0000*	
Byggesøknad	*80 000*	
Prosjektering brann/bygg	*80 000*	
Entreprenør kostnader	*4. 800 000*	*Tilbud Faber Bygg AS- 28.06.24*
Byggherre reserve 10%	*500 000*	
Uforutsette kostnader 20%	*1. 000 000*	
Prisstigning	*500 000*	
SUM BUDSJETT	***7. 700 000***	

Alternativ 2: Nye branntrapper iht skisseforslag 3 fra Vestly arkitekter: revidert januar 2026:

KONTO:	*BUDSJETT INKL MVA:*	*KOMMENTARER:*
Prosjekt og byggeledelse	*700 000*	*Prosjekt og byggeledelse OPAS*
Kostnad arkitekt	*100 000*	
Byggesøknad	*90 000*	
Prosjektering brann/bygg	*100 000*	
Entreprenør kostnader	*5. 900 000*	*Revidert tilbud Faber Bygg AS- 22.12.25*
Byggherre reserve 8%	*700 000*	
Uforutsette kostnader 20%	*1. 400 000*	
Prisstigning	*150 000*	
SUM BUDSJETT	***9. 140 000***	

Oppsummering prosjekt BRL Kristianslyst I

	Alt 1A	Alt 1B
Nytt lån m/egenkapital	**branntiltak fasade**	**utv. branntrapp**
Total kostnad prosjekt	14 350 000	9 140 000
Fratrekk egenkapital	6 200 000	6 200 000
Nødvendig lån	8 150 000	2 940 000
Nedbetalingstid	30 år	30 år
Nominell rente	5,00 %	5,00 %
Økte kapitalkostnader	525 612	189 991
Felleskostnader pr 010126	13 388 388	13 388 388
Nødvendig økning	**3,93 %**	**1,42 %**

	Alt. 3A	Alt 3B
Nytt lån	**Branntiltak fasade**	**utv. branntrapp**
Total kostnad prosjekt	14 350 000	9 140 000
Fratrekk egenkapital	6 200 000	6 200 000
Nødvendig lån	8 150 000	2 940 000
Nedbetalingstid	15	15
Nominell rente	5,00 %	5,00 %
Økte kapitalkostnader	773 996	279 592
Felleskostnader pr 010126	13 388 388	13 388 388
Nødvendig økning	**5,78 %**	**2,09 %**

	branntiltak fasade			Branntrapp		
nytt lån	pr 0101	3,93 %	Ny FK	pr 0101	1,42 %	Ny FK
Leilighet, type stor	9308	365	9 673	9308	132	9 440
Leilighet, type mellom	7764	305	8 069	7764	110	7 874
Leilighet, type liten	6427	252	6 679	6427	91	6 518

	branntiltak fasade			Branntrapp		
refinans ekst. Lån	pr 0101	5,78 %	Ny FK	pr 0101	2,09 %	Ny FK
Leilighet, type stor	9308	538	9 846	9308	194	9 502
Leilighet, type mellom	7764	449	8 213	7764	162	7 926
Leilighet, type liten	6427	372	6 799	6427	134	6 561

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.02.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.02.26
Selskapsnummer: 3411 **Selskapsnavn:** KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av løsning for forbedring av rømning

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Bytte til brannklassifiserte vinduer og dører i nødvendig omfang mot svalgangene.
- ☐ Sette opp to utvendige rømningstrapper i hver ende av svalgangen, plassert på nordsiden.

Sak 5 Valg av finansiering for rømningsløsning

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 15 års løpetid.
- ☐ Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 30 års løpetid.

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3411
KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. august kl. 09:00 og lukker 28. august kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3411

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. Økt kostnad for rømningstrapper

Med vennlig hilsen,
Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg 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

Økt kostnad for rømningstrapper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I februar 2026 stemte vi for en løsning med en ny utvendig rømningstrapp i hver ende av blokken, på svalgangssiden, og at vi skulle ta opp et nytt lån med 30 års løpetid (som ville kreve ca. 1,42 % økning i felleskostnader).

Anleggsbudsjettet for trappene var på 9,14 mill. kr inkl. mva., mot 14,35 mill. kr inkl. mva. for en løsning der vi skulle bytte ut en del vinduer og dører til brannsikker type på svalgangssiden.

I forbindelse med avklarende møte med lavbyder Faber Bygg AS viste det seg at de hadde priset branntrappene uten plater på, slik vi hadde forutsatt. Tidligere i prosessen hadde vi hatt et møte med byggesak i kommunen, siden de var svært skeptiske til hvordan "nakne"/åpne trapper ville passe inn på fasaden. Arkitekt-illustrasjoner av trappene med plater i samme stil og høyde som betongrekkverket ble imidlertid veldig positivt mottatt. Vi vurderte også at platene ville gi en mer beskyttet følelse når man bruker trappene, slik at det var verd en økt kostnad for å ta med disse i prosjektet.

Vedståelsesfristen for Faber Bygg sitt tilbud var gått ut i vinter, så vi hadde ikke noe pressmiddel overfor de slik at vi kunne tvinge de til å levere platene. Dermed har de priset trappene på nytt, med plater. Trappene blir da noe kraftigere enn før pga. økte vindkrefter, og de må bygge opp stillas for montering (tidligere var det planlagt å heise på plass moduler). Selve prisen for Faber Bygg sine arbeider har økt fra 5,9 mill. kr inkl. mva. til 8,3 mill. kr inkl. mva. (41 %). De vil ikke stå ved sitt tilbud lenger enn til 30. august pga. uforutsigbare stålpriser. Totalt øker anleggsbudsjettet fra 9,14 til 12,14 mill. kr inkl. mva.

Firmaet som var nest billigst i forrige runde, Front Bygg AS, har blitt spurt om å gi et oppdatert tilbud med plater på trappene, men prisen har ikke kommet inn når dette skrives. Vi velger det billigste av de to tilbudene hvis årsmøtet stemmer for løsningen.

Når det gjelder økonomi har vi i dag 9,95 mill. kr til sammen på driftskonto og sparekonto. For å beholde en buffer på konto vurderer vi foreløpig at vi bruker 7 mill. kr av disse midlene til trappene, og at resten finansieres med et lån med 30 års løpetid. Beregning viser at dette krever økning av felleskostnader med ca. 2,5 % - forutsatt at vi bruker hele anleggsbudsjettet. Vi som byggherre må utøve streng kostnadskontroll i prosjektet på samme måte som i rørprosjektet, slik at nødvendig låneopptak og økning i felleskostnader blir så lite som mulig.

Alternativet til å stemme for en økt kostnadsramme er at vi må prøve å få kommunen til å gå med på åpne trapper. Dette blir i så fall en separat søknadsprosess, der vi etter avklaring fra kommunen må få oppdaterte priser på trappene og ta en ny avstemning. Det er en viss risiko for at prisen bare fortsetter å stige mens dette pågår. Det er i så fall ikke realistisk å få opp trappene før i 2027.

Styrets innstilling
Styret mener at kostnadsrammen bør økes slik at vi får bestilt trappene og får satt i gang arbeidet. En løsning med plater vil gi en bedre trygghetsfølelse når man går i trappene, sånn at man ikke føler at man går ute i løse lufta.

Forslag til vedtak 1

Kostnadsrammen økes og lånerammen økes.

Forslag til vedtak 2

Styret tar en søknadsprosess med åpne trapper til kommunen.

Vedlegg

1. Anleggsbudsjett branntrapper alt 3 - Faber Bygg AS - rev 3..pdf
2. Felleskostnader trappeprosjekt 20.08.26.pdf

Alternativ 2: Nye branntrapper iht skisseforslag 3 fra Vestly arkitekter: revidert august 2026:

KONTO:	*BUDSJETT INKL MVA:*	*KOMMENTARER:*
Prosjekt og byggeledelse	*700 000*	*Prosjekt og byggeledelse OPAS*
Kostnad arkitekt	*100 000*	
Byggesøknad	*90 000*	
Prosjektering brann/bygg	*100 000*	
Entreprenør kostnader	*8. 300 000*	*Revidert tilbud Faber Bygg AS- 30.06.26*
Byggherre reserve 8%	*800 000*	
Uforutsette kostnader 20%	*1. 800 000*	
Prisstigning	*250 000*	
SUM BUDSJETT	***12. 140 000***	

Oppsummering trappeprosjekt BRL Kristianslyst I - 20.08.2026

Nytt lån m/egenkapital	Utv. branntrapper
Total kostnad prosjekt	12 140 000
Fratrekk egenkapital	7 000 000
Nødvendig lån	5 140 000
Nedbetalingstid	30 år
Nominell rente	5,14 %
Økte kapitalkostnader	336 444
Felleskostnader pr 010126	13 388 388
Nødvendig økning	**2,51 %**

	Utv. branntrapper		
Nytt lån, 30 år	pr 0101	2,51 %	Ny FK
Leilighet, type stor	9308	234	9 542
Leilighet, type mellom	7764	195	7 959
Leilighet, type liten	6427	162	6 589

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.08.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.08.26
Selskapsnummer: 3411 **Selskapsnavn:** KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Økt kostnad for rømningstrapper

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Kostnadsrammen økes og lånerammen økes.

☐ Styret tar en søknadsprosess med åpne trapper til kommunen.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. februar kl. 09:00 til 19. februar kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av løsning for forbedring av rømning

I forbindelse med saksbehandling av en søknad om innglassing av balkong så har Stavanger kommune fattet interesse for hvordan rømning i blokken skal foregå. De reagerer på at de ytterste leilighetene i hver etasje må rømme forbi andre leiligheter på svalgangen for å komme til trapp. De krever en utbedring av løsningen, slik at disse leilighetene kan rømme trygt via svalgangen. I tillegg opplyser de om at 45 av totalt 77 innglassede balkonger ikke er søkt om til kommunen, og at kun 1 av 77 har ferdigattest.

Gjennom dialog med to brannrådgivere er det klart at vi har to alternativer etter at vi stemte nei til sprinkling av alle leiligheter (til en kostnad av kr 11 000 000) våren 2023 ifm. rørprosjektet. Enten må en del vinduer og dører byttes ut til å ha brannmotstand slik at de som rømmer skjermes fra varmen, eller så må det etableres en rømningstrapp i hver ende av svalgangen.

Kostnaden for de to ulike løsningene er budsjettert til kr 14 350 000 for bytting av vinduer og dører, og kr 9 140 000 for løsning med to branntrapper i galvanisert stål. Byggherre-reserve og uforutsette kostnader utgjør hhv. kr 3 500 000 og kr 2 100 000 for de to alternativene. Den store usikkerheten rundt bytting av vinduer og dører ligger i hvor mye sanering av eternitt-platene, som inneholder asbest, man må gjøre. For trappe-alternativet er usikkerheten grunnforholdene.

Uavhengig av hvilket alternativ vi velger vil det også inngå en kontroll av et utvalg ikke-godkjente innglassede balkonger, med sikte på å få alle 45 godkjent i én søknad. Samtidig kan vi søke om innglassing av nye balkonger før innskjerping av regelverket nasjonalt, så hvis man sitter på gjerdet så er dette en god anledning.

Alternativet som velges kan finansieres ved at vi tar opp et nytt lån med enten 15 eller 30 års løpetid.

Styrets innstilling
Styret mener at alternativet med utvendige rømningstrapper er det beste av flere grunner. Det har lavest pris, og det er minst inngripende for oss som bor her siden det ikke blir arbeider i leilighetene. Bytte av vinduer og dører innebærer at man må lufte på soverom mot svalgang via en ny type lufteluke, ikke via vindu.

Usikkerheten knytter seg til grunnforholdene, som vi mener at mest sannsynlig er gode iom. at blokka står støtt. Ved bytte av vinduer og dører kan man raskt få store saneringskostnader for eternittplatene.

Laveste tilbud for begge alternativer er gitt av Faber Bygg, et solid lokalt firma som holder til på Åsen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bytte til brannklassifiserte vinduer og dører i nødvendig omfang mot svalgangene.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Sette opp to utvendige rømningstrapper i hver ende av svalgangen, plassert på nordsiden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **60**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av finansiering for rømningsløsning

Valgt løsning for bedret rømningsløsning må finansieres. Per i dag har vi ca. 9,1 millioner kr på to sparekontoer og driftskontoen. Det bør være en buffer til uforutsette utgifter, så vi vurderer foreløpig at vi bruker 6,2 millioner kr på valgt løsning. Resten må finansieres med lån.

Når det gjelder nytt lån kan nedbetalingstiden diskuteres mtp. levetid for tiltakene. Vi setter opp to alternativer, på 15 og 30 års nedbetaling.
For løpetid på 15 år vil det gi behov for økte felleskostnader på enten 5,78 % (vinduer/dører) eller 2,09 % (trapper).
For løpetid på 30 år vil det gi behov for økte felleskostnader på enten 3,93 % (vinduer/dører) eller 1,42 % (trapper).

Uavhengig av løsningen som velges må det legges opp til at vi som byggherre utøver streng kostnadskontroll i prosjektet på samme måte som i rørprosjektet, slik at nødvendig låneopptak blir minst mulig.

Styrets innstilling
Styret mener at et separat lån som nedbetales raskere er det beste alternativet.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 15 års løpetid.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Det tas opp et nytt lån for valgt løsning med 30 års løpetid.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **24**
Antall stemmer for vedtak 2: **36**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Erlend B. Austerheim /s/
Protokollvitne: Andreas W. Helgesen /s/
Protokollvitne: Randi Hamre Lotsberg /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. august kl. 09:00 til 28. august kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Økt kostnad for rømningstrapper

I februar 2026 stemte vi for en løsning med en ny utvendig rømningstrapp i hver ende av blokken, på svalgangssiden, og at vi skulle ta opp et nytt lån med 30 års løpetid (som ville kreve ca. 1,42 % økning i felleskostnader).

Anleggsbudsjettet for trappene var på 9,14 mill. kr inkl. mva., mot 14,35 mill. kr inkl. mva. for en løsning der vi skulle bytte ut en del vinduer og dører til brannsikker type på svalgangssiden.

I forbindelse med avklarende møte med lavbyder Faber Bygg AS viste det seg at de hadde priset branntrappene uten plater på, slik vi hadde forutsatt. Tidligere i prosessen hadde vi hatt et møte med byggesak i kommunen, siden de var svært skeptiske til hvordan "nakne"/åpne trapper ville passe inn på fasaden. Arkitekt-illustrasjoner av trappene med plater i samme stil og høyde som betongrekkverket ble imidlertid veldig positivt mottatt. Vi vurderte også at platene ville gi en mer beskyttet følelse når man bruker trappene, slik at det var verd en økt kostnad for å ta med disse i prosjektet.

Vedståelsesfristen for Faber Bygg sitt tilbud var gått ut i vinter, så vi hadde ikke noe pressmiddel overfor de slik at vi kunne tvinge de til å levere platene. Dermed har de priset trappene på nytt, med plater. Trappene blir da noe kraftigere enn før pga. økte vindkrefter, og de må bygge opp stillas for montering (tidligere var det planlagt å heise på plass moduler). Selve prisen for Faber Bygg sine arbeider har økt fra 5,9 mill. kr inkl. mva. til 8,3 mill. kr inkl. mva. (41 %). De vil ikke stå ved sitt tilbud lenger enn til 30. august pga. uforutsigbare stålpriser. Totalt øker anleggsbudsjettet fra 9,14 til 12,14 mill. kr inkl. mva.

Firmaet som var nest billigst i forrige runde, Front Bygg AS, har blitt spurt om å gi et oppdatert tilbud med plater på trappene, men prisen har ikke kommet inn når dette skrives. Vi velger det billigste av de to tilbudene hvis årsmøtet stemmer for løsningen.

Når det gjelder økonomi har vi i dag 9,95 mill. kr til sammen på driftskonto og sparekonto. For å beholde en buffer på konto vurderer vi foreløpig at vi bruker 7 mill. kr av disse midlene til trappene, og at resten finansieres med et lån med 30 års løpetid. Beregning viser at dette krever økning av felleskostnader med ca. 2,5 % - forutsatt at vi bruker hele anleggsbudsjettet. Vi som byggherre må utøve streng kostnadskontroll i prosjektet på samme måte som i rørprosjektet, slik at nødvendig låneopptak og økning i felleskostnader blir så lite som mulig.

Alternativet til å stemme for en økt kostnadsramme er at vi må prøve å få kommunen til å gå med på åpne trapper. Dette blir i så fall en separat søknadsprosess, der vi etter avklaring fra kommunen må få oppdaterte priser på trappene og ta en ny avstemning. Det er en viss risiko for at prisen bare fortsetter å stige mens dette pågår. Det er i så fall ikke realistisk å få opp trappene før i 2027.

Styrets innstilling
Styret mener at kostnadsrammen bør økes slik at vi får bestilt trappene og får satt i gang arbeidet. En løsning med plater vil gi en bedre trygghetsfølelse når man går i trappene, sånn at man ikke føler at man går ute i løse lufta.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Kostnadsrammen økes og lånerammen økes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:

Styret tar en søknadsprosess med åpne trapper til kommunen.

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **33**

Antall stemmer for vedtak 2: **20**

Antall blanke stemmer: **7**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2026 for KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954812944
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

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.

Styrets innstilling
Styreleder kan være møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Styrets innstilling
Honoraret har ligget fast på kr 220 000 siden årsmøtet 2022.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forbedring av sykkelparkering

Fremmet av: Ole Petter Larsen

Sykkelboden er ganske full pga. at mange sykler er langtidsparkert, og at flere parkerer på gulvet som gjør at det er mindre plass å ferdes på.

Et alternativ kunne ha vært å betale en liten sum for å ha en fast plass, og at disse midlene kunne blitt brukt på andre forbedringer for syklister.

Det bør også vurderes andre arealer for langtidsparkering, f.eks. klarere med brannvesenet om det hadde vært mulig å sette opp noen lave sykkelstativ langs vinduene i trappesjakten uten heis. Per i dag er det forbud mot lagring her siden det er del av en rømningsvei.

Sykkelstativene er heller ikke veldig egnet for større sykler (f.eks. med bredere dekk).

Styrets innstilling
Styret er glade for at sykkelparkeringene våre brukes aktivt, men ser at det er muligheter for forbedringer som gjør hverdagen enklere for alle. Et tydeligere skille mellom parkering for de som bruker sykkelen ofte og de som bruker den en gang i blant kan nok være smart. Når det gjelder arealer i trappetårn 2 må dette

vurderes nøye mtp. rømningssikkerhet. Det er mulig at det finnes andre arealer i sokkeletasjen som kan brukes til sykkelparkering.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret om å finne løsninger som forbedrer dagens situasjon med sykkelparkering, f.eks. ved å skille mellom parkering for hyppig bruk og langtidsparkering. Det skal også vurderes om ubrukte arealer kan brukes til sykkelparkering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. TV- og internettavtale

Fremmet av: Malgorzata Dobczynska Røe

Mange i blokka har, og har hatt, problemer med TV og internett fra Telia. Feilsøking via kundeservice løser ikke alltid problemene, som gjerne kommer tilbake igjen etter noe tid. Vi er bundet til Telia via fellesavtalen, og har lite vi kan si individuelt.

Styrets innstilling
Avtalen vi har med Telia løper fra 01.08.22 til 31.07.27. Prisen har til nå steget fra kr 329 til kr 479 per leilighet per måned, altså ca. 45 %. Mange i blokka har hatt forskjellige typer problemer med TV og internett ila. de årene vi har hatt avtalen. Det finnes aktører som er villig til å kjøpe oss ut av resterende bindingstid, men vi må anta at det gir forlenget bindingstid hos de.

Styret tenker at vi kan sette i gang en utredning av vår neste fellesavtale, og at det holdes en avstemming for å kartlegge hvilke behov vi faktisk har. Mange bruker kanskje ikke lineær-TV i det hele tatt lenger, slik at vi må finne leverandører med god fleksibilitet og valgfrihet. Kundeservice må veie tungt i valg av evt. ny leverandør.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret om å utrede alternativer til TV- og internettavtalen med Telia. Hvis det er mulighet for tidligere avslutning av avtalen med Telia skal dette vurderes. Kundeservice skal veie tungt i valget av ny avtale. Det skal avholdes minst en avstemming blant beboere før eventuell bestilling av ny leverandør.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av bestemmelse om ro i husordensreglene

I dokumentet "Praktisk informasjon til alle beboere" er setningen "Det skal ikke utføres støyende arbeider etter kl. 19.00" plassert under punktet Oppussing av leilighet. Denne regelen er strengere enn normen ellers i samfunnet, som er nattero fra kl. 23.00. Det har vært flere episoder der spesielt nye beboere har jobbet senere enn kl. 19 med boring i betong o.l. Styret mener derfor at det er behov for å gjøre regelen mer synlig ved å ta den inn i husordensreglene.

Styrets innstilling

Det er lett for nye beboere å overse en setning i Praktisk informasjon-dokumentet på 12 sider, så ved å ta regelen inn i Husordensreglene på to sider vil dette gjøre regelen mer synlig. Husordensreglene og vedtektene er også tilgjengelige på borettslagets åpne Vibbo-side, slik at alle som vurderer å bo her kan sette seg inn i reglene på forhånd.

I husordensreglene står det i dag:
§2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at husordensreglene §2 endres til: Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke foregå støyende arbeider etter kl. 19:00. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Harald Lotsberg (49 stemmer)
Karin Mårteig (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Harald Lotsberg
Karin Mårteig

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Lise Bertelsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Lise Bertelsen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Bøgwald Austerheim (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Bøgwald Austerheim

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karin Mårteig (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karin Mårteig

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3411
KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3411

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. Forbedring av sykkelparkering
7. TV- og internettavtale
8. Endring av bestemmelse om ro i husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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.

Styrets innstilling

Styreleder kan være møteleder.

Forslag til vedtak

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg 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. Årsregnskap m. revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Styrets innstilling

Honoraret har ligget fast på kr 220 000 siden årsmøtet 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.

Sak 6

Forbedring av sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Ole Petter Larsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sykkelboden er ganske full pga. at mange sykler er langtidsparkert, og at flere parkerer på gulvet som gjør at det er mindre plass å ferdes på.

Et alternativ kunne ha vært å betale en liten sum for å ha en fast plass, og at disse midlene kunne blitt brukt på andre forbedringer for syklister.

Det bør også vurderes andre arealer for langtidsparkering, f.eks. klarere med brannvesenet om det hadde vært mulig å sette opp noen lave sykkelstativ langs vinduene i trappesjakten uten heis. Per i dag er det forbud mot lagring her siden det er del av en rømningsvei.

Sykkelstativene er heller ikke veldig egnet for større sykler (f.eks. med bredere dekk).

Styrets innstilling

Styret er glade for at sykkelparkeringene våre brukes aktivt, men ser at det er muligheter for forbedringer som gjør hverdagen enklere for alle. Et tydeligere skille mellom parkering for de som bruker sykkelen ofte og de som bruker den en gang i blant kan nok være smart. Når det gjelder arealer i trappetårn 2 må dette vurderes nøye mtp. rømningssikkerhet. Det er mulig at det finnes andre arealer i sokkeletasjen som kan brukes til sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å finne løsninger som forbedrer dagens situasjon med sykkelparkering, f.eks. ved å skille mellom parkering for hyppig bruk og langtidsparkering. Det skal også vurderes om ubrukte arealer kan brukes til sykkelparkering.

Sak 7

TV- og internettavtale

Forslag fremmet av:
Malgorzata Dobczynska Røe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange i blokka har, og har hatt, problemer med TV og internett fra Telia. Feilsøking via kundeservice løser ikke alltid problemene, som gjerne kommer tilbake igjen etter noe tid. Vi er bundet til Telia via fellesavtalen, og har lite vi kan si individuelt.

Styrets innstilling

Avtalen vi har med Telia løper fra 01.08.22 til 31.07.27. Prisen har til nå steget fra kr 329 til kr 479 per leilighet per måned, altså ca. 45 %. Mange i blokka har hatt forskjellige typer problemer med TV og internett ila. de årene vi har hatt avtalen. Det finnes aktører som er villig til å kjøpe oss ut av resterende bindingstid, men vi må anta at det gir forlenget bindingstid hos de.

Styret tenker at vi kan sette i gang en utredning av vår neste fellesavtale, og at det holdes en avstemming for å kartlegge hvilke behov vi faktisk har. Mange bruker kanskje ikke lineær-TV i det hele tatt lenger, slik at vi må finne leverandører med god fleksibilitet og valgfrihet. Kundeservice må veie tungt i valg av evt. ny leverandør.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å utrede alternativer til TV- og internettavtalen med Telia. Hvis det er mulighet for tidligere avslutning av avtalen med Telia skal dette vurderes. Kundeservice skal veie tungt i valget av ny avtale. Det skal avholdes minst en avstemming blant beboere før eventuell bestilling av ny leverandør.

Sak 8

Endring av bestemmelse om ro i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dokumentet "Praktisk informasjon til alle beboere" er setningen "Det skal ikke utføres støyende arbeider etter kl. 19.00" plassert under punktet Oppussing av leilighet. Denne regelen er strengere enn normen ellers i samfunnet, som er nattero fra kl. 23.00. Det har vært flere episoder der spesielt nye beboere har jobbet senere enn kl. 19 med boring i betong o.l. Styret mener derfor at det er behov for å gjøre regelen mer synlig ved å ta den inn i husordensreglene.

Styrets innstilling

Det er lett for nye beboere å overse en setning i Praktisk informasjon-dokumentet på 12 sider, så ved å ta regelen inn i Husordensreglene på to sider vil dette gjøre regelen mer synlig. Husordensreglene og vedtektene er også tilgjengelige på borettslagets åpne Vibbo-side, slik at alle som vurderer å bo her kan sette seg inn i reglene på forhånd.

I husordensreglene står det i dag:
§2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

Forslag til vedtak

Det foreslås at husordensreglene §2 endres til: Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke foregå støyende arbeider etter kl. 19:00. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Mårteig
- Ole Harald Lotsberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Lise Bertelsen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Erlend Bøgwald Austerheim

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karin Mårteig

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

I løpet av 2025 har styret avholdt 11 styremøter. Årsmøtet ble avholdt digitalt i månedsskiftet april-mai. Det ble også holdt et ekstraordinært årsmøte i februar for å velge løsning for utbedring av rømningsveier, og et ekstraordinært årsmøte i desember for å velge ny revisor pga. endringer hos forrige revisjonsfirma.

Vi har fortsatt å bruke beboerportalen Vibbo for å nå ut med informasjon, og det er gledelig at så mange av beboerne bruker Vibbo.

Året startet med en gjenåpning av fellesrommet ved vestibylen igjen. Det trengte sårt en oppfrisking etter rørprosjektet, siden det kom mye nye rørføringer i taket og det ble brukt til møter og lagring. Vi hadde en del tilgjengelige penger på miljøkontoen vår, der vi får årlige tildelinger fra Obos, så rommet fikk nytt laminatgulv, nytt kjøkken og ny belysning. Styret er glade for at mange bruker det, det passer fint til andre aktiviteter enn fest også! Tirsdag ettermiddag kl. 17-19 er det åpent for alle, det er flere som er innom for å ta en kaffe og drøs.

Toalettet ved fellesrommet har blitt shinet opp, og vi har byttet til LED-lamper i vestibylen. Gangen inn fra trappetårn ble også pusset opp, siden rørprosjektet hadde satt sitt preg på den.

I juli kom årets høydepunkt, der vi endelig fikk et kunstverk på østfasaden vår. Kunstneren Fred Battle sto i lift og malte iherdig, og gjorde bygget vårt til et landemerke i bydelen vår!

I den nye sykkelboden vest for blokka har tilbudet til beboere med elsykkel blitt forbedret. Vi har investert i et ladeskap for elsykkelbatterier med låsbare avlukker. I en av sykkelbodene i kjelleren har vi også fått inn et eget ladestativ for elsparkesykler. Styret håper at flest mulig lader batteriene utenom sin egen leilighet, for brannsikkerhetens skyld.

Det er etablert en egen løsning for sortering av plastavfall, dette avlaster restavfallkontainerne.
På parkeringsplassen har vi fått MC-plasser på de smale plassene nærmest muren opp mot øvre nivå. Til høyre for inngangspartiet har vi utvidet med en HC gjesteparkering.
Vi har også jobbet videre med saken om rømningsveier, og selve byggeprosjektet blir i 2026.
Styret jobber med å redusere faste kostnader der vi kan, og fikk redusert forsikringen med ca. 35 % på tampen av året - arbeidet fortsetter i 2026.

HMS-ansvarlig har hatt to runder med vaktmester Lars, og har fulgt opp funnene i etterkant. Generelt er det få problemer i blokka, noe alle beboere skal ha ros for!

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG
ORG.NR. 954812944, KLIENTNR. 3411

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 445 645**	**2 105 324**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 509 157	-8 594 647
Tilbakeføring av avskrivning	14	313 435	286 249
Fradrag kjøpesum anl.midler		-63 741	-3 997 659
Tillegg for nye langsiktige lån		0	19 600 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 064 621	-1 946 401
Innsk. øremerk. bankkto		-6 115	-7 222
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 688 115**	**5 340 320**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 133 760**	**7 445 645**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		9 332 471	7 640 608
Kortsiktig gjeld		-198 711	-194 963
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 133 760**	**7 445 645**

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG
ORG.NR. 954812944, KLIENTNR. 3411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 998 238	12 998 688	12 999 000	13 388 648
Ladeinntekter elbil		104 128	70 731	57 000	75 000
Andre inntekter	3	290 173	223 589	155 000	144 890
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 392 538**	**13 293 008**	**13 211 000**	**13 608 538**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-202 170	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-313 435	-286 249	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-11 500	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-259 170	-249 205	-263 000	-274 835
Konsulenthonorar		-118 835	-745 869	-71 000	-90 000
Drift og vedlikehold	7	-1 097 581	-12 301 700	-6 400 000	-8 420 000
Forsikringer		-588 982	-538 374	-598 500	-643 333
Kommunale avgifter	8	-1 320 815	-1 260 008	-1 392 000	-1 380 200
Ladekostnader EL-bil		0	-72 181	0	0
Energi/fyring	9	-167 994	-128 262	-216 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-717 796	-664 900	-691 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-695 392	-658 663	-569 500	-585 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 543 645**	**-17 339 081**	**-10 464 000**	**-12 656 728**
DRIFTSRESULTAT		**7 848 894**	**-4 046 073**	**2 747 000**	**951 810**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	347 624	213 727	0	0
Finanskostnader	12	-4 687 360	-4 762 301	-4 893 000	-4 284 110
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 339 737**	**-4 548 574**	**-4 893 000**	**-4 284 110**
ÅRSRESULTAT		**3 509 157**	**-8 594 647**	**-2 146 000**	**-3 332 300**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-8 594 647		
Reduksjon udekket tap:		3 509 157	0		

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

KRISTIANSLYST I BORETTSLAG
ORG.NR. 954812944, KLIENTNR. 3411

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 864 989	19 864 989
Tomt		704 036	704 036
Andre varige driftsmidler	14	4 351 428	4 601 123
Øremerkede bankinnskudd		222 206	228 540
SUM ANLEGGSMIDLER		**25 142 660**	**25 398 688**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		210 986	174 599
Andre kortsiktige fordringer	15	15 076	93 294
Energiavregning	16	92 785	0
Driftskonto OBOS-banken		2 837 835	1 479 830
Sparekonto OBOS-banken		383 549	370 622
Sparekonto OBOS-banken II		5 792 240	5 522 264
SUM OMLØPSMIDLER		**9 332 471**	**7 640 608**
SUM EIENDELER		**34 475 131**	**33 039 296**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	17	-58 096 018	-61 605 176
SUM EGENKAPITAL		**-58 081 618**	**-61 590 776**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	88 613 678	90 678 299
Borettsinnskudd	19	3 540 000	3 540 000
Annen langsiktig gjeld	20	204 360	216 809
SUM LANGSIKTIG GJELD		**92 358 038**	**94 435 108**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		174 969	167 620
Påløpte renter		23 742	27 006
Energiavregning		0	338
SUM KORTSIKTIG GJELD		**198 711**	**194 963**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 475 131**	**33 039 296**
Pantstillelse	21	130 039 000	130 039 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.03.2026

Dokument-ID 092221155557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

Styret i Kristianslyst I Borettslag

Erlend Bøgwald Austerheim	Ole Harald Lotsberg	Karen Marie Sagstad
Jasmin Wallace Helgesen	Karin Mårteig	

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	12 998 688
Korrigering felleskostnader tidligere år	-450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 998 238**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie Lyse	83 015
Miljøtiltak, OBOS	57 807
Nøkler	2 060
Parkering	30 250
Antenneleie Telia	113 740
Utleie	3 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**290 173**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

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

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-220 000
SUM STYREHONORAR	**-220 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-499 961
Drift/vedlikehold VVS	-8 969
Drift/vedlikehold elektro	-109 296
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 486
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 507
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 632
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 238
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-76 492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 097 581**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-842 450
Renovasjonsgebyr	-478 365
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 320 815**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-167 994
SUM ENERGI / FYRING	**-167 994**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Annet driftsmateriale	-1 439
Lyspærer og sikringer	-1 870
Vaktmestertjenester	-471 341
Vakthold	-56 787
Renhold ved firmaer	-8 465
Snørydding	-57 783
Andre driftskostnader	-11 149
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-878
Kontingenter	-28 800
Bank- og kortgebyr	-2 999
Velferdskostnader	-44 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-695 392**

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	53 550
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 047
Renter av sparekonto i OBOS-banken	221 485
Renter bank	67 533
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9
SUM FINANSINNTEKTER	**347 624**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-138 025
Pantegjeldsrenter	-899 086
Pantegjeldsrenter	-3 648 001
Renter på leverandørgjeld	-2 248
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 687 360**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	12 441 664
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 423 325
SUM BYGNINGER	**19 864 989**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Alarmsystem		
Tilgang 2022	840 000	
Avskrevet tidligere	-189 000	
Avskrevet i år	-84 000	
		567 000
Fallsikring på tak		
Tilgang 2019	269 063	
Avskrevet tidligere	-141 257	
Avskrevet i år	-26 907	
		100 899
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
Avskrevet i år	0	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2024	356 263	
Avskrevet tidligere	-29 688	
Avskrevet i år	-35 626	
		290 948
Ladeskap el-sykler		
Tilgang 2025	63 741	
Avskrevet i år	-21 247	
		42 494
Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2024	3 641 396	

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

Avskrevet tidligere	-145 655	
Avskrevet i år	-145 656	
		3 350 085
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 351 428**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-313 436**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader	15 076
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 076**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-258 900
SUM INNTEKTER	**-258 900**

KOSTNADER

Techem	96 606
Strøm	255 079
SUM KOSTNADER	**351 685**
SUM ENERGIAVREGNING	**92 785**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-10 450 258
Nedbetalt tidligere	7 329 695
Nedbetalt i år	1 083 146

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

		-2 037 417
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-24 300 000	
Nedbetalt tidligere	6 642 264	
Nedbetalt i år	981 475	
		-16 676 261
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.06.28		
Opprinnelig 2023	-69 900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-69 900 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-88 613 678**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag: 30.07.2028 Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.07.2028
43, 47, 53, 57, 63, 67	400
73, 77, 83, 87, 93, 97	400
103, 107, 113, 117, 123, 127	400
133, 137, 143, 147, 153, 157	400
163, 167	400
13, 17, 23, 27, 33, 37	500
41, 42, 44, 45, 46, 48	500
49, 51, 52, 54, 55, 56	500
58, 59, 61, 62, 64, 65	500
66, 68, 69, 71, 72, 74	500
75, 76, 78, 79, 81, 82	500
84, 85, 86, 88, 89, 91	500
92, 94, 95, 96, 98, 99	500
101, 102, 104, 105, 106, 108	500
109, 111, 112, 114, 115, 116	500
118, 119, 121, 122, 124, 125	500
126, 128, 129, 131, 132, 134	500
135, 136, 138, 139, 141, 142	500

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

144, 145, 146, 148, 149, 151	500
152, 154, 155, 156, 158, 159	500
161, 162, 164, 165, 166, 168	500
169	500
11, 12, 14, 15, 16, 18	600
19, 21, 22, 24, 25, 26	600
28, 29, 31, 32, 34, 35	600
36, 38, 39	600

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 540 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 540 000**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-204 360
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-204 360**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 540 000
Pantelån	88 613 678
TOTALT	**92 153 678**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 864 989
Tomt	704 036
TOTALT	**20 569 025**

Dokument-ID 09222115557572904061 Signert KM, EBA, OL, KMS, JWH

Til generalforsamlingen i Kristianslyst I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristianslyst I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 rettvisende 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. 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 for MKE, 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, 23. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 3411 **Selskapsnavn:** KRISTIANSLYST I BORETTSLAG

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

Erlend Bøgwald Austerheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Wallace Helgesen og Randi Hamre Lotsberg 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 kr 220 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forbedring av sykkelparkering

Årsmøtet ber styret om å finne løsninger som forbedrer dagens situasjon med sykkelparkering, f.eks. ved å skille mellom parkering for hyppig bruk og langtidsparkering. Det skal også vurderes om ubrukte arealer kan brukes til sykkelparkering.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 TV- og internettavtale

Årsmøtet ber styret om å utrede alternativer til TV- og internettavtalen med Telia. Hvis det er mulighet for tidligere avslutning av avtalen med Telia skal dette vurderes. Kundeservice skal veie tungt i valget av ny avtale. Det skal avholdes minst en avstemming blant beboere før eventuell bestilling av ny leverandør.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av bestemmelse om ro i husordensreglene

Det foreslås at husordensreglene §2 endres til: Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke foregå støyende arbeider etter kl. 19:00. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Karin Mårteig
- [ ] Ole Harald Lotsberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Inger Lise Bertelsen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Erlend Bøgwald Austerheim

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Karin Mårteig

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

A 503.1

Ferdigattest.

Bygningen som er anmeldt på eiendommen ... gnr. 20 bnr. 148 .....
tilhørende ... Hetland Boligbyggelag .....
er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak av .... 8.1.1970 .....
og kan tas i bruk.

Sivilforsvarets krav til tilfluktsrommene er imøtekommet.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, den ..... 15.mars 1972. .....

Reidar Haukali

Einar Thesen

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

Arkitektfirma Årreberg A/S
co K.E.Sødergren, Pittergarden
Vikesåmarka 4
4389 VIKESÅ

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-07/7170	BYG 20/148	15781/09	18.03.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 20/148. Byggestedsadresse: Gulaksveien 2
Tiltakshaver: Kristianlyst 1 Borettslag/Hetland boligbyggelag
Tiltakets art: FASADEENDRING KLEDNING TRAPPETÅRN, RIVING-/NYTT VINDFANG

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 18.07.2007 ask 3049/07 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

Kristianlyst 1 Borettslag/Hetland boligbyggelag, Pb. 3525, 4078 STAVANGER

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Sans Bygg
Bygg 9A, Brobekkveien 80
0582 OSLO

Dato: 24.05.2024
Saksnummer: 23/13889-4
Deres ref.: Øyvind Fanebust

Ferdigattest - Gnr/bnr 20/148 - våtromsrehabilitering

Byggestedsadresse	Gulaksveien 2
Ansvarlig søker	Sans Bygg
Tiltakshaver	Kristianslyst I Borettslag

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 03.05.2024, og avfallsplanens sluttrapport, mottatt 23.05.2024.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 29.03.2023.
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

For innsyn i byggesaker se her

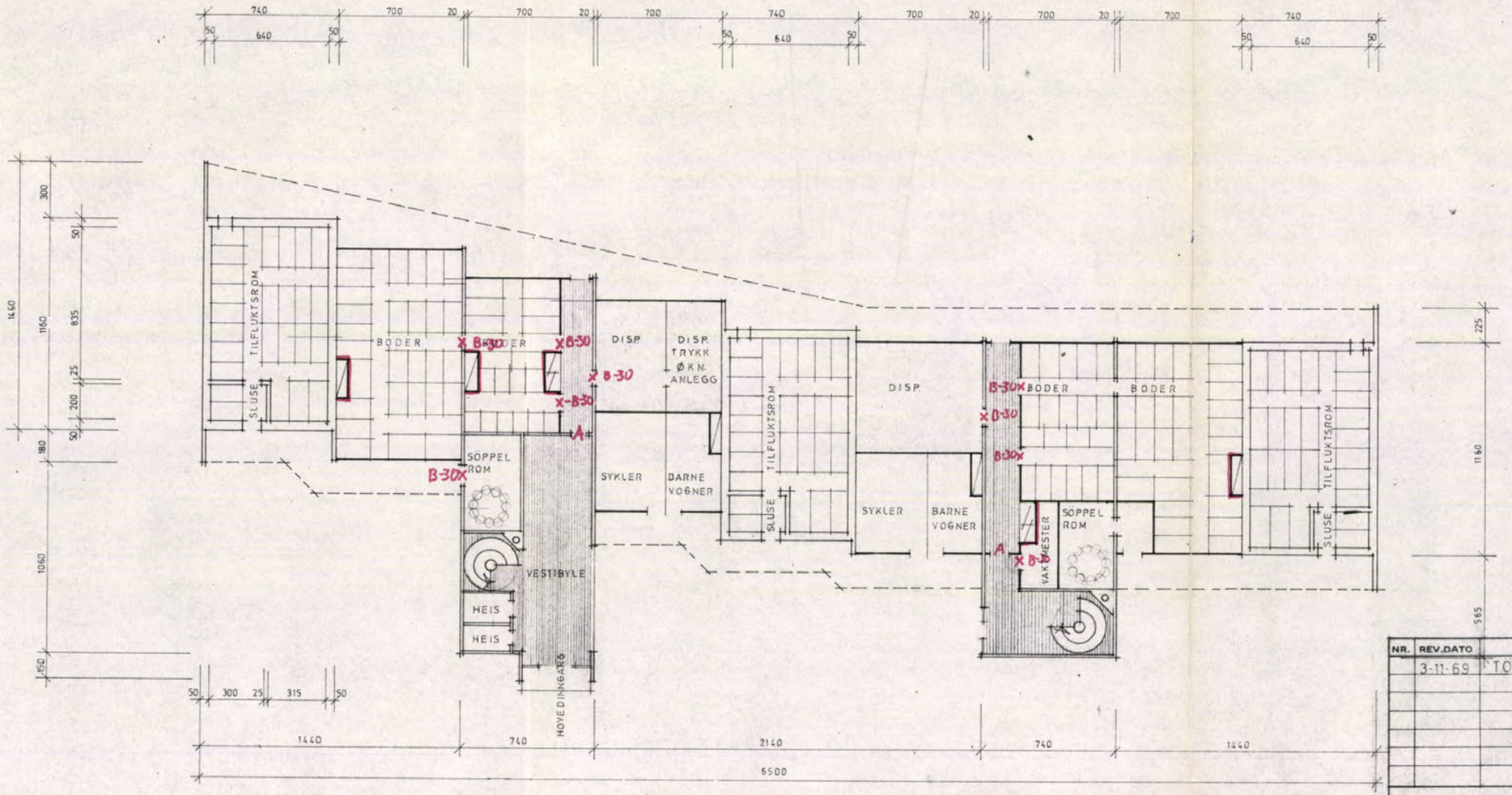
Med hilsen

Børge Kallesten	Trude Katrine Hermanrud
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Kopi til:
Kristianslyst I Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs Plass0129 OSLO
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



Br.st.nr. 136
69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8. NOV. 1969
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

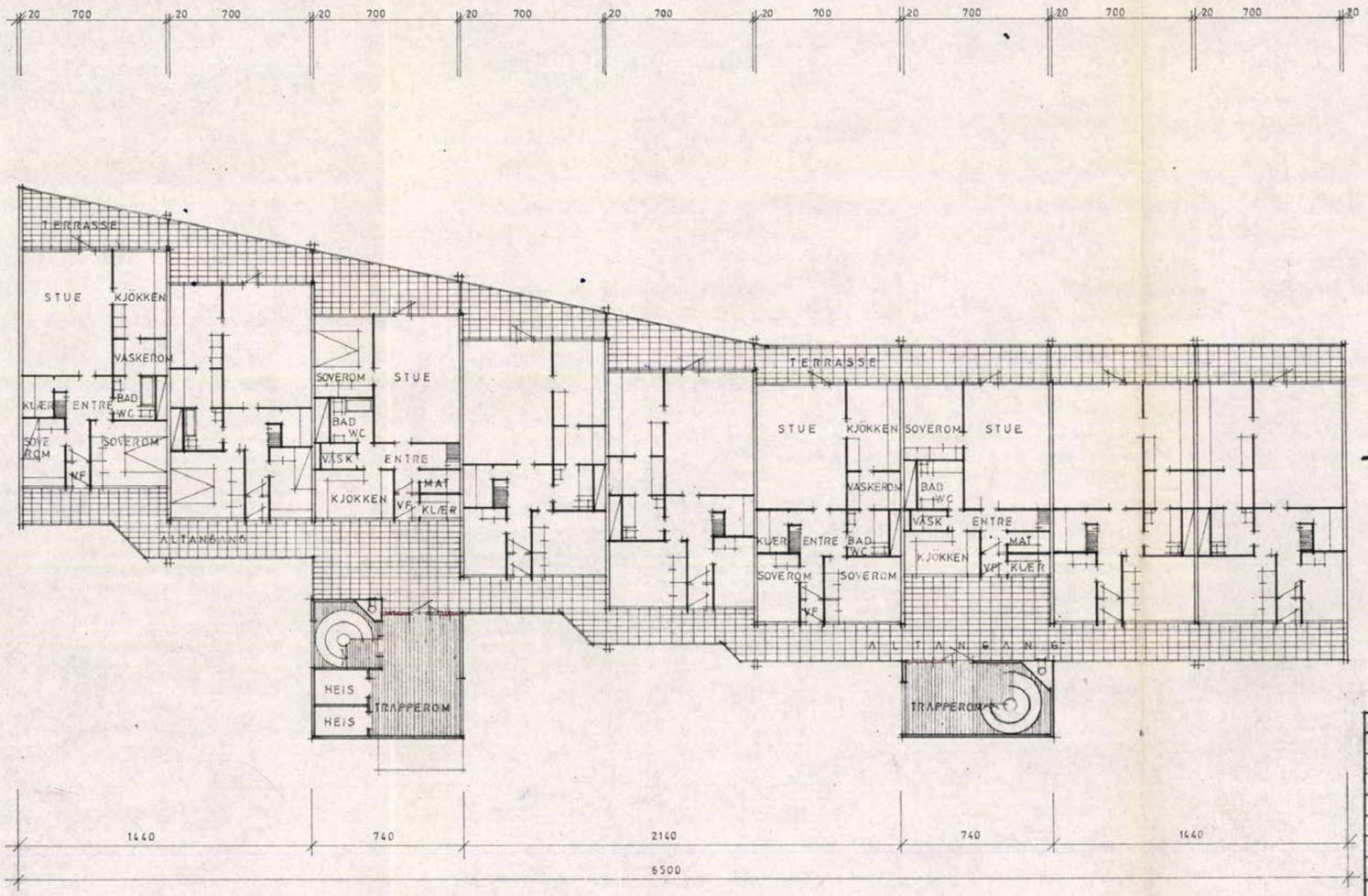
NR.	REV.DATO	REVIDERING
	3-11-69	TØRKEROM UTGÅR, DISP INNTEGN.

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.003
TEGN. DATO 13.6.69
MAL 1:200

SOKKELETASJE

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 32750



Br.st.jnr. 136
69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8 NOV. 1969
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

NR.	REV.DATO	REVIDERING

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

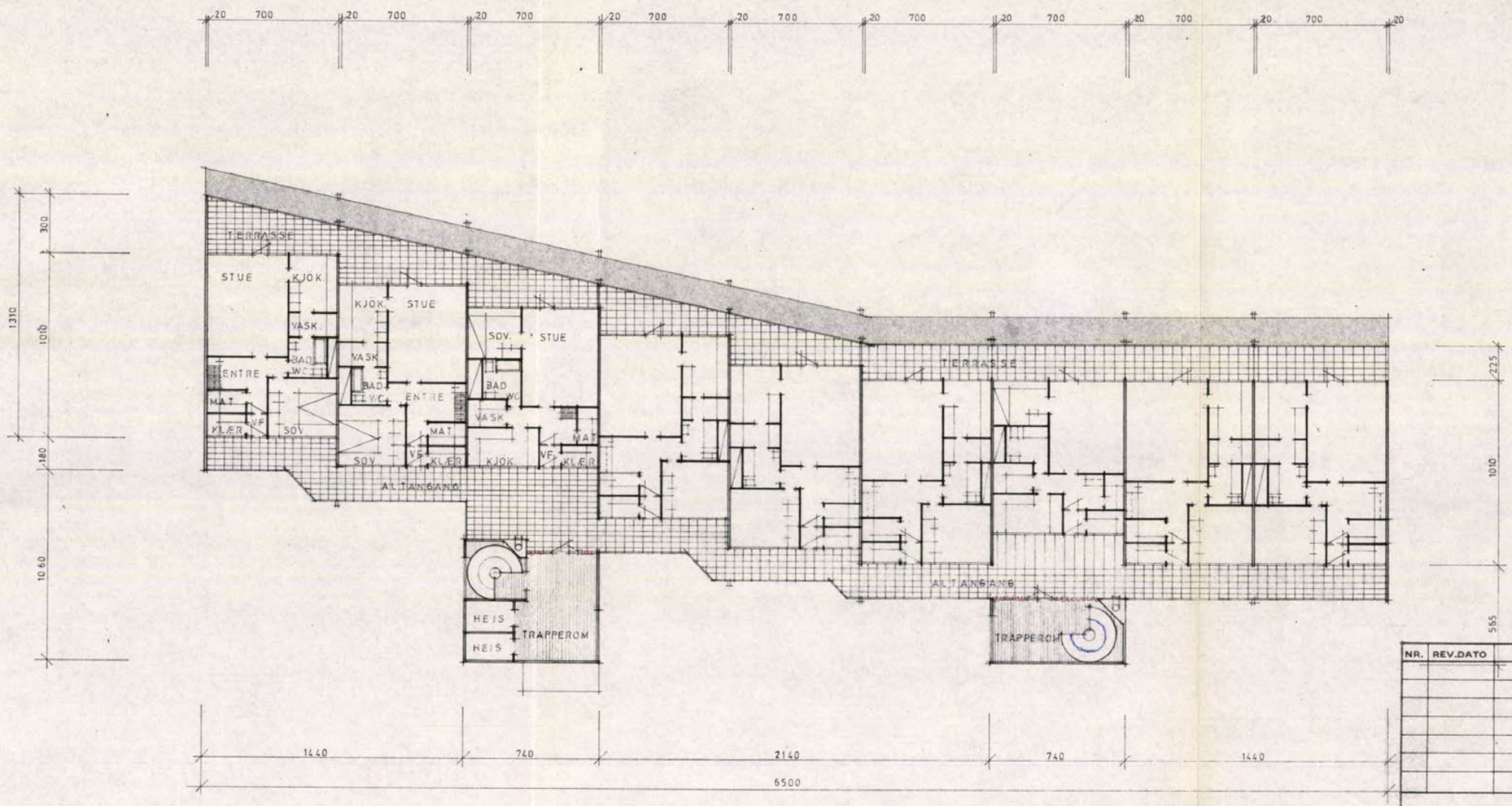
TEGN. NR. 23.004

TEGN. DATO 25.3.69

1—3 BOLIGETASJE

MAL 1:200

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 32750



Byggesak 136/69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8 NOV. 1969
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

NR.	REV.DATO	REVIDERING

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

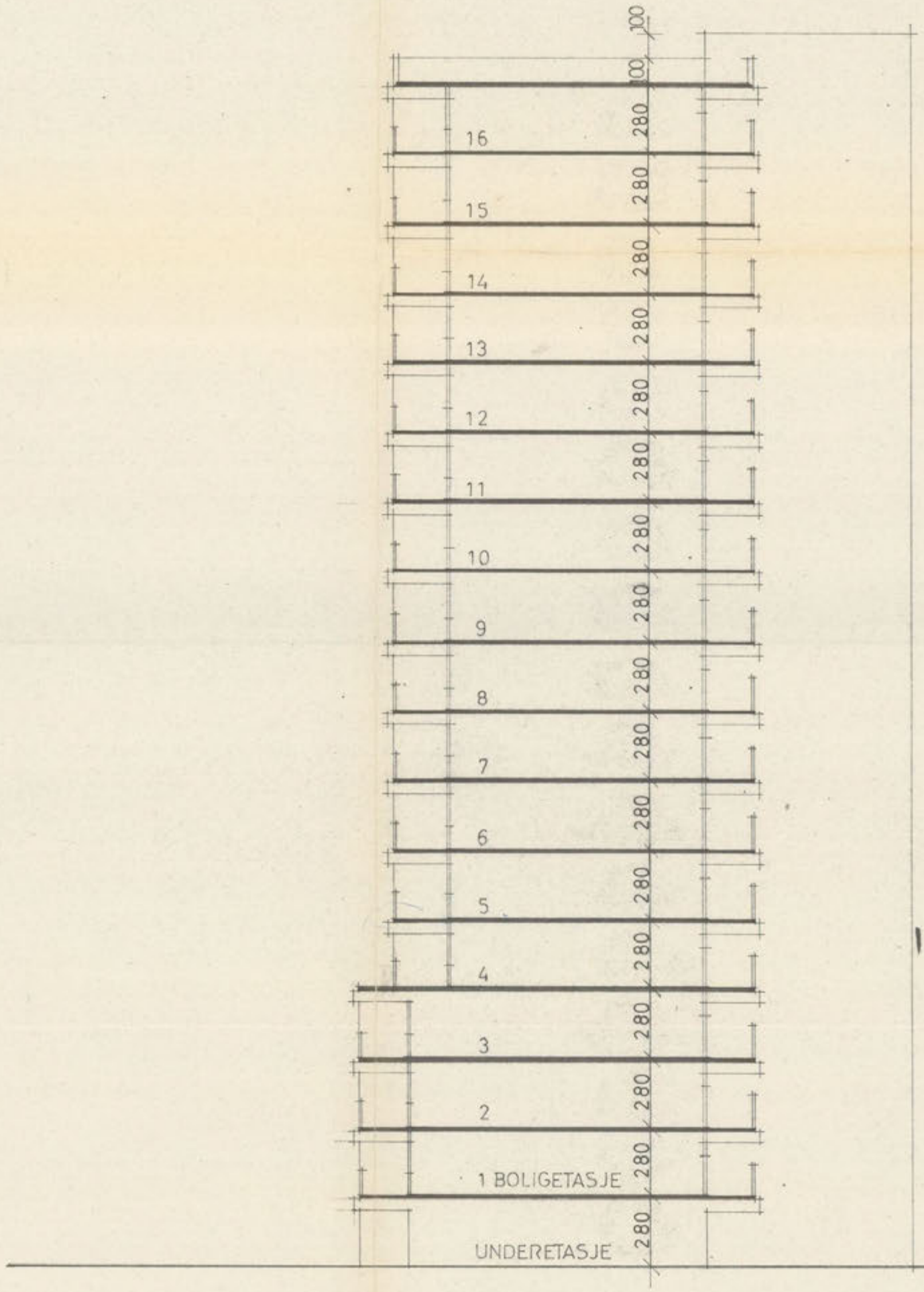
TEGN. NR. 23.005

TEGN. DATO 10. 2. 69

4–16 BOLIGETASJE

MÅL 1 : 200

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 32750

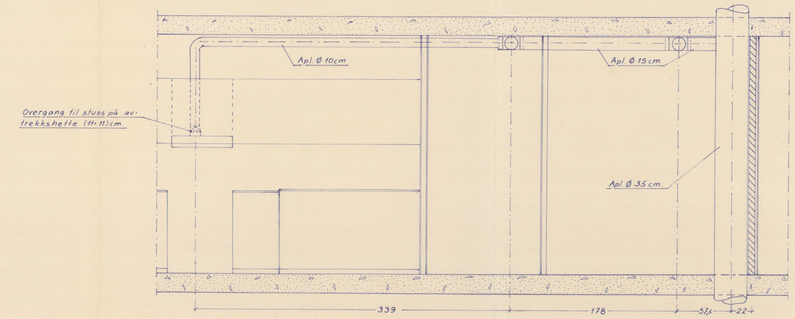


Br.st.nr. 136/69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8 NOV. 1969
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

HETLAND B.B.L. HÖYHUS PÅ KRISTIANLYST	TEGN. NR. 23.006
S N I T T	MÅL 1 : 200
KORR.	DATO. 10.4.69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



Snitt A-A. M: 1:20

NB! Samtlige utvendige rister i stue, soverom kjøkken, klesbod og vindfang, skal forbindes til innvendig ventil med gjennomgående veggkanal.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
13 FEB. 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 395

Godkjent
Stavanger 9/2 70

10-2-70 Slipe kanal, ommuff
Rev.dato Rettelsene gjelder

Höyhus på Kristianslyst.

Detaljtegning av ventilasjonsanlegget i leilighet D, E og F. Plan av 4. til 9. med 6. etasje.

Dato 2. 23.12.69
Målestokk 1:20
Tegn. nr. 270. W. 10.

Tegnet BOHM-ANDERSEN

Terrasse.

Farex galv. rist m/ramme 6"x6" Art.nr. 1201

OPK-150

Leilighet type A.

Stue.

Ned til avtrekkshette med stuss (11-11cm 150cm over gulv. (80 cm²/s)
Se snitt A-A.

A.

Kjøkken.

Apl. Ø 10cm.

404

sp.

Vaskerom.

Apl. Ø 10cm m/lak.

BRU (60 cm³/s)

2stk. BF-V (18"x4")

Klesbod.

Entre.

178

Baderom.

BRU (60 cm³/s)

57,5

22

Apl. Ø 15cm m/lak.

Apl. Ø 35cm.

18

Soverom.

2stk. BF-V (16"x4")

Vindfang.

OPK-150

OP-130

Farex galv. rist m/ramme 6"x6" Art.nr. 1201

ALU- sjalusirist. Dim. (40+10) cm.

Apl. Ø 15cm m/lak.

Terrasse.

Farex galv. rist m/ramme 6"x6" Art.nr. 1201

OPK-150

Leilighet type B.

Ned til avtrekkshette med stuss (11-11cm 150cm over gulv. (80 cm²/s).

Kjøkken.

Stue.

389

Vaskerom.

Apl. Ø 10cm m/lak.

BRU (60 cm³/s)

Baderom.

178

57,5

22

2stk. BF-V (18"x4")

Entre.

Apl. Ø 15cm.

Klesbod.

Kanaler hell ved tak.

Apl. Ø 10cm.

Soverom.

2stk. BF-V (16"x4")

Vindfang.

OPK-150

OP-130

Farex galv. rist m/ramme 6"x6" Art.nr. 1201

ALU- sjalusirist. Dim. (40+10) cm.

Terrasse.

Farex galv. rist m/ramme 6"x6" Art.nr. 1201

OPK-150

Leilighet type C.

Soverom.

Stue.

Apl. Ø 35cm.

18

22

51,5

BRU (60 cm³/s)

Baderom.

137

sp.

Vaskerom.

118,5

19

142

Ved til avtrekkshette med stuss (11-11cm 150cm over gulv. (80 cm²/s)

Kjøkken.

Entre.

2stk. BF-V (18"x4")

Matbod.

2stk. BF-V (16"x4")

Vindfang.

OP-130

2stk. BF-V (18"x4")

Klesbod.

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6"x6" Art.nr. 1201

ALU- sjalusirist. Dim. (40+10) cm.

Farex galv. rist m/ramme 6"x6" Art.nr. 1201

Snitt A-A. M: 1:20

Overgang til stuss på av. trekkshette (11-11cm.

Apl. Ø 10cm

Apl. Ø 15cm

1. etasje

Apl. Ø 35cm

404

178

57,5

22

NB! Samtlige utvendige rister i stue, soverom, kjøkken, klesbod og vindfang, skal forbindes til innvendig ventil med gjennomgående veggkanal.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
13 FEB. 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 395

Godkjennelse 9/2 70.
Stadsarkitekten

10.2.70 Sjl. gjekanal ommurt.

Høyhus på Kristianslyst	
Delaftegning av ventilasjons-anlegget i leilighetene A-B og C Plan av 1.-3. etasje.	T. 29-12-69
	1:20
	A. 270 , 11. 6.

NB! Vedrørende slag på balkongnedløp i dekket over 3.etasje, se detalj i M 1:20 på Bl. 4

Terrasse.

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp.

NV-50

B.N.1.

Leilighet type A.

264

Kjøkken.

Internt kobblet Sigdal termobenk. Rørlegger regner med tilknytting av vann og avløp.

Stue.

Rør i vegg, ned til gulv. Svinges inn i sokkel under benk.

Kv og vv i sokkel under benk.

229

½" spylekran.

Plass for vaskemask.

NV-70

2½" P-sluk.

Vaskerom.

¾" kv og ½" vv. overhverandre på vegg under vaskekar. Ca. 45 cm over gulv.

½" kv og vv. over kar frem til blandebatteri.

1¼" kobberrør fra vaskekar ned i rist i sluk.

140

NV-70

Klosett med P-lås.

Klesbod.

Entre.

Bad.

65

NV-125

NV-100

T.N.1.

40

1¼" kobberrør fra servant ned i rist i sluk.

Standard PVC avløp.

39 36

Soverom.

Soverom.

Vindfang.

Altangang.

B.N.9.

NV-70

NV-50

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp.

Terrasse.

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp.

NV-50

B.N.1.

476

Kjøkken.

Leilighet type B.

Internt kobblet Sigdal termobenk. Rørlegger regner med tilknytting av vann og avløp.

Stue.

Rør i vegg, ned til gulv. Svinges inn i sokkel under benk.

½" spylekran.

187

Plass for vaskemask.

NV-70

Vaskerom.

2½" P-sluk.

1¼" kobberrør fra vaskekar ned i rist i sluk.

¾" kv og ½" vv. overhverandre på vegg under vaskekar. Ca 46cm over gulv.

½" kv og vv. over kar frem til blandebatteri.

140

NV-70

250-160 mm overgang

Klosett med P-lås.

105

Bad.

2½" P-sluk.

1¼" kobberrør fra vaskekar ned i rist i sluk. Standard PVC avløp.

36 39

Entre.

Klesbod.

NV-125

Soverom.

Vindfang.

Soverom.

Terrasse.

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp.

NV-50

B.N.2.

Leilighet type C.

Soverom.

Stue.

36 28 46 14

1¼" kobber-rør i sliss i gulv.

NV-100

250-160 mm overgang

NV-70

T.N.2.

NV-100

58

9

2½" P-sluk.

Standard PVC avløp.

60

Bad.

NV-125

½" spylekran.

92

Plass for vaskemask.

¾" kv og ½" vv. overhverandre på vegg under vaskekar. Ca 45cm over gulv.

2½" P-sluk.

1¼" kobberrør fra vaskekar ned i rist i sluk.

Vaskerom.

Rør opp og over vaskekar frem til blandebatteri.

Rør i vegg ned til gulv. Svinges inn i sokkel under benk.

NV-70

226

Soverom.

Kv og vv i sokkel under benker.

Kjøkken.

Entre.

Matbod.

Internt kobblet Sigdal termobenk. Rørlegger regner med tilknytting av vann og avløp.

89

Vindfang.

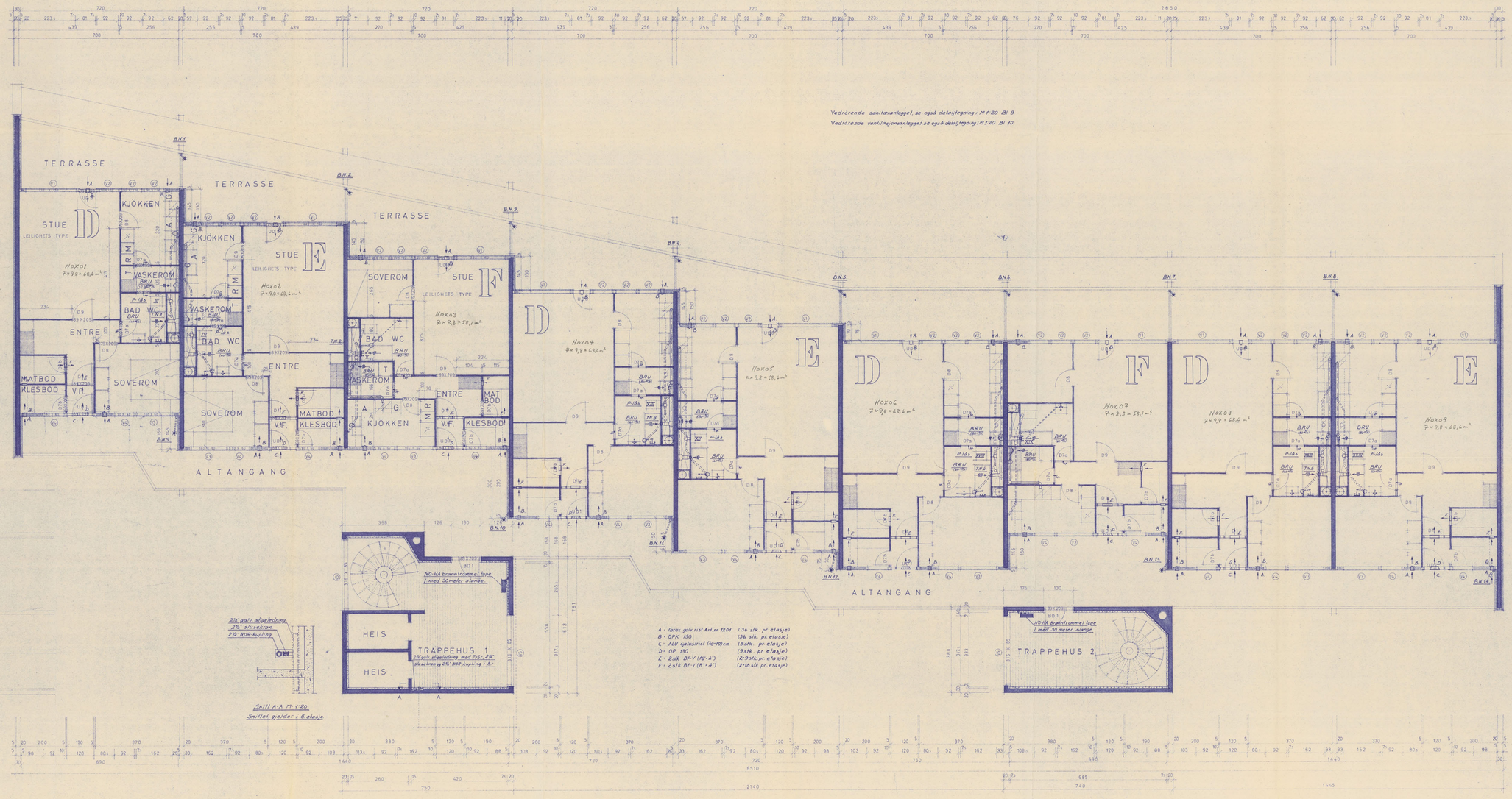
Klesbod.

Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
13 FEB. 1970
Arkiv nr. 603.1 J. nr. 345

Godkjennelse etter pbl. §§ 70.

10.2.70 Mørt møtt i rørsjakt.

Høyhus på Kristianslyst	7 - 29-12-69
Detaljtegning av sanitæranlegget i leilighetene A-B og C Plan av 1.-3. etasje.	1:20
Tegnet: JOHN W. ANDERSEN	Nr. 270, Bl. 5.



16-2-76 Ferdigattest for 4.-16. etasje

Høyhus på Kristianslyst.

Sanitær- og ventilasjonsanlegg

Plan av 4-8 etasje

Målestokk 1:50

Tegnet 29.12.69

Tegnet JOHN W. ANDERSEN

Tegn. nr. A. 270 . Bl. 7.

4 — 8 ETASJE

Stavanger Kommune
BYGNINGSTATENE

REV. NR.	REV. DATO	REVISJONER	ARKIV NR.	SIDE
1			1. GV.	3.35

Godkjent
Snitt. A-A

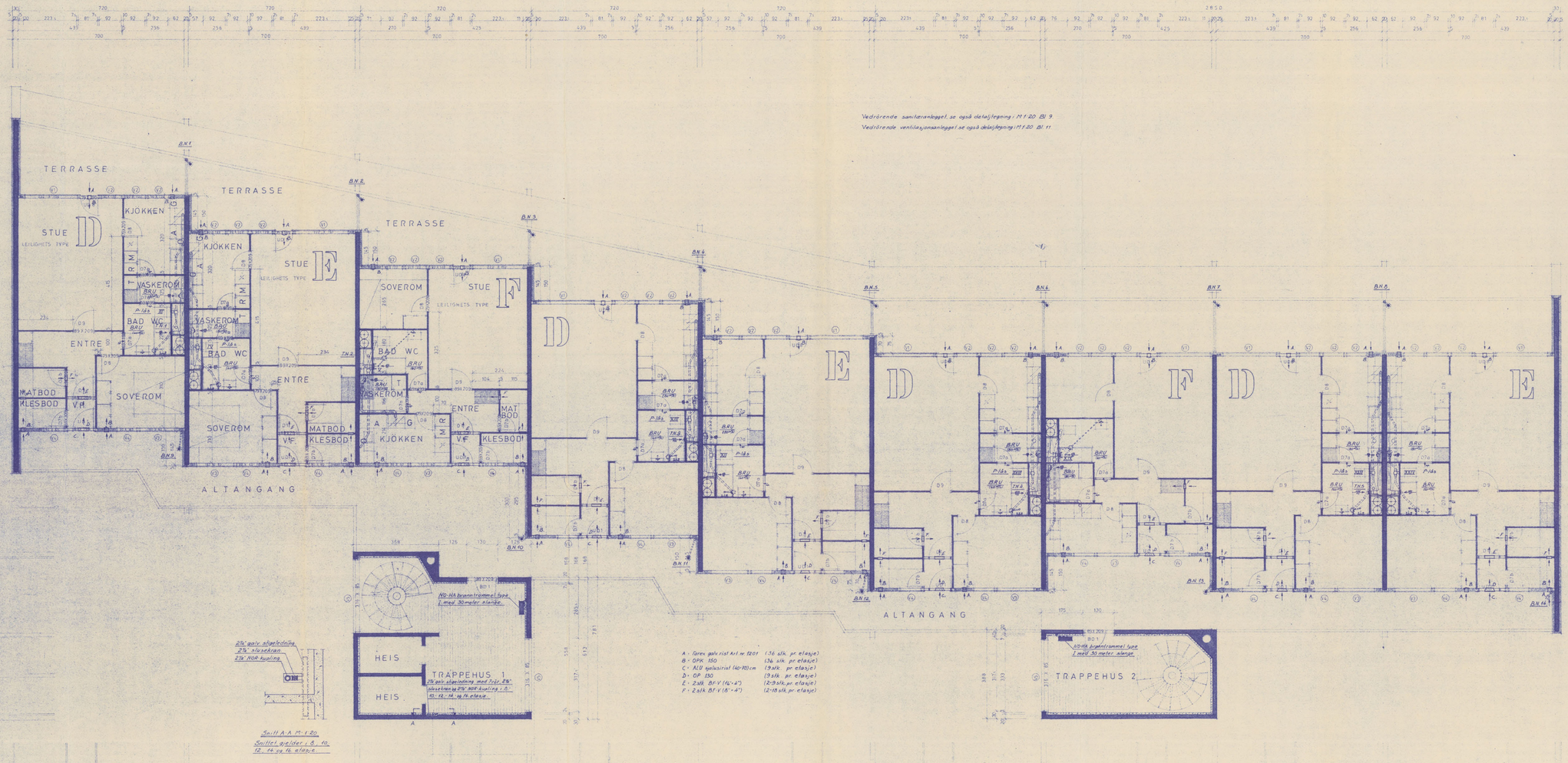
HETLAND KOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.103
TEGN. DATO

4—16 ETASJE

M. 1:50

LEIV. NES & OLAF R. BRUNVATNE
ARKITEKTER MNAL - LANGGT. 5, STAVANGER, TLF. 52700



Høyhus på Kristianslyst.

Sanitær- og ventilasjons-anlegg.

Plan av 9.-16. etasje.

Målestokk 1:50

Tegnet 29-12-69

Innlevert kjl.:

Innlevert JOHN W. ANDERSEN

Arkitekt kjl.: A. 270, Bl. 8.

Godkjent kjl.:

9 – 16 ETASJE

Godkjent. Stav 28 76

Stavanger Kommune BYGN.

Arkiv nr. 040.1 2. nr. 395

STAVANGER BOLIGBYGGERLAG

HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

Tegn. nr. 23.103

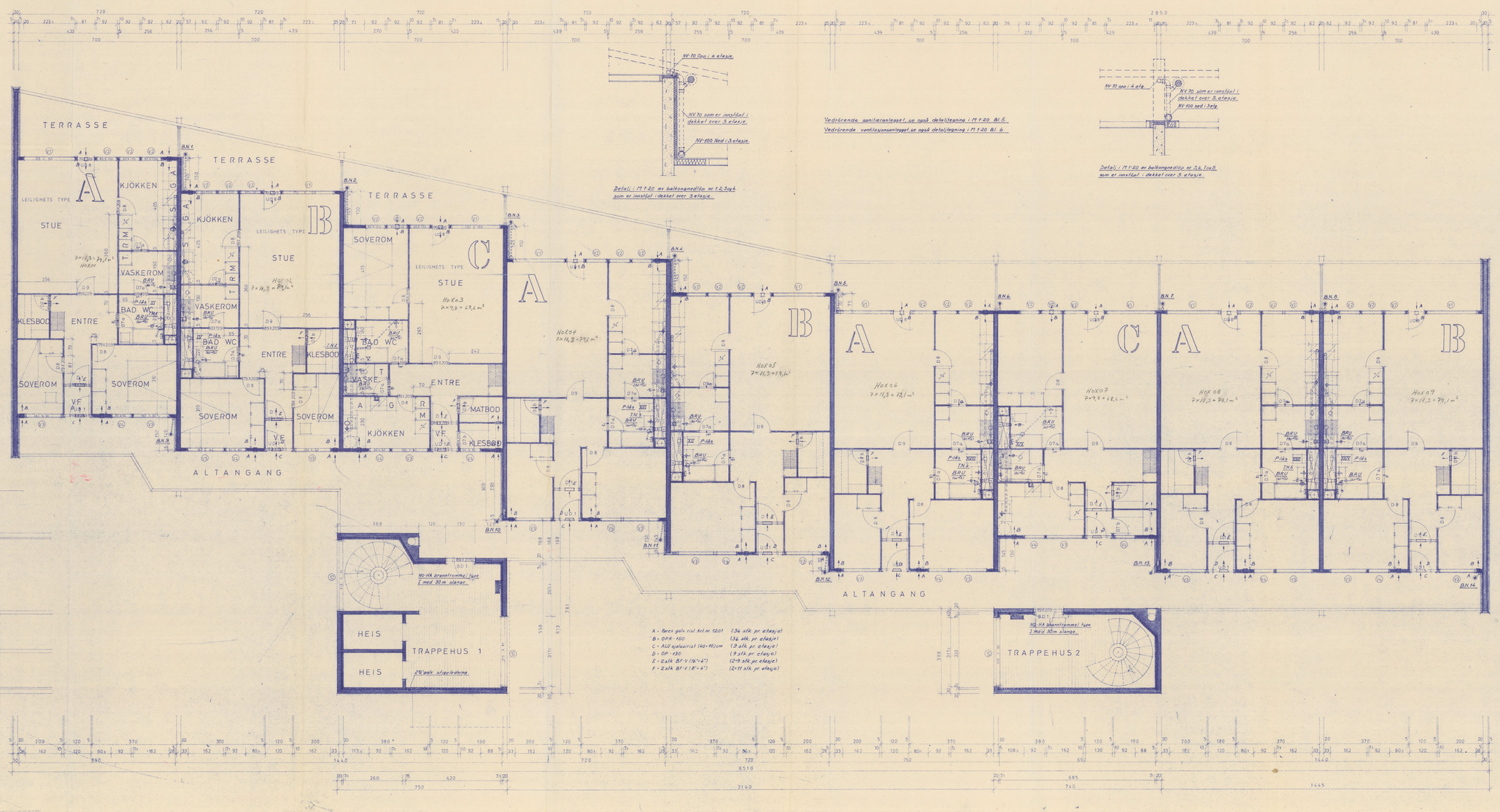
Trykk dato:

4 – 16 ETASJE

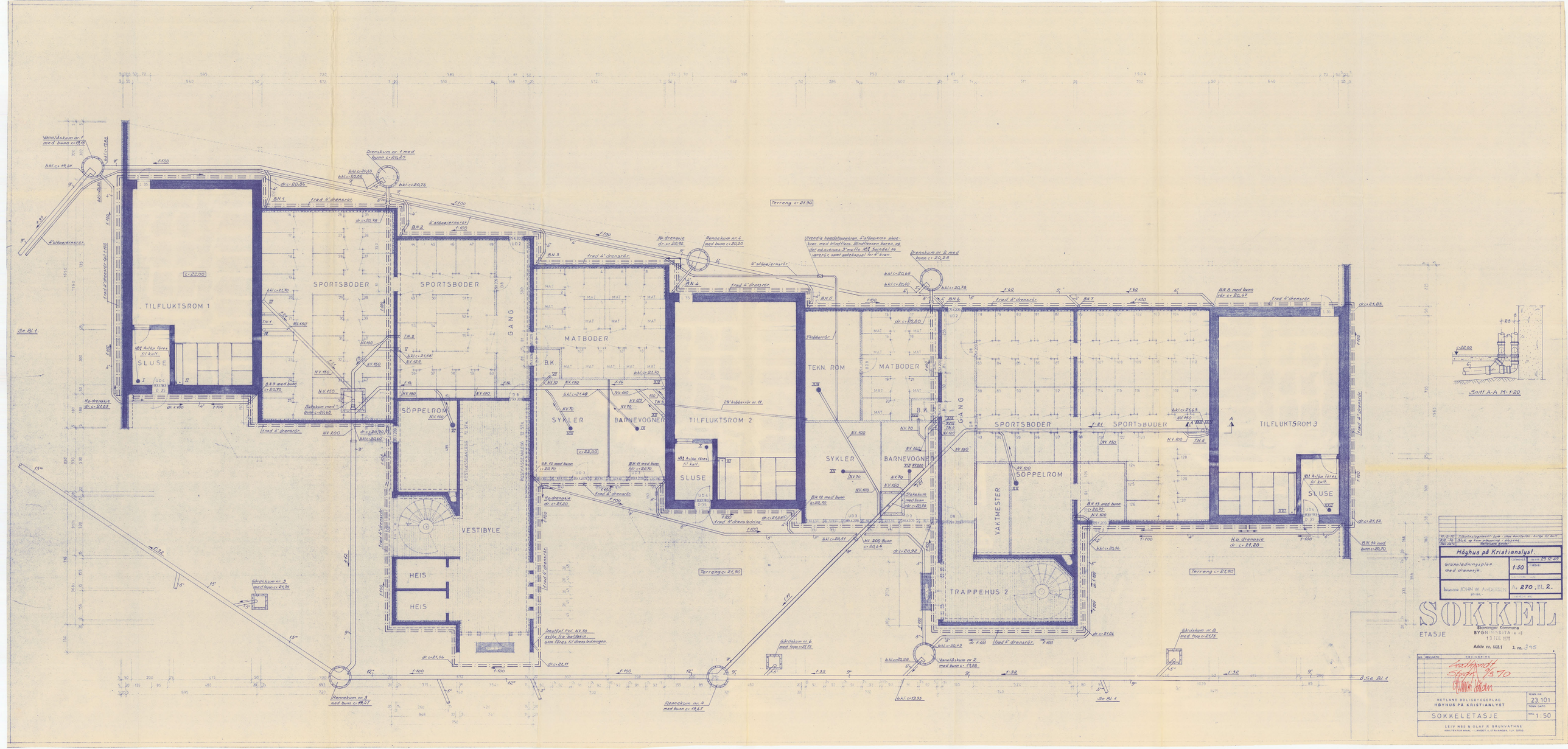
Mål: 1:50

LEIV NESS & OLAF K. BRUNVATNNE

ARKITEKTER MNAL STAVANGER TLF. 60150



A = flares gule rist Art.nr 1201 (34 stk. pr etasje)
B = OPK-160 (34 stk. pr etasje)
C = ALU sjakkrist (60×110)cm (3 stk. pr etasje)
D = OP-130 (3 stk. pr etasje)
E = 2 stk BF-V (16"×4") (2·9 stk. pr etasje)
F = 2 stk BF-V (8"×4") (2×11 stk. pr etasje)


TILFLUKTSROM 1
SLUSE
SPORTSBODER
SPORTSBODER
GANG
SOPPELROM
VESTIBYLE
HEIS
HEIS
MATBODER
BK
SYKLER
BARNEVOGNER
TILFLUKTSROM 2
SLUSE
TEKN. ROM
MATBODER
BK
SYKLER
BARNEVOGNER
GANG
VAKTMESTER
SOPPELROM
SPORTSBODER
SPORTSBODER
TILFLUKTSROM 3
SLUSE
TRAPPEHUS 2
Se Bl. 1
Se Bl. 1
Se Bl. 1
Snitt A-A M. 1:20
Høghus på Kristianslyst:
Grunnledningsplan med drenasje.
1:50
Dato 25.10.69
Tegnet JOHN W. ANDERSEN
Nr. 270 , Bl. 2.
SØKKEL
ETASJE
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
13. FEB. 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 395
REVIDERT
Godkjent Stavanger 18.70
HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST
TEGN. NR. 23.101
TEGN. DATO
SØKKELETASJE
MÅL 1:50
LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE
ARKITEKTER M.N.A.L. - ARKIV: K. KRISTIANSEN TLF. 527 56

TAK

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

SOKKEL

Utstyr som i 16 etasje

Utstyr som i 15 etasje

Utstyr som i 14 etasje

Utstyr som i 13 etasje

Utstyr som i 12 etasje

Utstyr som i 11 etasje

Utstyr som i 10 etasje

Utstyr som i 9 etasje

Utstyr som i 8 etasje

Utstyr som i 7 etasje

Utstyr som i 6 etasje

Utstyr som i 5 etasje

Utstyr som i 4 etasje

Utstyr som i 3 etasje

Utstyr som i 2 etasje

Utstyr som i 1 etasje

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
13 FEB 1979
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 345

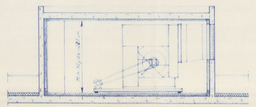
Godkjent dt.
Stavr. 13/2 79

13/2-79 Overlagt 13 XII 78 og XIII
Rev. dato: Refererte arkiver

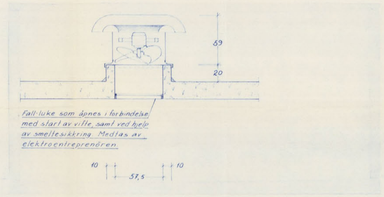
HØYHUS PÅ KRISTIANSLYST

Sanitæroppleggsskjema | 1:50 | 29-12-78

270 | 13

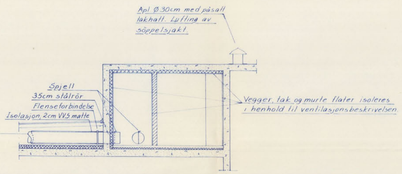


Snitt A-A M: 1:50.



Fall luke som åpnes i forbindelse med slørt av ville, samt ved hjelp av smelleavskring. Medfas av elektroentreprenøren.

Detalj i målestokk 1:20 av oppbygg for takvifte i de to trappehusene



Snitt B-B M: 1:50.

III
TN 1.
IV
2 stk Apl. Ø 35 cm. Isoleres
TN 2.
V
4 stk Apl. Ø 35 cm. Isoleres.
4 stk Apl. Ø 35 cm Isoleres
XIII
TN 3.
XII
Spjeld
Isolasjon
Sjalusirist i aluminium. Type ALU-R. Dim (200-105) cm.
Maskinromdør type 1LLC størrelse 08-08 (948-948) mm
Apl. Ø 30 cm føres fra betong-tak og 30 cm opp og påsettes takhatt.
Maskinromdør type 1LLC størrelse 07-18 (848-1948) mm
Avtrekksvifte nr. 5. 1LG takventilator type L-LSQ 243. Anordning i viften leveres med helkapslet 3-fas motor. Kap. ved 1400 omdr. 11000 m³/h mot ca 6 mm v.s. Se detalj.
Heisemaskinrom.
Dieselpell.
TV 8"
TV 8"
TV 8"
3 stk. kanaler Ø 30 cm føres 30 cm over tak og påsettes takhatter.

① : Avtrekksvifte nr. 3 type Norsk Viftefabrikk GFCA-90. Kap. 17600 m³/h mot 30 mm v.s.
② : Avtrekksvifte nr. 4 type Norsk Viftefabrikk GFCA-80. Kap. 14 100 m³/h mot 30 mm v.s.

TN 1, TN 2, TN 3, TN 4 og TN 5 er 4" Prewa takluk med utløp rett ned, og med elkobe.

NB! Alle stussene i viftemmene merkes (fra hvilke leilighetene de suger fra).

NB! Samtlige kanaler under tretakel innkles i henhold til brannforskriftene. Innkledningen føres av annen entreprenør.

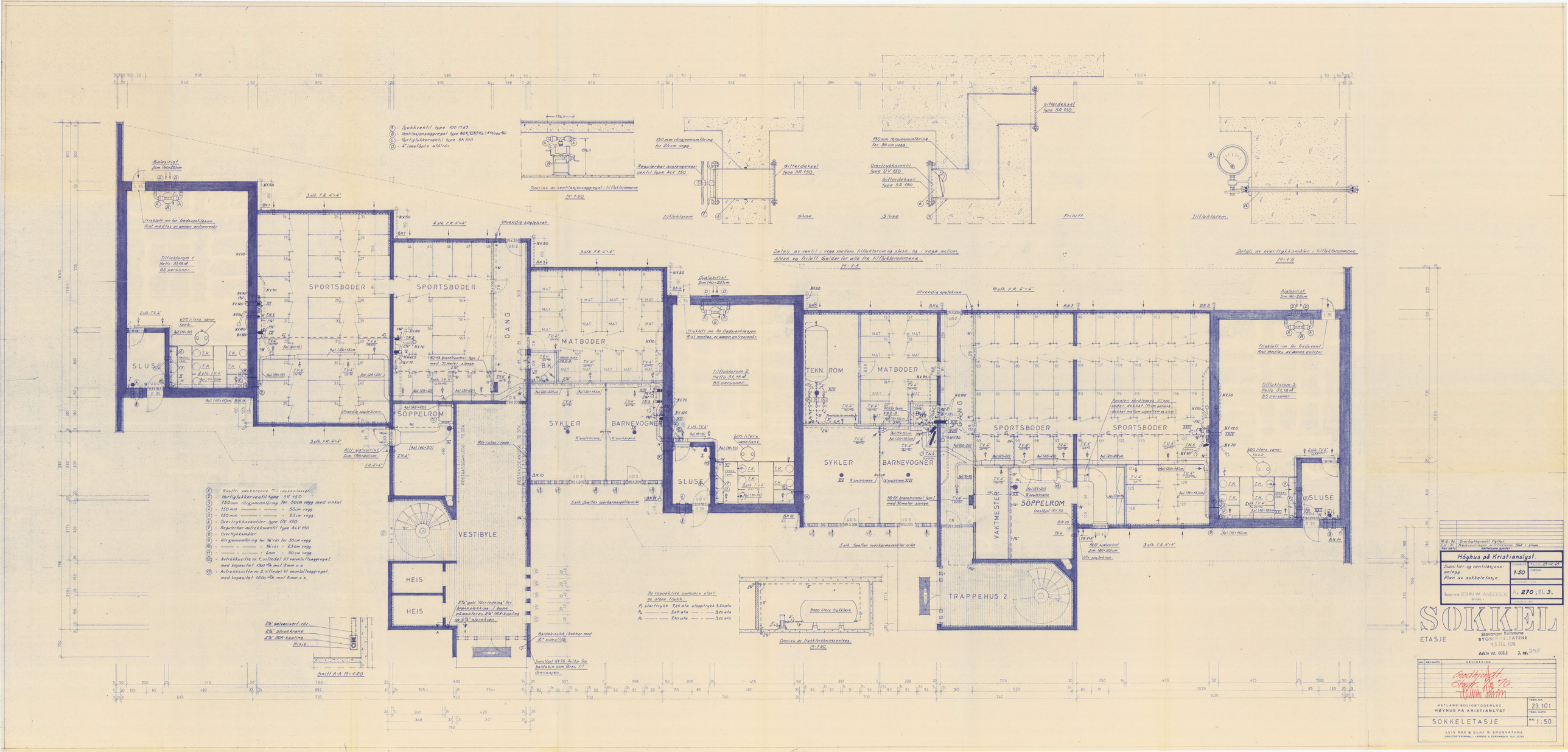
4 stk Apl. Ø 35 cm Isoleres.
XIX
XVIII
TN 4.
Spjeld
Isolasjon
Sjalusirist i aluminium. Type ALU-R. Dim (160-105) cm.
Maskinromdør type 1LLC størrelse 07-18 (848-1948) mm
Vaktmester.
TV 8" med anslutning til tenal Ø 30 cm som føres 30 cm over tak og påsettes takhatt.
Apl. Ø 30 cm føres fra betong-tak og 30 cm opp og påsettes takhatt.
Avtrekksvifte nr. 6. 1LG takventilator type L-LSQ 243. Anordning i viften leveres med helkapslet 3-fas motor. Kap. ved 1400 omdr. 10000 m³/h mot ca 6 mm v.s. Se detalj.
4 stk Apl. Ø 35 cm Isoleres.
XXIII
XXIV
TN 5.

Stavanger Kommune
BYGNINGSSTATENE
13 FEB 1970
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 395

Godkjent
Stavgr. 9/2-70

10-2-70 Tekst vedr. innkledning av kanaler under tretakel. Rettelser og tillegg

Høyhus på Kristianslyst.		
Sanitær- og ventilasjons-anlegg Plan av tak.	1:50	T. 29-12-69 Revidert
Tegnet JOHN W. ANDERSEN	Nr. 270	01 12.
Kontrollert		Revidert


A - Sjakkventil type 100 m43
B - Ventilasjonsaggregat type NOR/VENTRS (6m³/sek)
C - Hurtiglukkerventil type SK 100
D - 4" innstøpte stålrør
Oppriss av ventilasjonsaggregat - tilfluktsrommene
M 1:50
150 mm rørgjennomføring for 25 cm vegg
Regulerbar avstengnings-ventil type ALV 150
Gitterdeksel type SR 150
Tilfluktsrom
Sluse
150 mm rørgjennomføring for 50 cm vegg
Overtrykksventil type UV 150
Gitterdeksel type SR 150
Sluse
Gitterdeksel type SR 150
Fri luft
Tilfluktsrom
Detalj av ventil i vegg mellom tilfluktsrom og sluse og i vegg mellom sluse og fri luft. Gjelder for alle tre tilfluktsrommene
M 1:5
Detalj av overtrykksmåler i tilfluktsrommene
M 1:5
Sjaktsrist 2/m (40x20)cm
Fraskilt inn for fredsventilasjon. Rist medfås av annen entreprenør.
Tilfluktsrom 1
Netto 31,10 m²
85 personer
SLUSE
2stk TV 4"
600 liters vann-tank
Aql (10x10)
3stk F.R 4"-4"
SPORTSBODER
SPORTSBODER
6stk F.R 4"-4"
Utvendig spylekran
GANG
SØPPELROM
VESTIBYLE
HEIS
HEIS
ALU sjaktrist 2/m (190x200)cm
F.R 4"-4"
Røropplegg i vegg
Postkassean legg
3stk F.R 4"-4"
Snitt A-A M 1:20
2½" galvanisert rør
2½" sluseskrane
2½" 70DF kupling
Nisje
Sjaktsrist 2/m (40x20)cm
Fraskilt inn for fredsventilasjon. Rist medfås av annen entreprenør.
MATBODER
SYKLER
BARNEVOGNER
5 spylekrane
Tilfluktsrom 2
Netto 31,10 m²
85 personer
SLUSE
600 liters vann-tank
2stk TV 4"
5stk Spaltex overkarmsventiler nr 40
Utvendig spylekran
3stk F.R 4"-4"
Sjaktsrist 2/m (40x20)cm
Fraskilt inn for fredsventilasjon. Rist medfås av annen entreprenør.
TEKN. ROM
MATBODER
SYKLER
BARNEVOGNER
5 spylekrane
5 spylekrane
SLUSE
VAKTMESTER
SØPPELROM
TRAPPEHUS 2
10stk F.R 4"-4"
Spesialen nødutgangs-lys type lander-dekket (fåes annen-steds dekket med åpen-rom og glass)
SPORTSBODER
SPORTSBODER
Sjaktsrist 2/m (40x20)cm
Fraskilt inn for fredsventilasjon. Rist medfås av annen entreprenør.
Tilfluktsrom 3
Netto 31,10 m²
85 personer
600 liters vann-tank
2stk TV 4"
SLUSE
3stk F.R 4"-4"
5stk Spaltex overkarmsventiler nr 40
Innstøpt NT 70
Utv spylekran
De resperktive pumpers start- og stopp trykk
P1 start/trykk 7,20 ata stopp/trykk 9,20 ata
P2 ——— " 8,45 ata ——— " 9,20 ata
P3 ——— " 7,70 ata ——— " 9,20 ata
3000 liters trykktank
Oppriss av trykkforsterkningsanlegg
M 1:50
Baldakinsluk / kobber med 2" sideutløp
Innstøpt NT 70. Avløp fra baldakin som føres til drenasjen.
Snitt A-A M 1:20
Aktiv nr. 505.1
Ark nr. 295
Høyhus på Kristianslyst
Sanitær- og ventilasjons-anlegg
Plan av sokkeletasje
1:50
Dato: 25-10-69
Arkivnr.: 4804/1
Tegnet av: JOHN W. ANDERSEN
Bl. nr.: A. 270 ; Bl. 3.
SOKKEL
ETASJE
Stavanger Kommune
BYGNINGSLATENE
13 FEB. 1970
Aktiv nr. 505.1
Ark nr. 295
REVIDERING
HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST
SOKKELETASJE
TEGN. NR. 23.101
TEGN. DATO
MÅL 1:50
LEIV. NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL - LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 53710

Terrasse

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OPK-150

Leilighet type D.

Ned til avtrekkshette med stuss (11+11)cm 150cm over gulv (80 m³/h)

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OPK-150

A

Stue

339

Kjøkken

Apl Ø10cm m/lokk

Vaskerom

BRU (60 m³/h)

159

Baderom

Apl Ø15cm

BRU (60 m³/h)

40

35

22

Entre

2stk Apl Ø35cm

18

Soverom

2stk BF-V (18"-4")

Matbod

2stk BF-V (16"-4")

Klesbod

Vindfang

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OP-150

ALU-sjalusirist Dim. (40-10)cm

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

Terrasse

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OPK-150

Ned til avtrekkshette med stuss (11+11)cm 150 cm over gulv. (80 m³/h)

Kjøkken

324

Apl Ø10cm m/lokk

Vaskerom

BRU (60 m³/h)

Baderom

Apl Ø15cm

BRU (60 m³/h)

153

40

35

22

Apl Ø15cm

Baderom

BRU (60 m³/h)

2stk Apl Ø35cm

18

Entre

Soverom

2stk BF-V (18"-4")

Matbod

2stk BF-V (16"-4")

Klesbod

Vindfang

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OP-150

ALU-sjalusirist Dim. (40-10)cm

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

Leilighet type E.

Stue

Terrasse

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OPK-150

Leilighet type F.

Soverom

2stk Apl Ø35cm

18

22

38

Baderom

Apl Ø15cm

BRU (60 m³/h)

82

68

3p

BRU (60 m³/h)

Apl Ø10cm m/lokk

Vaskerom

134

3p

19

142

Ned til avtrekkshette med stuss (11+11)cm 150 over gulv. (80 m³/h)

Kjøkken

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

Stue

Entre

2stk BF-V (18"-4")

Matbod

2stk BF-V (16"-4")

Klesbod

Vindfang

OP-150

ALU-sjalusirist Dim. (40-10)cm

OPK-150

Farex galv. rist m/ramme 6'-6" Art. nr. 1201

Apl Ø 10cm

Apl Ø 15cm

Apl Ø 35cm

9 etasje

Overgang til stuss på avtrekkshetten (11+11)cm

339

159

40

35

22

Snitt A-A M: 1:20

NB! Samtlige utvendige risler i stue, soverom, kjøkken, klesbod og vindfang, skal forbindes til innvendig ventil med gjennomgående veggkanal.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
13 FEB. 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 395

Godkjent.
Stavanger 9/3 70.

Terrasse

BN 1.

NV-70 som skal gå gjennom utsp. i pre-fabrikert drager.

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp.

Leilighet type D.

Kjøkken

199

Internt kobblet Sigdal termobenk. Rørlegger regner med tilknytting av vann og avløp.

Rør i sokkel under benk (på gulv)

214

½" spylekrane

NV 70

Vaskerom.

¾" kv og ½" vv. overhverandre på vegg under vaskekar ca. 45cm over gulv. Samt ½" kv og vv over kar frem til blandebatteri.

25% P-sluk

1½" tubberrør fra vaskekar med i rist i sluk.

88

Kloseff med P-lås

Bad

65

93

Standard PVC avløp

2½" P-sluk

NV 70

Entre

91

36

Malbod

Klesbod

Vindfang

Soverom

Stue.

BN 9

NV-70

NV-50

Altangang

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp

Terrasse

391

Kjøkken

Internt kobblet Sigdal termobenk. Rørlegger regner med tilknytting av vann og avløp.

Rør i sokkel under benk (på gulv)

174

Stue

½" spylekrane

NV 70

Vaskerom

¾" kv og ½" vv. overhverandre på vegg under vaskekar ca. 45cm over gulv. Samt ½" kv og vv over kar frem til blandebatteri.

1½" tubberrør fra vaskekar med i rist i sluk.

88

Kloseff med P-lås

Bad

NV 70

Standard PVC avløp

2½" P-sluk

158

36

91

Entre

Soverom

Vindfang

Klesbod

Leilighet type E.

BN 2.

NV-70 som skal gå gjennom utsp. i pre-fabrikert drager.

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp

Kv. og vv. rør monteres overhverandre på vegg under vaskekar ca. 45cm over gulv.

¾" kv og vv på vegg over vaskekar frem til batteri.

Rør opp og med

Matbod

NV-70

Kv. og vv. i sokkel under benk.

Internt kobblet Sigdal termobenk. Rørlegger regner med tilknytting av vann og avløp.

Terrasse

BN 3.

NV-70 som skal gå gjennom utsp. i pre-fabrikert drager.

Balkongsluk i kobber med 2" sideutløp

Leilighet type F.

Soverom

Stue

36

28

46

½

1½" tubberrør i slisa i gulv.

NV-100 m/filtermansjett

NV-70

Baderom

58

9

NV-100

TN 2

2½" P-sluk

Standard PVC avløp

60

92

½" spylekrane

Vbeslag for vaskemaskin

2½" P-sluk

1½" tubberrør fra vaskekar med i rist i sluk.

Vaskerom.

Entre

Matbod

226

Kjøkken

Vindfang

Klesbod

89

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
13 FEB 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 395

Godkjent
Stavanger 9/2 70

16/2-70 Murt parti i rørsjakt
Rev.dato Rettelsene gjelder

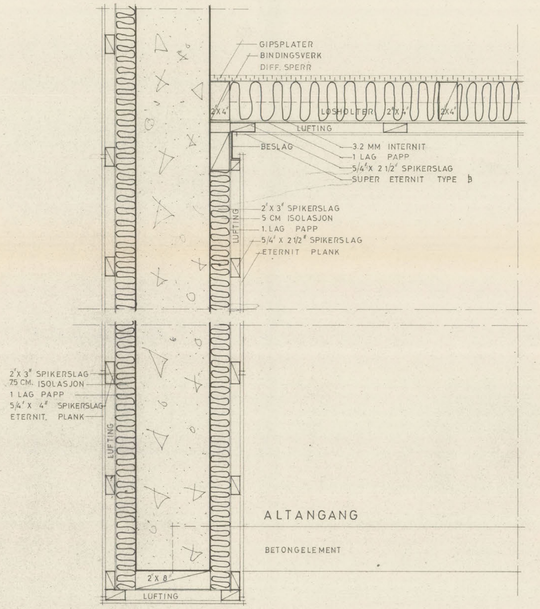
Høyhus på Kristianslyst.

Detaljtegning av sanitæranlegget i leilighetene D-Egt
Plan av 4.-16. etasje.

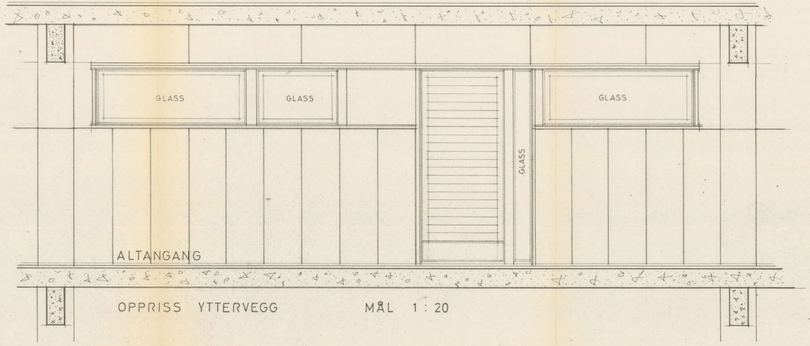
Dato 29-12-69

M. 1:20

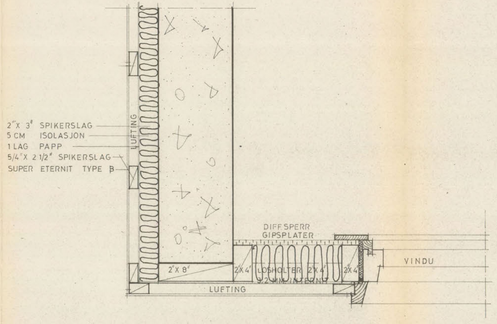
Tegn. nr. 270. 9.



DETALJ 1

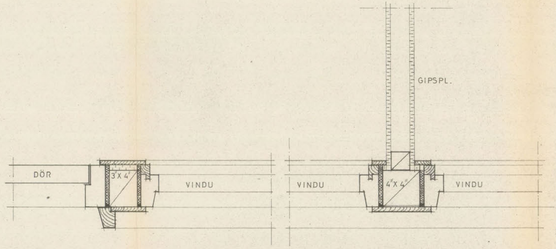


OPPRISS YTTERVEGG MÅL 1 : 20



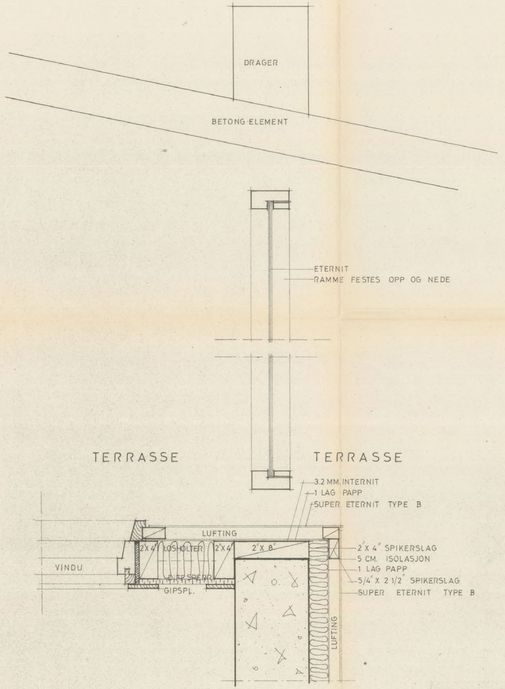
ALTANGANG

DETALJ 2



TERRASSE

DETALJ 3



DETALJ 4

Godkjent
Stavanger 6/4 70

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2. APR. 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 904

NR.	REV.DATO	REVIDERING
	25.2.70	ANBUDSDATO

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23. 201
TEGN. DATO 20.12.1969
M 1:20 1:5

DETALJTEGNING

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 22760



Br.st.jnr. 136/69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8 NOV. 1969
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

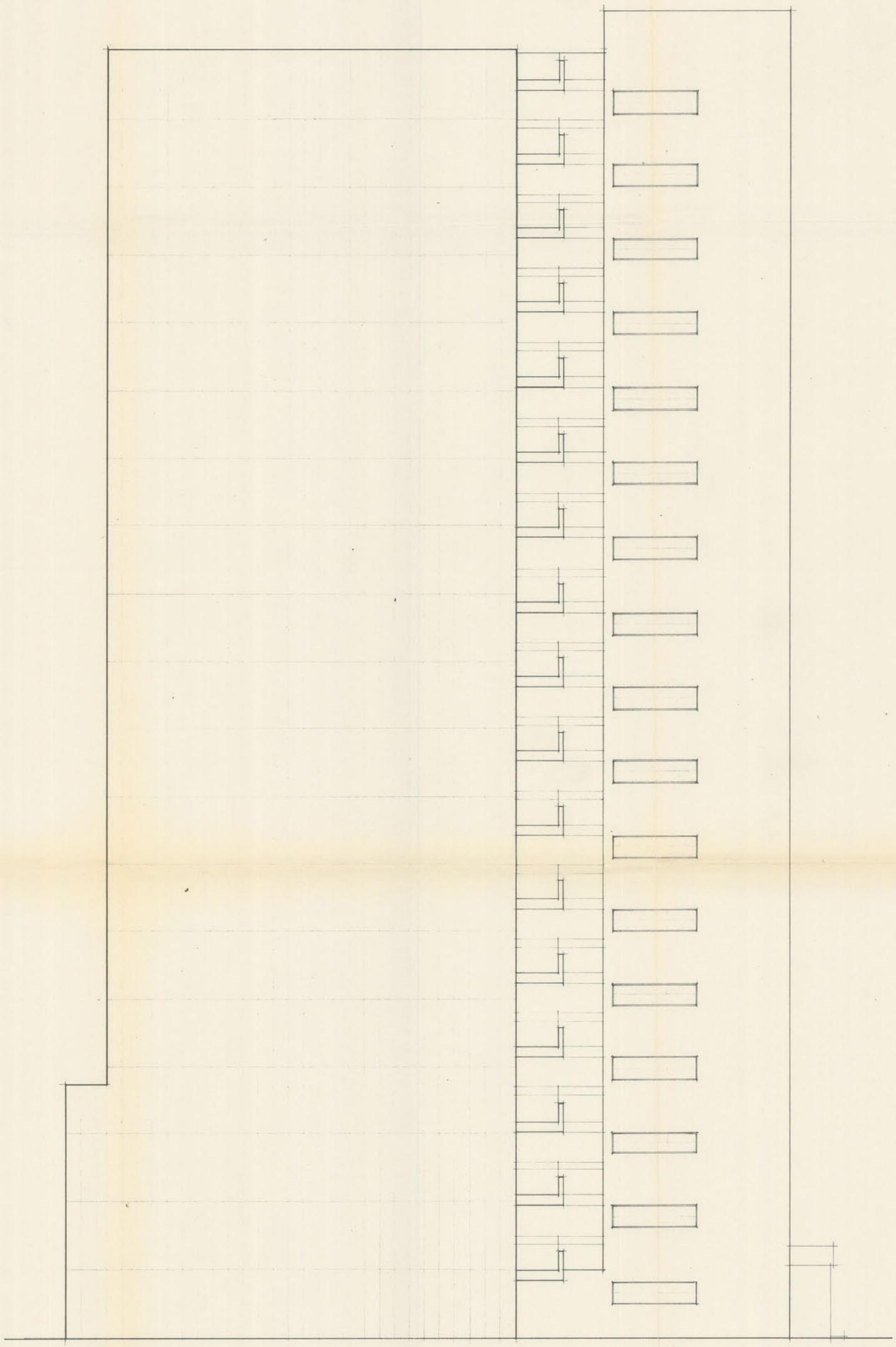
NR.	REV.DATO	REVIDERING

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23 009
TEGN. DATO 3-11-69
MAL 1:100

FASADE MOT VEST

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 32750



Br.st.nr. 136/69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8 NOV. 1969
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

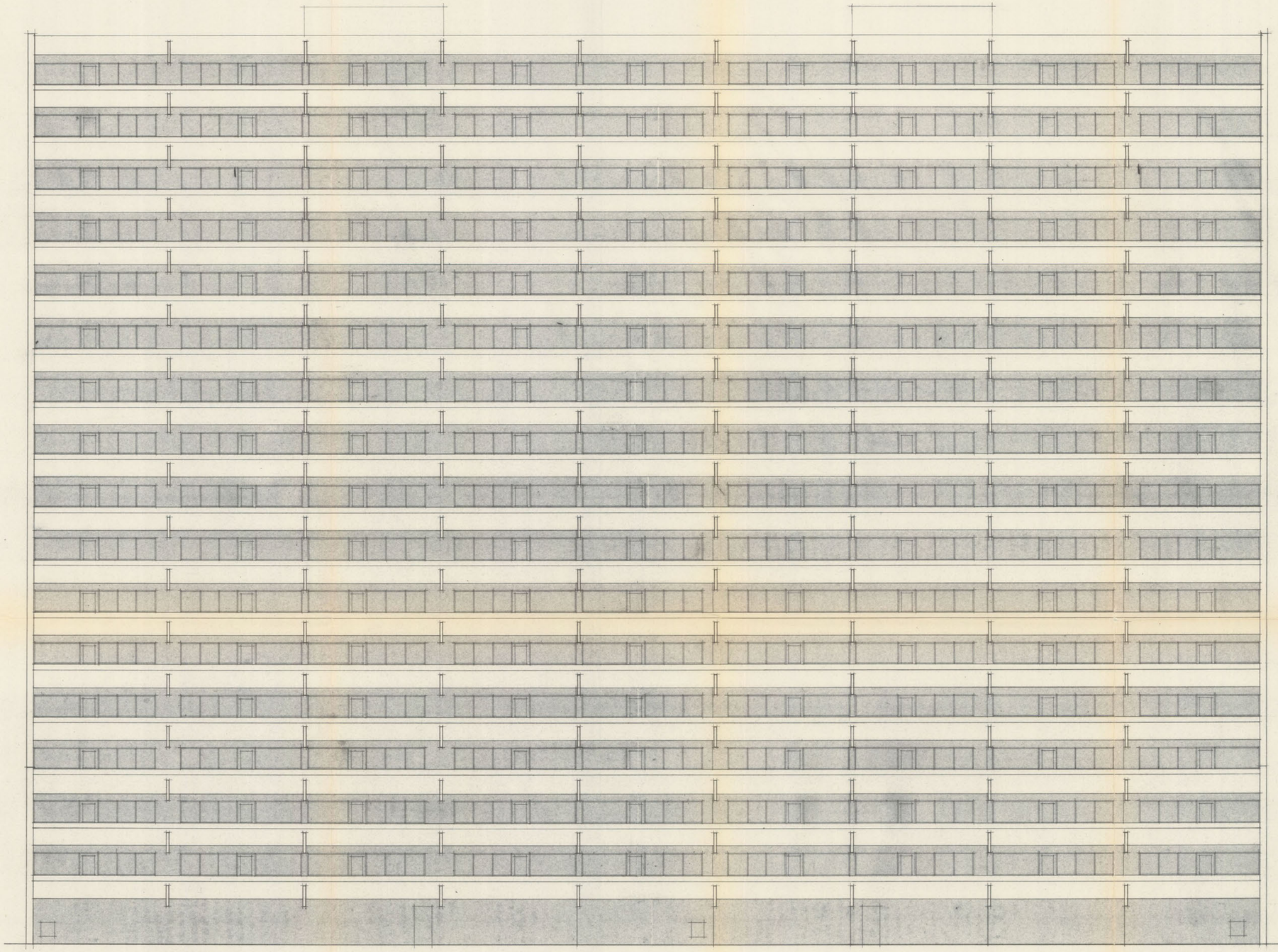
NR.	REV.DATO	REVIDERING

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23 007
TEGN. DATO 3-11-69
MAL 1:100

FASADE MOT ØST

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 32750



Br.stjnr. 136/69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8 NOV 1969
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

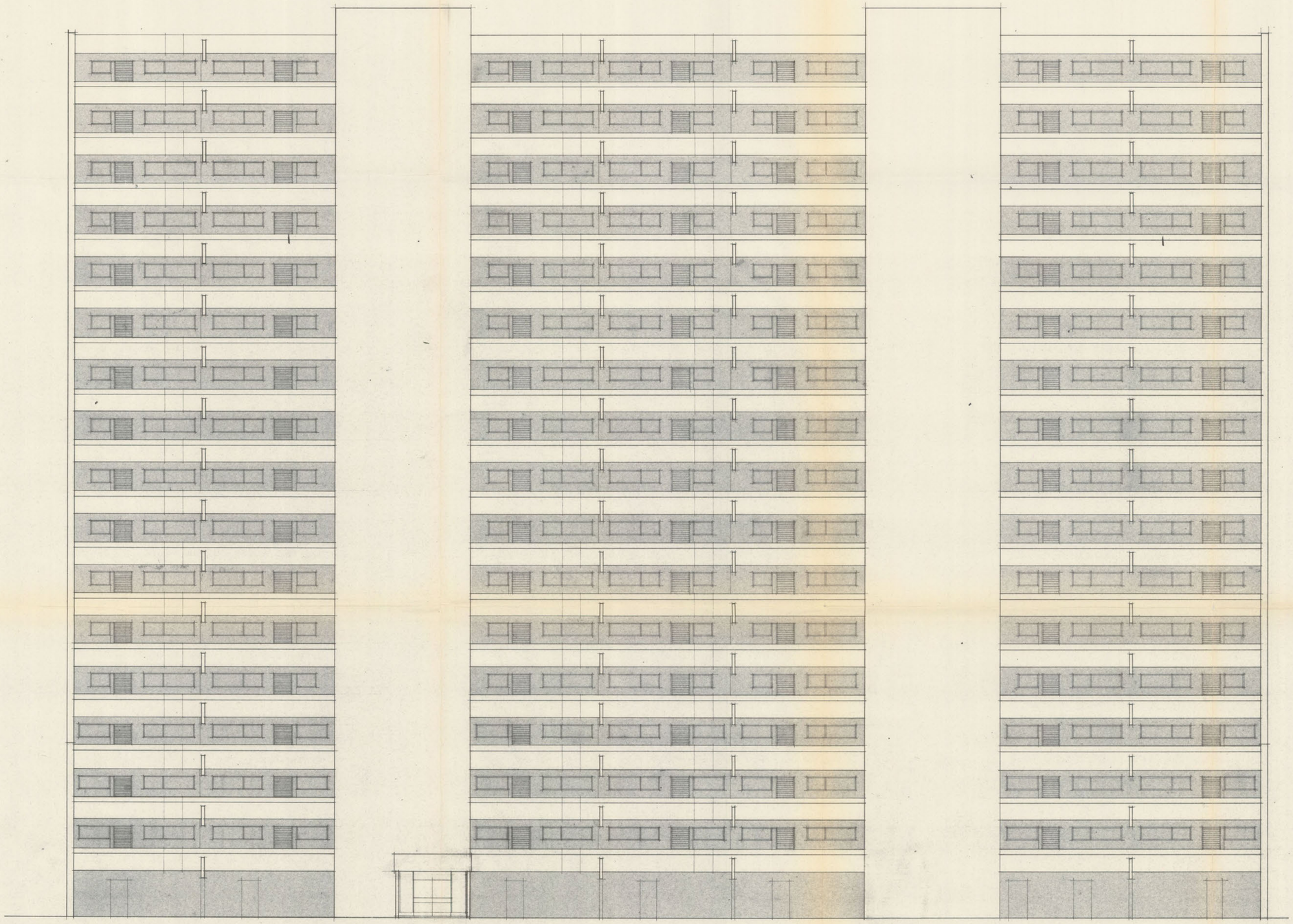
NR.	REV.DATO	REVIDERING

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23 008
TEGN. DATO 3-11-69
MÅL 1:100

FASADE MOT SYD

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL – LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 32750



Br.st.nr. 136/69

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
8 NOV. 1969

Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3553

NR.	REV.DATO	REVIDERING

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

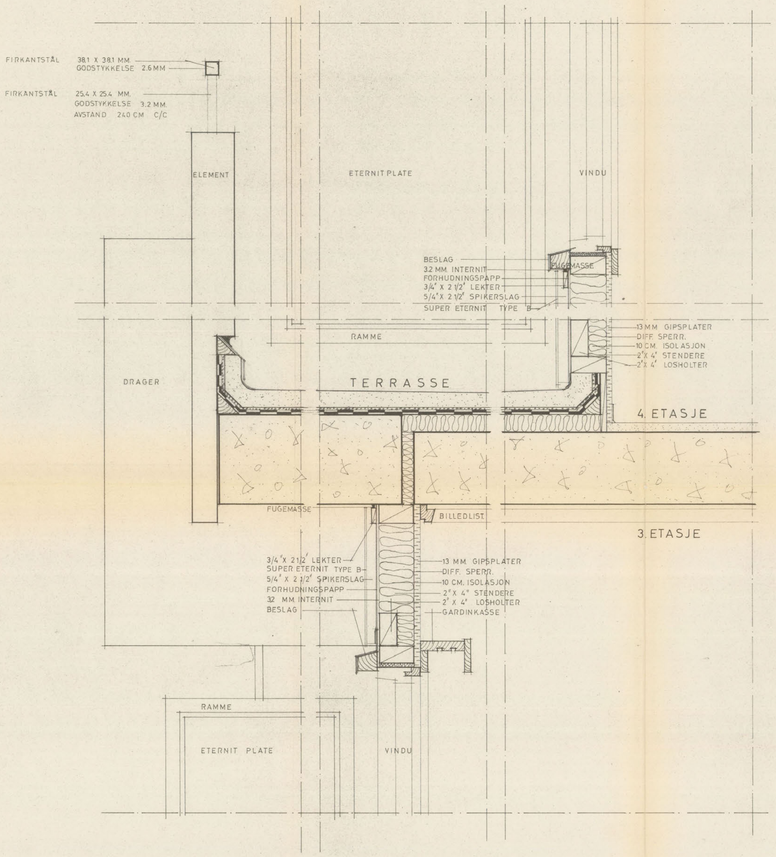
TEGN. NR. 23 008

TEGN. DATO 3-11-69

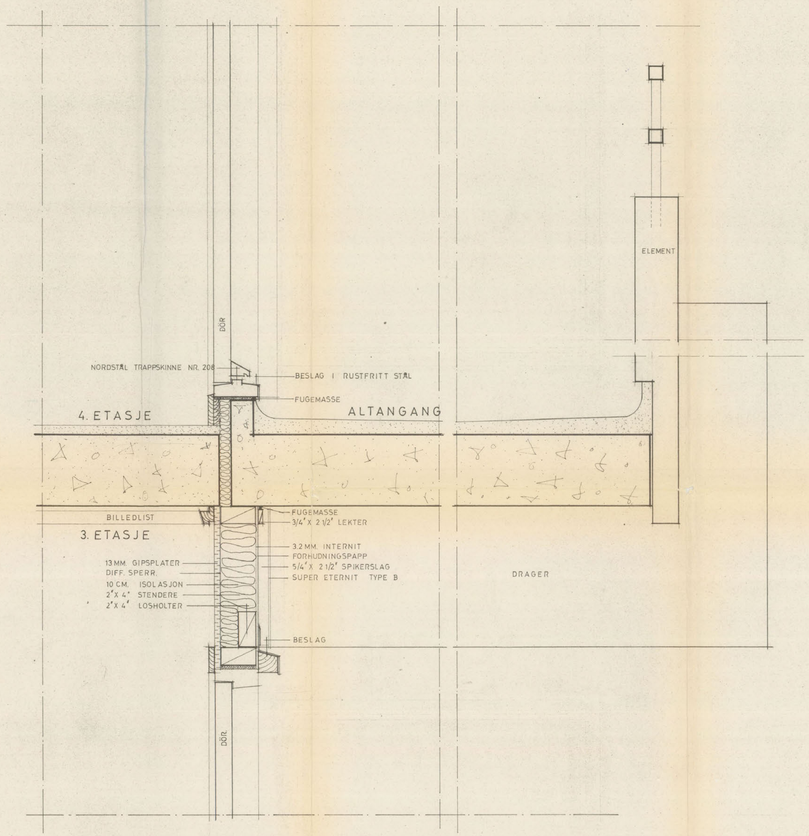
MAL 1:100

FASADE MOT NORD

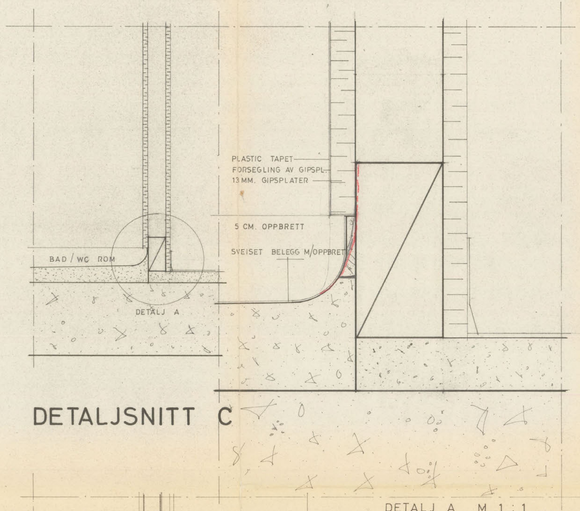
LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 32750



DETALJSNITT A

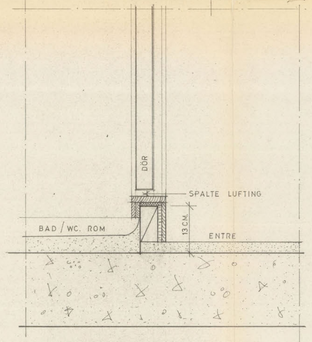


DETALJSNITT B



DETALJSNITT C

DETALJ A M 1 : 1



DETALJSNITT D

Godkjent m anm.
Stavanger 9/7 70

Stavanger Kommune
BYGNINGSKONTORET
2 AUG 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 706

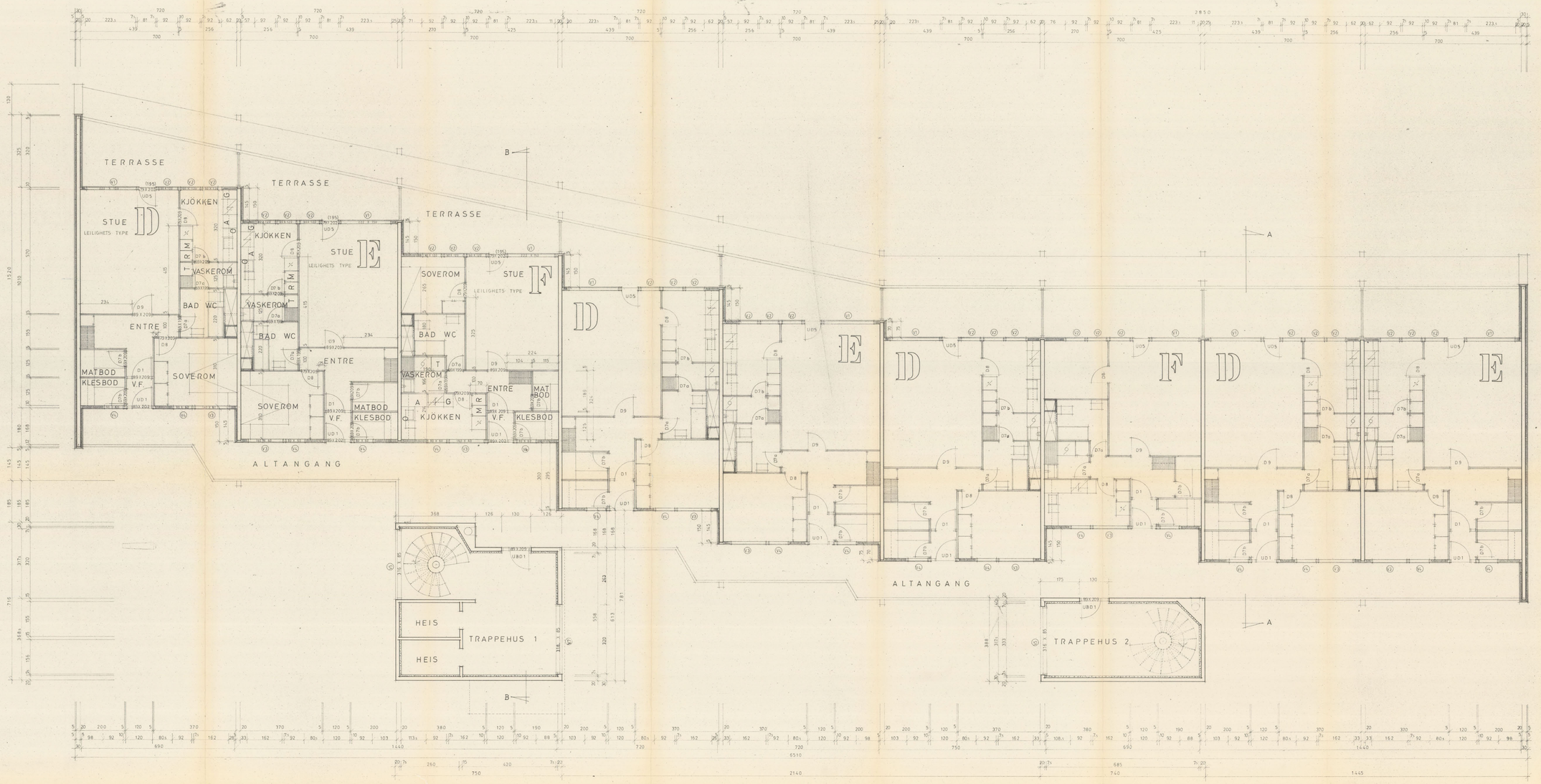
NR.	REV.DATO	REVIDERING
1	15.1.70	KANT BAD/WC
	25.2.70	ANBUDSDATO

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23 202
TEGN. DATO 25.7.1969
M. 1:5 1:1

DETALJSNITT

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL — LANGST. 6, STAVANGER, TLF. 32750



Gnr 20 Bnr. 148

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
2 DES 1970
Arkiv nr. 360.1 2. nr. 904

4 – 16 ETASJE

NB! TERRASSEDØRHØYDE I 4. ETASJE ER 195 CM.

NR.	DATO	REVISJON
1	12.1.70	VINDU TRAPPEHUS 1
2	6.2.70	MUR VENTILASJONS SJAKT
3	16.2.70	LYSÅPNING Y7
	25.2.70	ANBUDSDATO

HETLAND BOLIGBYGGERLAG
HØYHUS PÅ KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.103
TEGN. DATO 30.12.1969
MÅL 1:50

4 – 16 ETASJE

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL – LANGGT. 6, STAVANGER, TLF. 53750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

MÅL 1:200

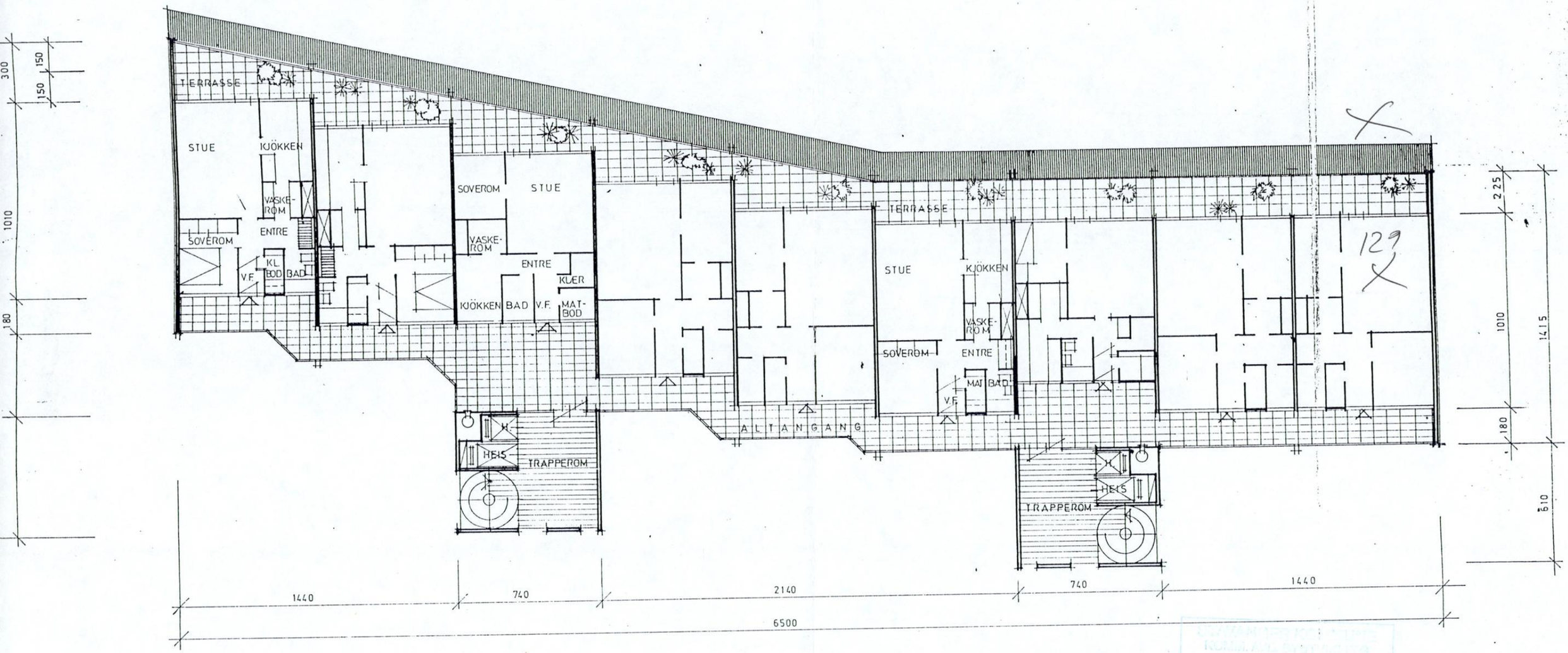
KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

KOMM. ARK. STAVANGER
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. ID .....



HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO 10/2/69

LEIV NES & OLAF R BRUHN MAGNUSSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 8 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

MÅL: 1:200

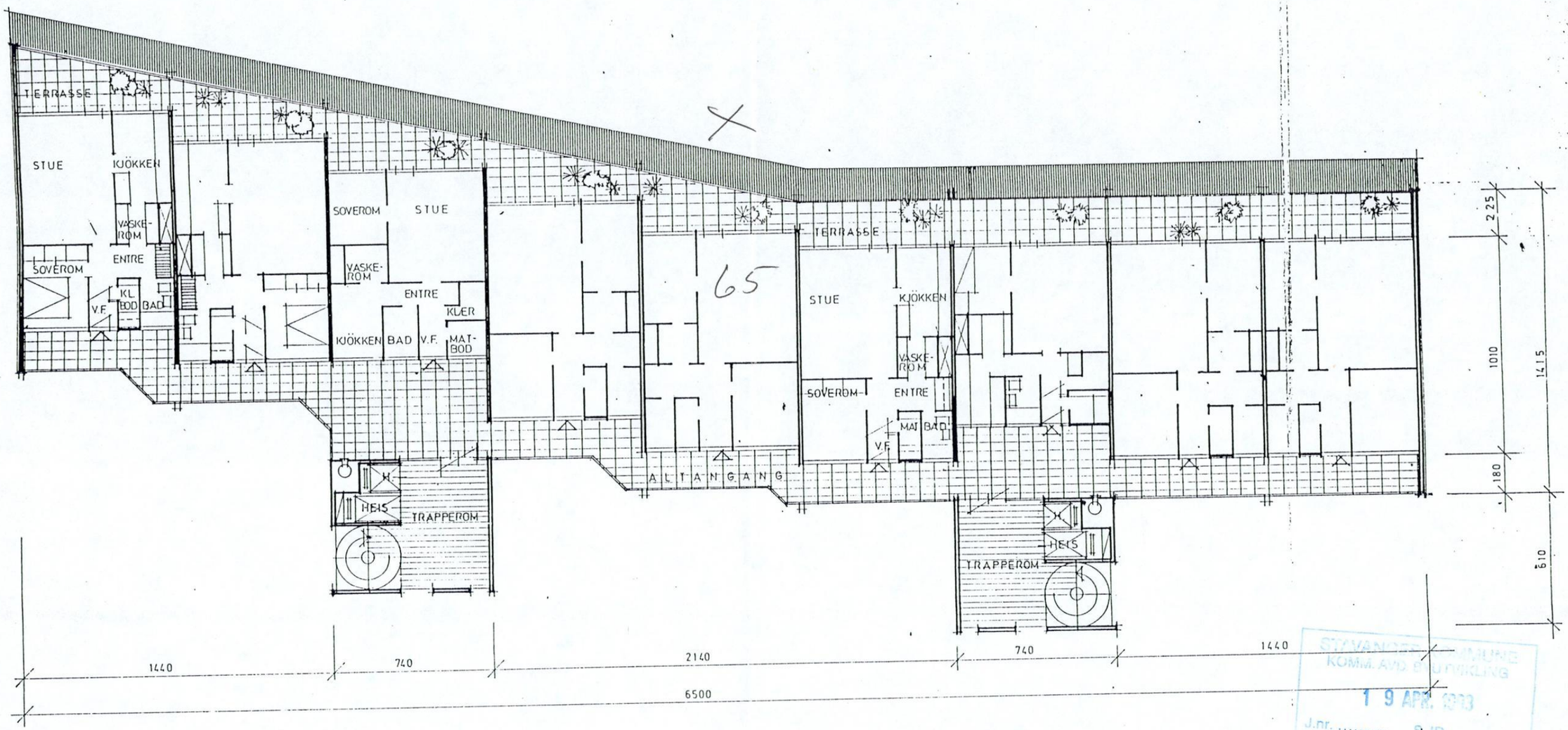
KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1973
J.nr. ..... S. ID .....
Arkiv: .....



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. FOR UTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. ID .....
Arkiv .....

HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO 10/2/69

LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



STAVANGER KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. nr. .....
Arkiv .....

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

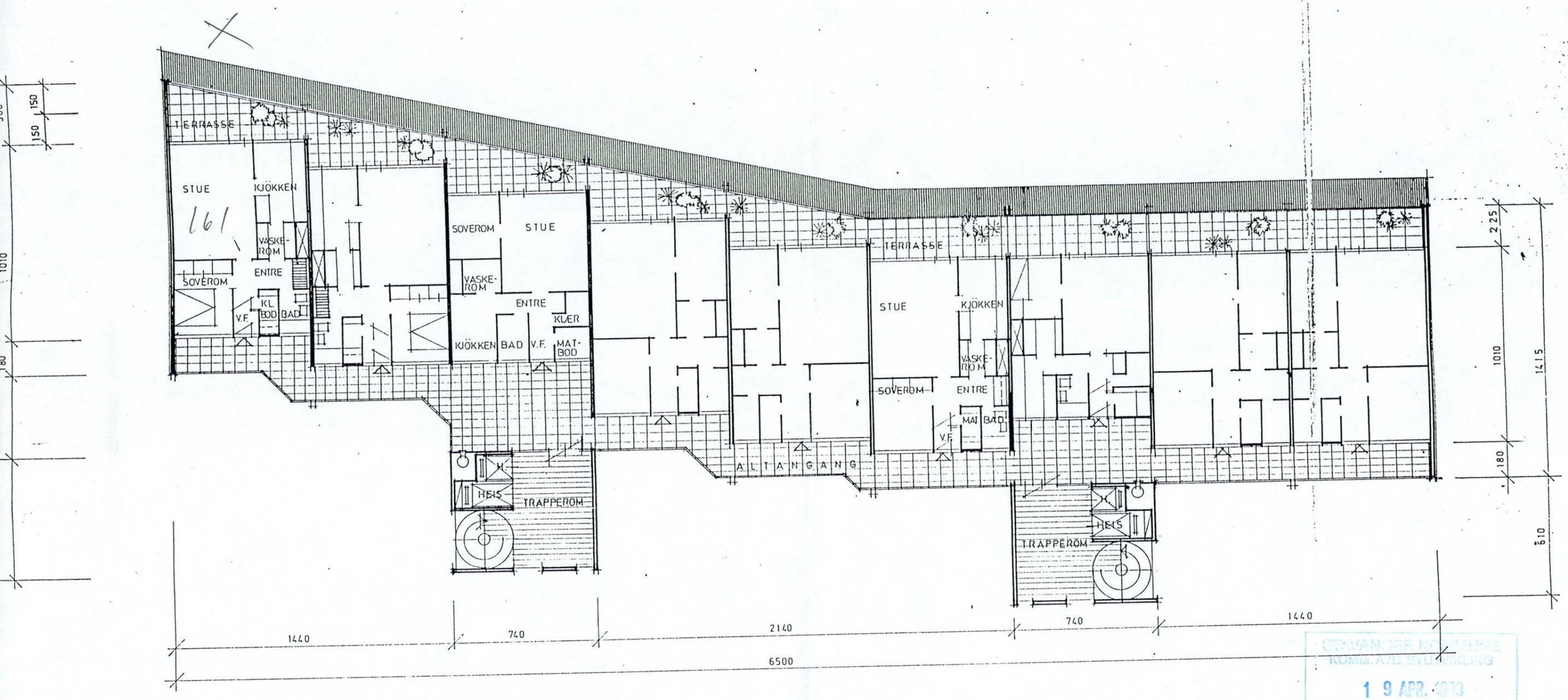
MÅL: 1:200

KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. ARK. UTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. ID .....

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69

LEIV NES & OLAF R BRUHVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



162

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. ID .....

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

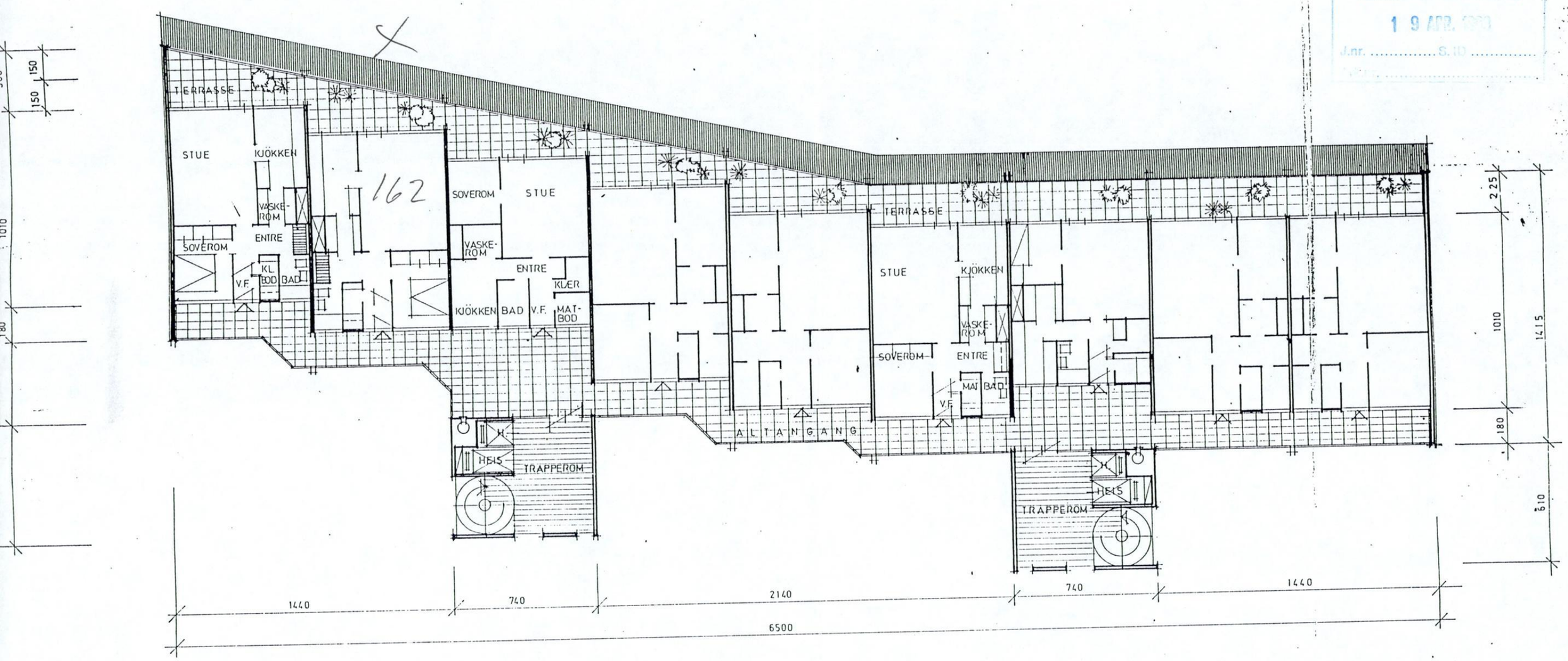
SYDFASADE

MÅL: 1:200

KORR. | | | | | | DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. BYG. INSPEKTØREN
19 APR. 1969
J.nr. ..... S.ID .....



HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69
LEIV NES & OLAF R BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.	
LANGGATEN 8 – STAVANGER – TLF. 32750	

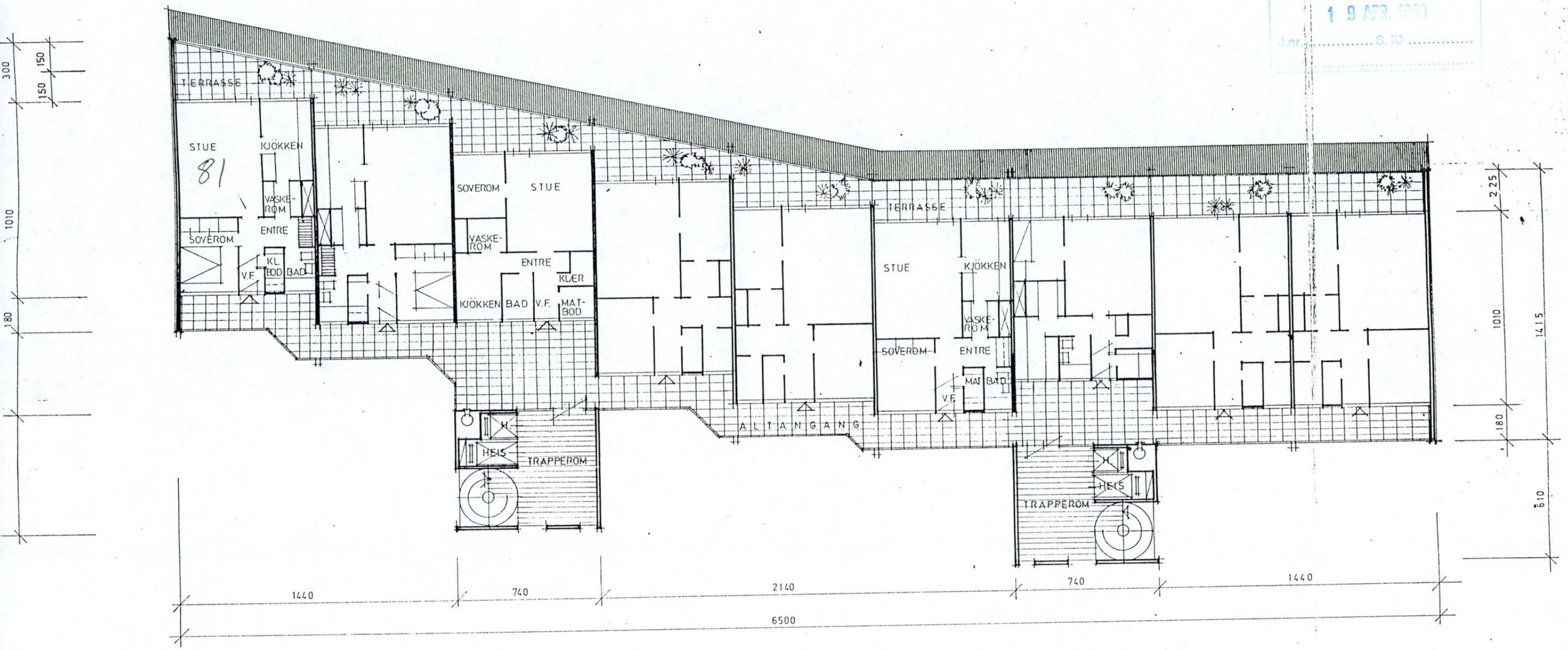


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. ID .....

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST		TEGN. NR. 23.007
SYDFASADE		MÅL: 1:200
KORR.		DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. KAI. BYUTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. ID .....



HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69
LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.	
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750	



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

MÅL: 1:200

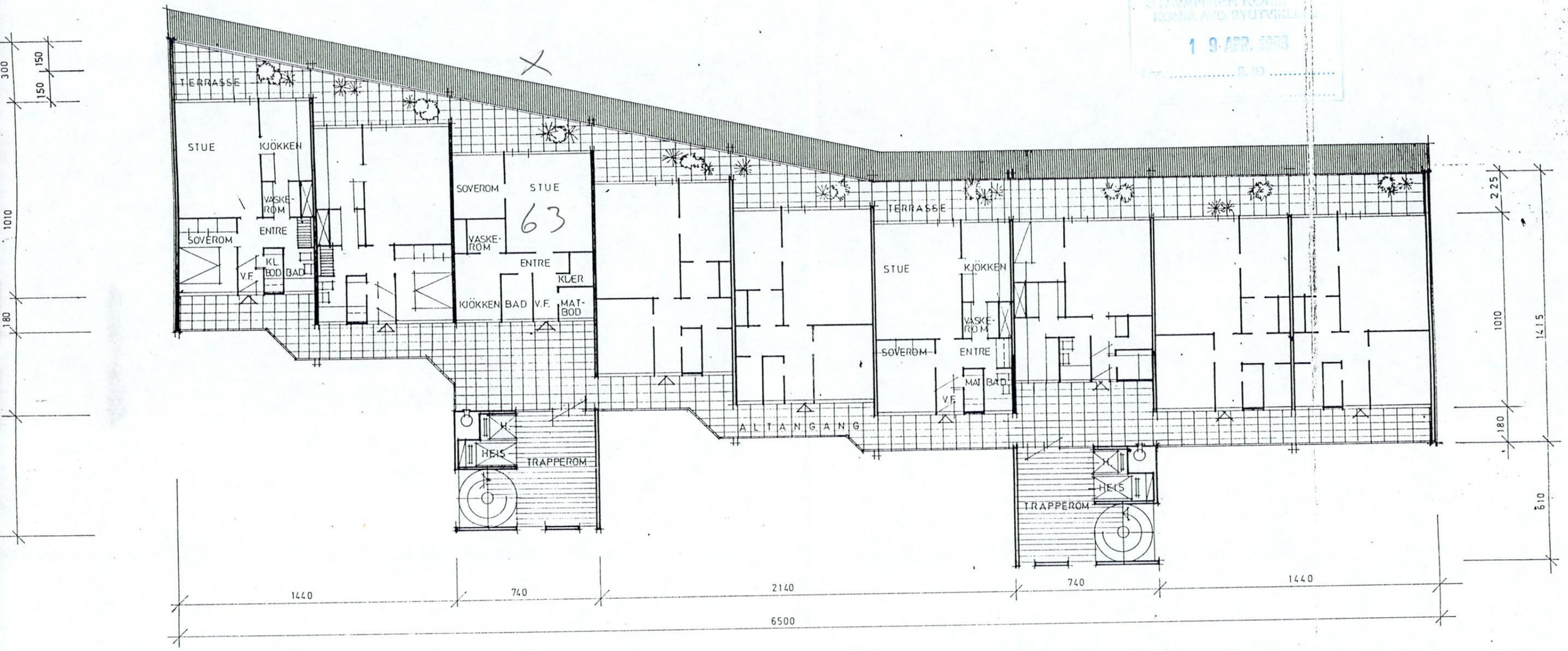
KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMM. AVD. 19 APR. 1969 Nr. ..... S. ID .....

STAVANGER KOM.
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1969
S. ID.



HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23.005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69
LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.	
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750	



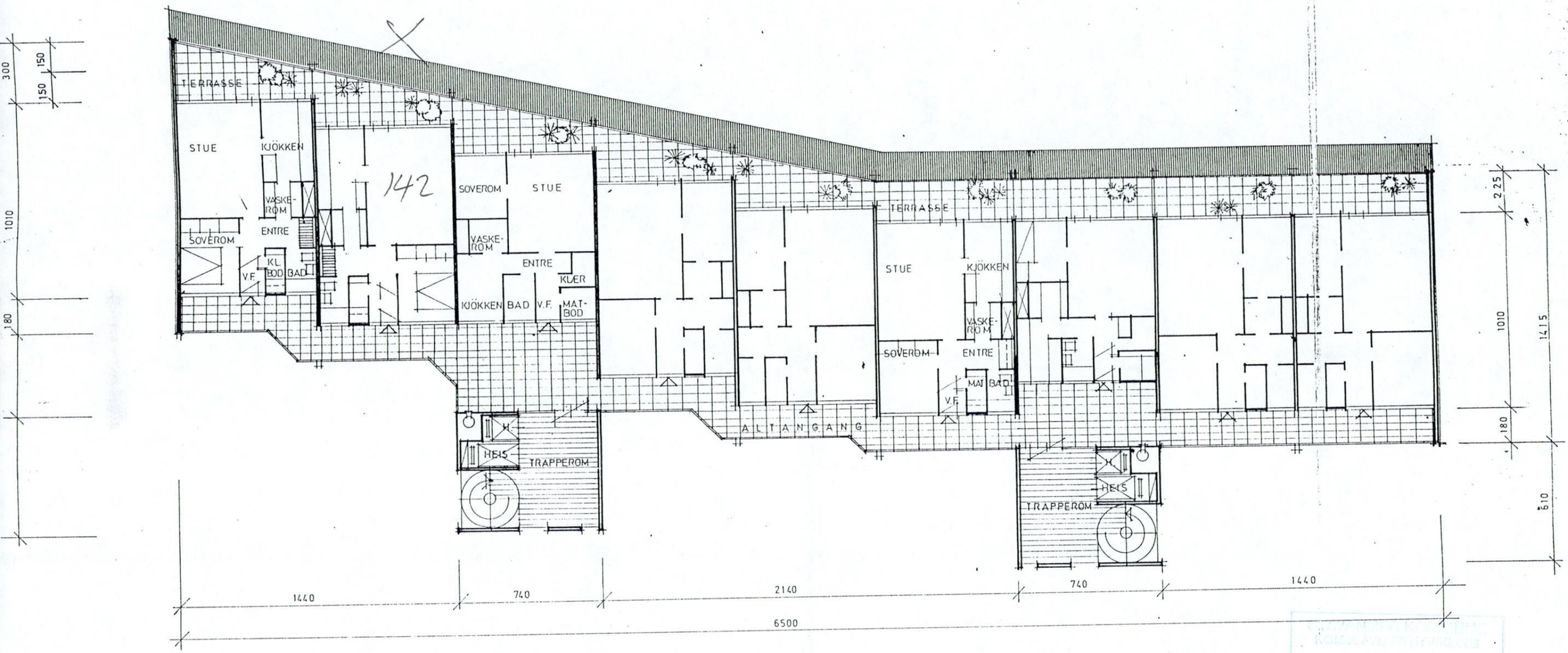
HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST | TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE | MÅL: 1:200

KORR. | DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TGN. NR. 23.005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO 10/2/69

LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

MÅL: 1:200

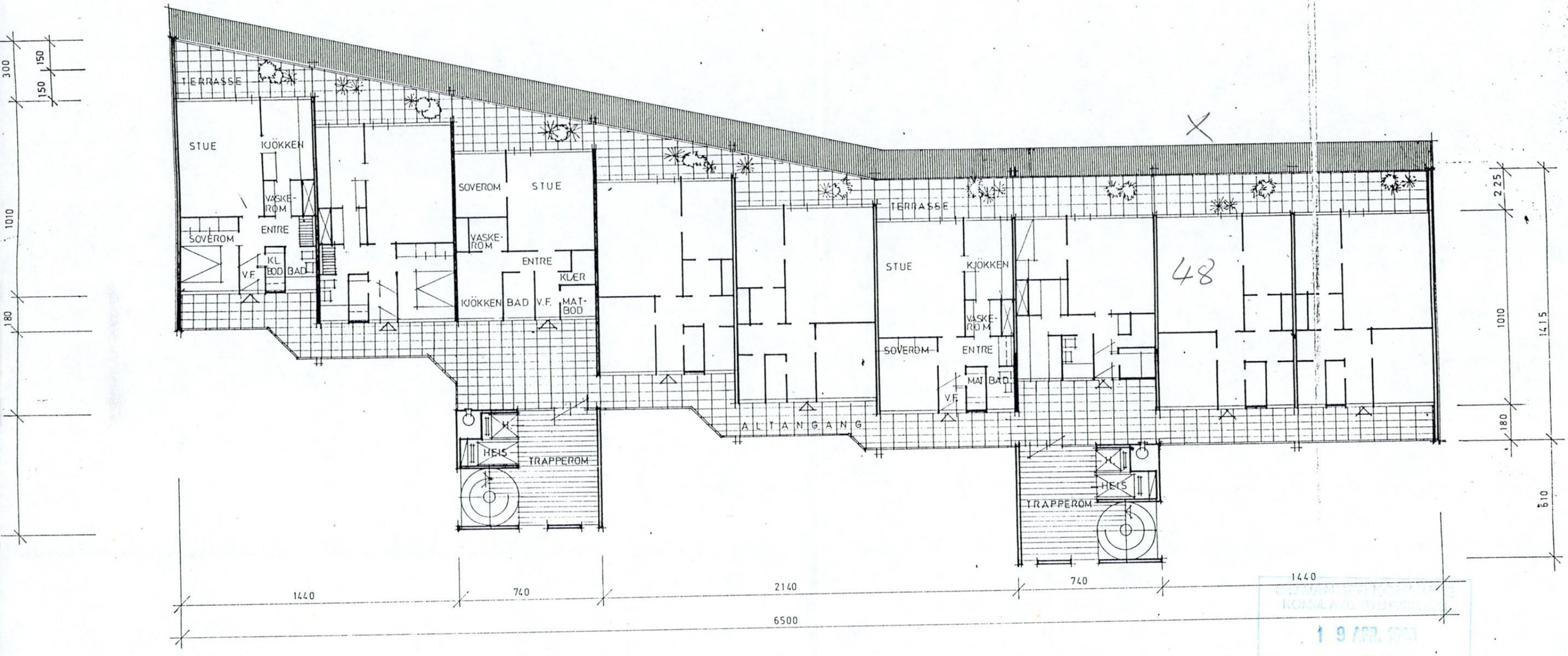
KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. ARK. BYUTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S. ID .....



STAVANGER BYGGESAKSARKIV
KOMM. OG BYGNINGSRÅD
19 FEB. 1969
Journ. ..... G.nr. .....
Arkivsak nr. .....

HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69

LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

~~158~~

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

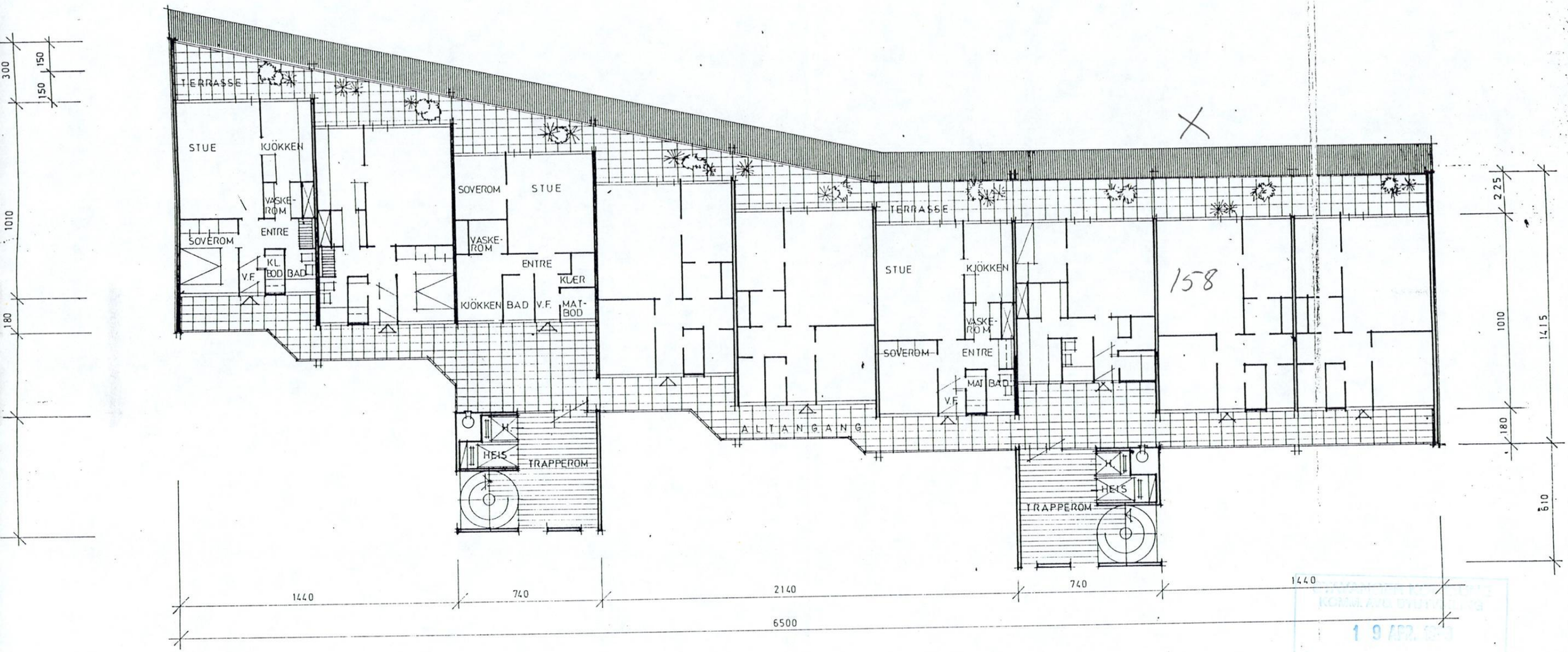
MÅL: 1:200

KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALTEKNISK AVD.
19 MAI 1969
Journ. ..... G. ID .....



KOMM. OG BYGN.-AV.
19 FEB. 1969
Jnr. ..... S. ID .....

HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69

LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

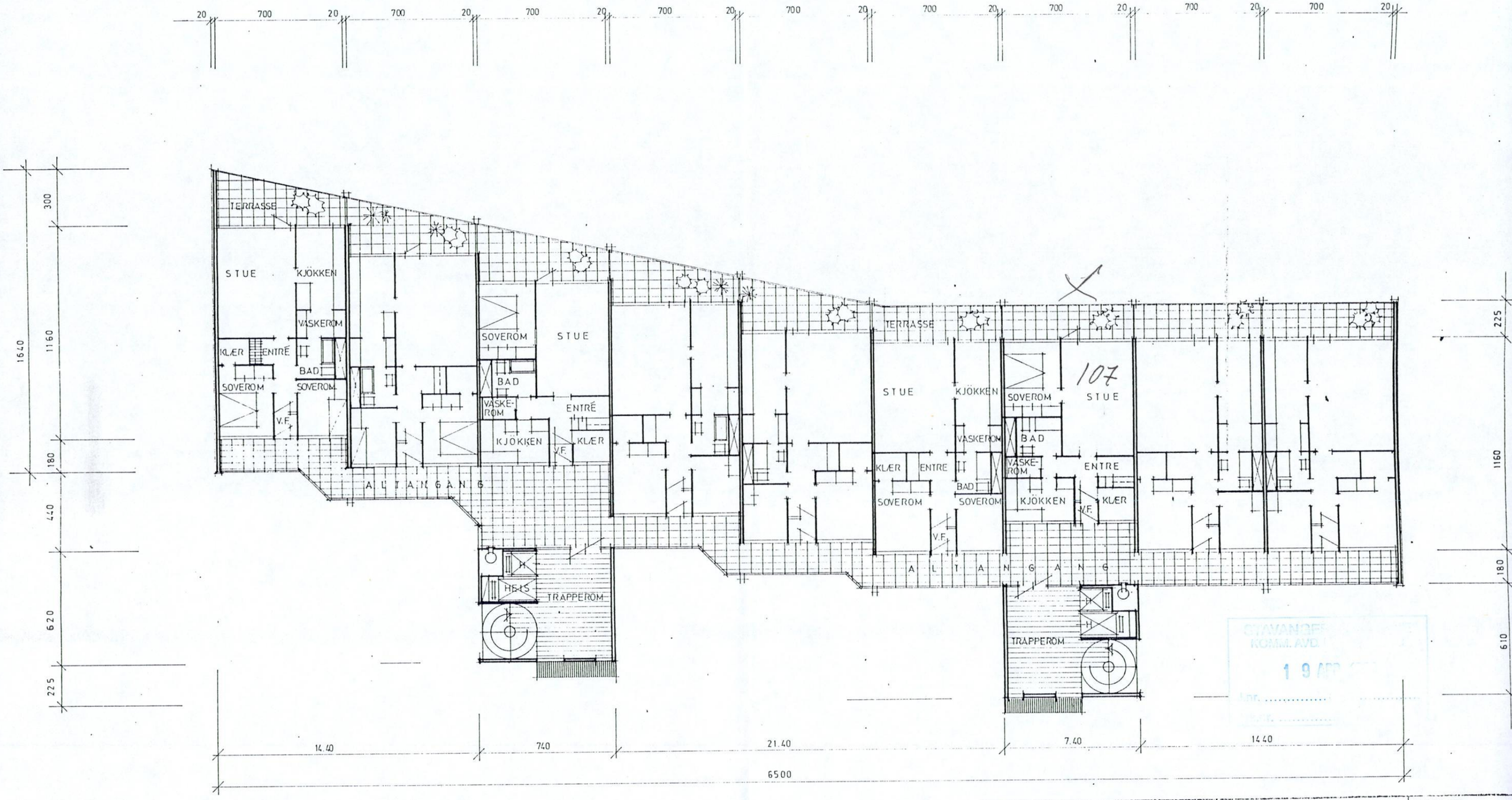
MÅL: 1:200

KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 APR. 1969
J.nr. ..... S.ID .....



STAVANGER KOMM. AVD. 19 AP

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PÅ KRISTIANLYST	TEGN. NR. 23. 004
1. – 3. BOLIGETASJE	MÅL: 1:200
KORR.	DATO: 25/3/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 8 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

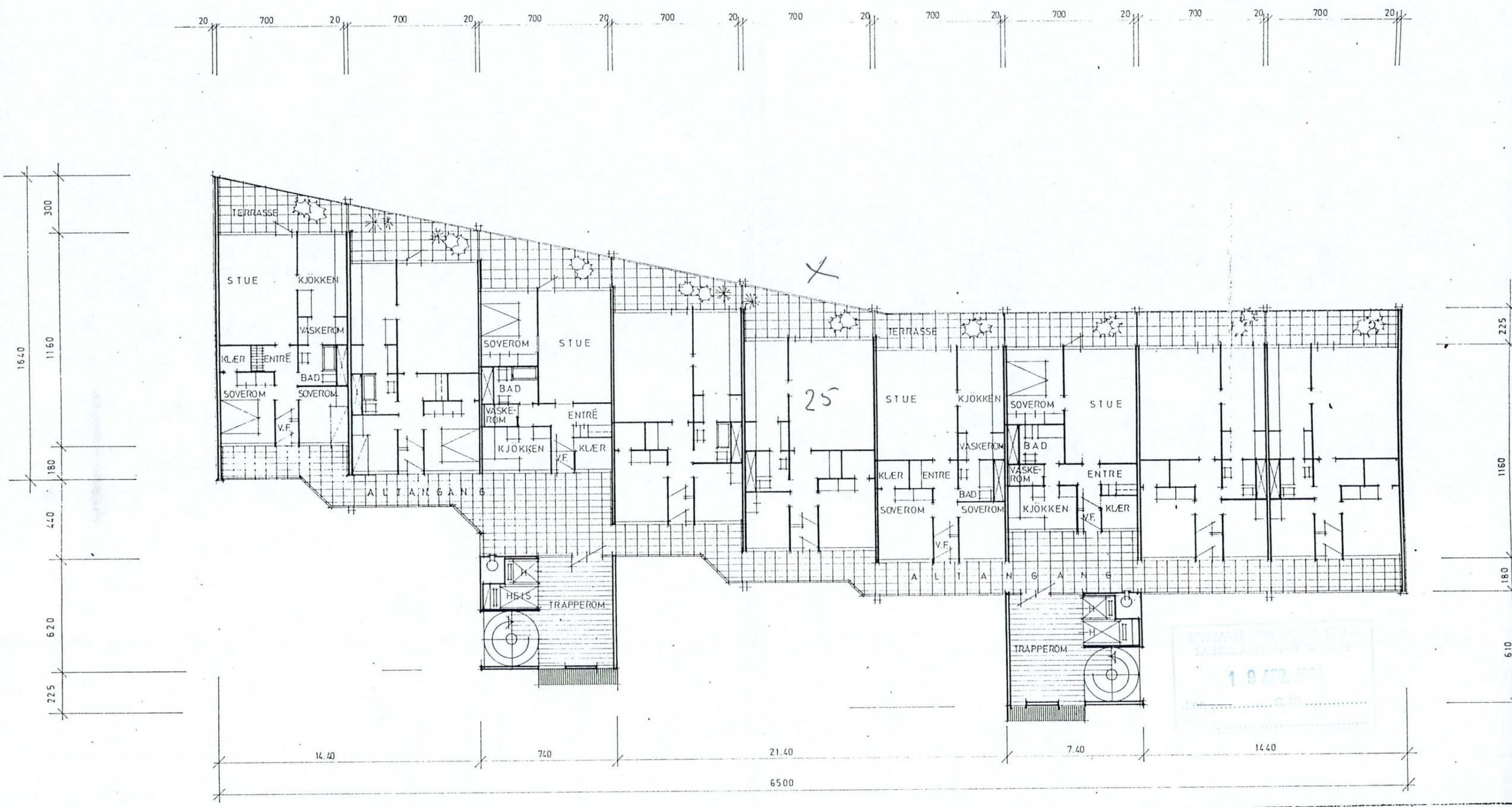
SYDFASADE

MÅL: 1:200

KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



STAVANGER BYGNINGSKONTOR
19 MAR 1969
Journ. nr. 6.19

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PÅ KRISTIANLYST	TEGN. NR. 23.004
1. – 3. BOLIGETASJE	MÅL: 1:200
KORR.	DATO: 25/3/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 8 – STAVANGER – TLF. 32750

20 700 20 700 20 700 20 700 20 700 20 700 20 700 20 700 20 700 20

1640 300 1160 180 440 620 225

TERRASSE
STUE
KJØKKEN
VASKEROM
KLÆR
ENTRÉ
BAD
SOVEROM
SOVEROM
V.F.
ALTANGANG
SOVEROM
STUE
BAD
VASKE-ROM
ENTRÉ
KJØKKEN
KLÆR
V.F.
H
HEIS
TRAPPEROM
136
TERRASSE
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
STUE
VASKEROM
BAD
VASKE-ROM
ENTRE
KLÆR
ENTRE
BAD
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
V.F.
KLÆR
V.F.
ALTANGANG
H
H
TRAPPEROM

225 1160 180 610

14.40 7.40 21.40 7.40 14.40

6500

STAVANGER KUNSTINDUSTRIMUSEUM
1. 9 APR. 1969

HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PÅ KRISTIANLYST	TEGN. NR. 23.004
1. – 3. BOLIGETASJE	MÅL: 1:200
KORR.	DATO: 25/3/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 8 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST | TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE | MÅL: 1:200

KORR. | DATO. 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

MÅL: 1:200

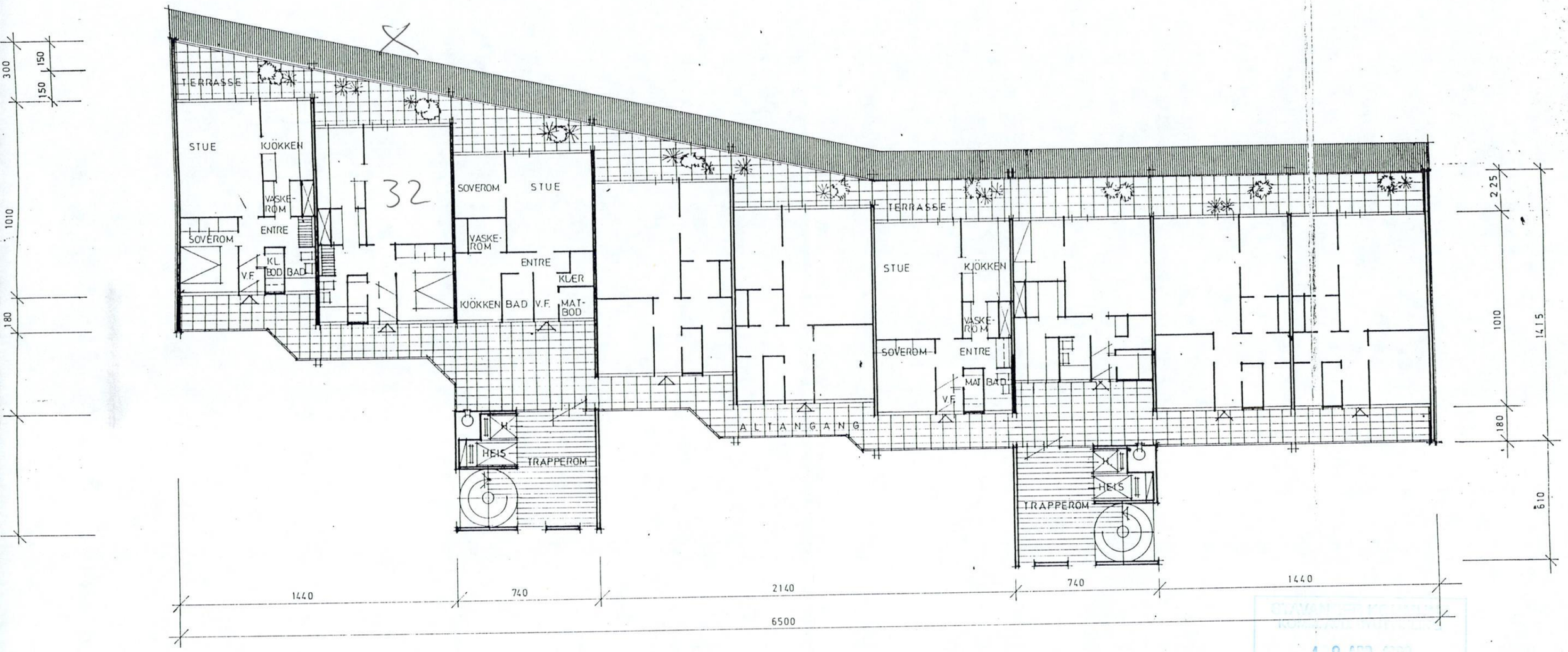
KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMMUNE
Byggesak avd. Byplankontoret
19 DES. 1969
Journ. nr. ..... G.nr. .....



HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69
LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.	
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750	



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

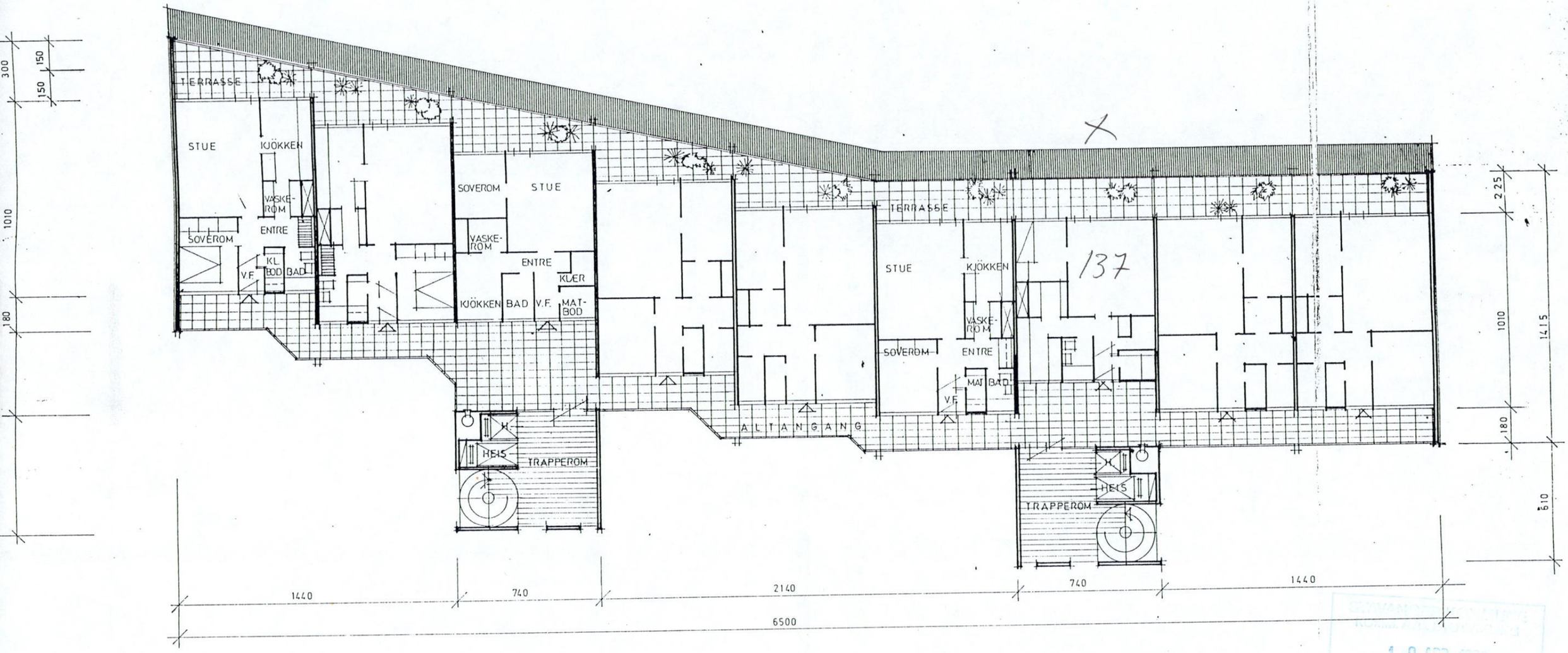
MÅL: 1:200

KORR.

DATO. 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.

LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69
LEIV NES & OLAF R. BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.	
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750	



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

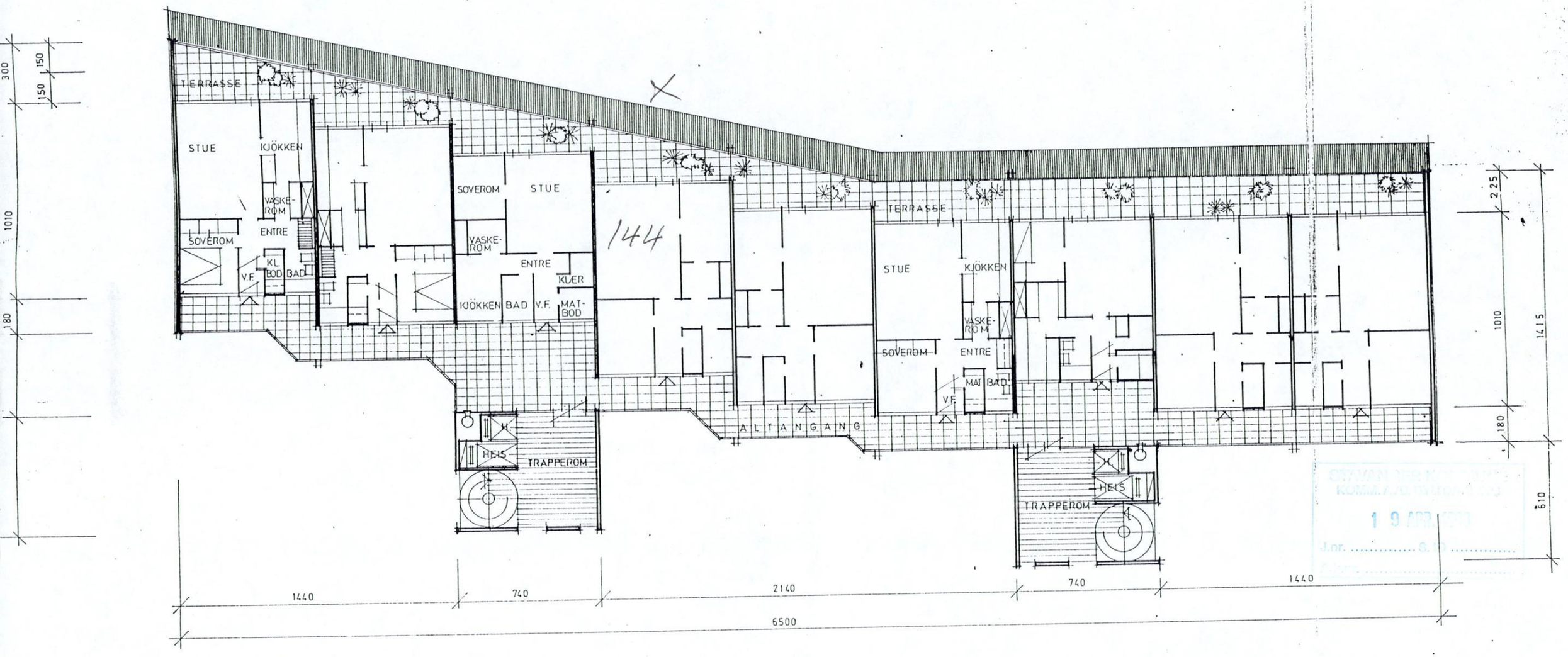
SYDFASADE

MÅL: 1:200

KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



STAVANGER BYGGESAKSKONTOR
19 APR 1969
Jnr. ..... Gnr. .....

HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23.005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO: 10/2/69

LEIV NES & OLAF R. BRUSEVATNET ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750



HETLAND B.B.L.: HÖYHUS PA KRISTIANLYST

TEGN. NR. 23.007

SYDFASADE

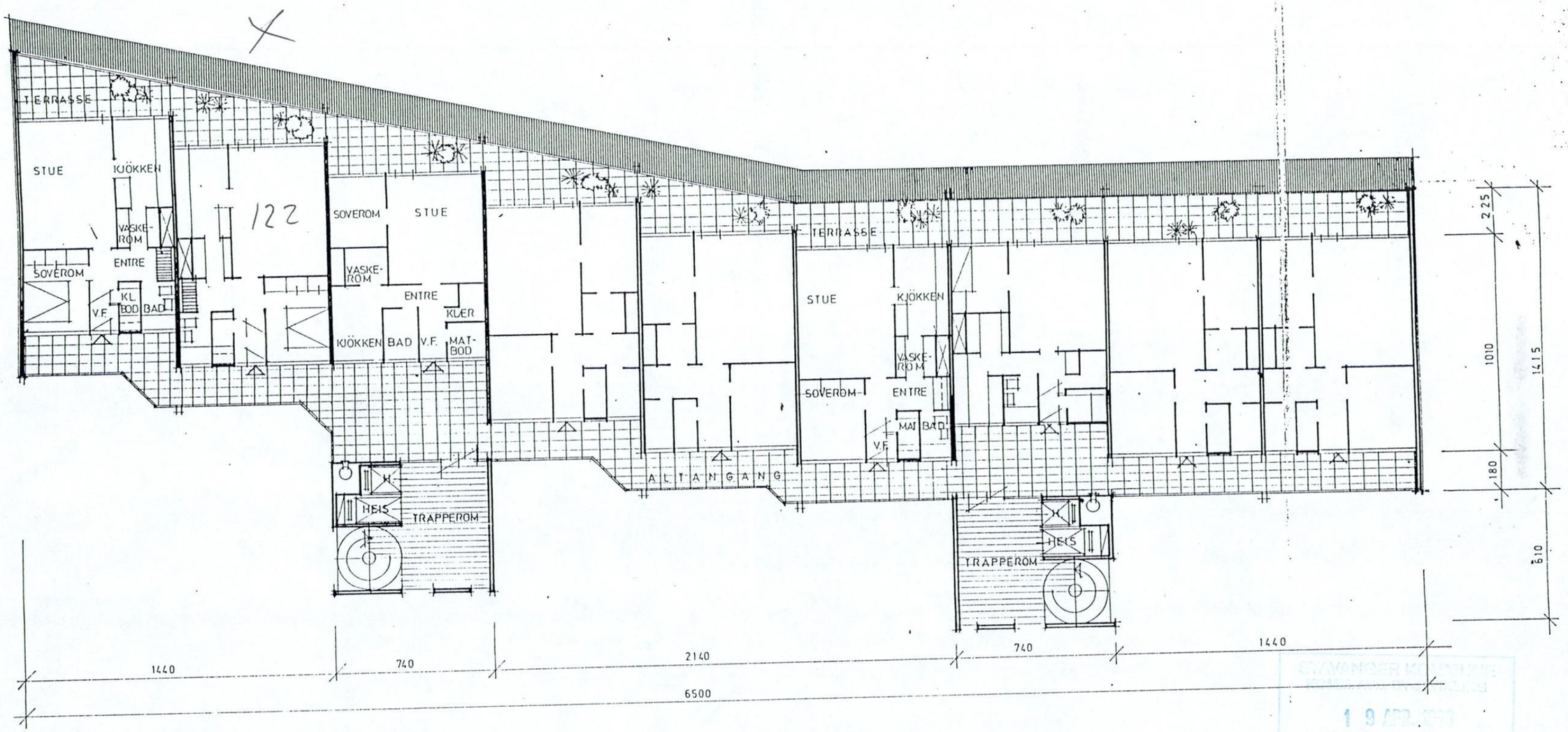
MÅL: 1:200

KORR.

DATO: 10/4/69

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 6 – STAVANGER – TLF. 32750

STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALT BYGGEKONTOR
19 AUG. 1969
Godkj. ..... S.B. .....



STAVANGER MUSEUM
1 9 APR. 1969
J.nr. ..... S. nr. .....

HETLAND B.B.L.: HØYHUS PÅ KRISTIANLYST.	TEGN. NR. 23. 005
4.–16. BOLIGETASJE PLAN	MÅL: 1:200
KORR 25/3/69	DATO 10/2/69

LEIV NES & OLAF R BRUUN-HANSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
LANGGATEN 8 – STAVANGER – TLF. 32750

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 temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
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	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur
Blågrønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Turveg
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/øvingsområde
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	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
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 Objekttype	Flatesignatur, nåværende
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 Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
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 allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig 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 parsellhager
- Annet landbruksområde

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- 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

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

- SPESIALOMRÅDER
- 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 radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- 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
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

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 / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

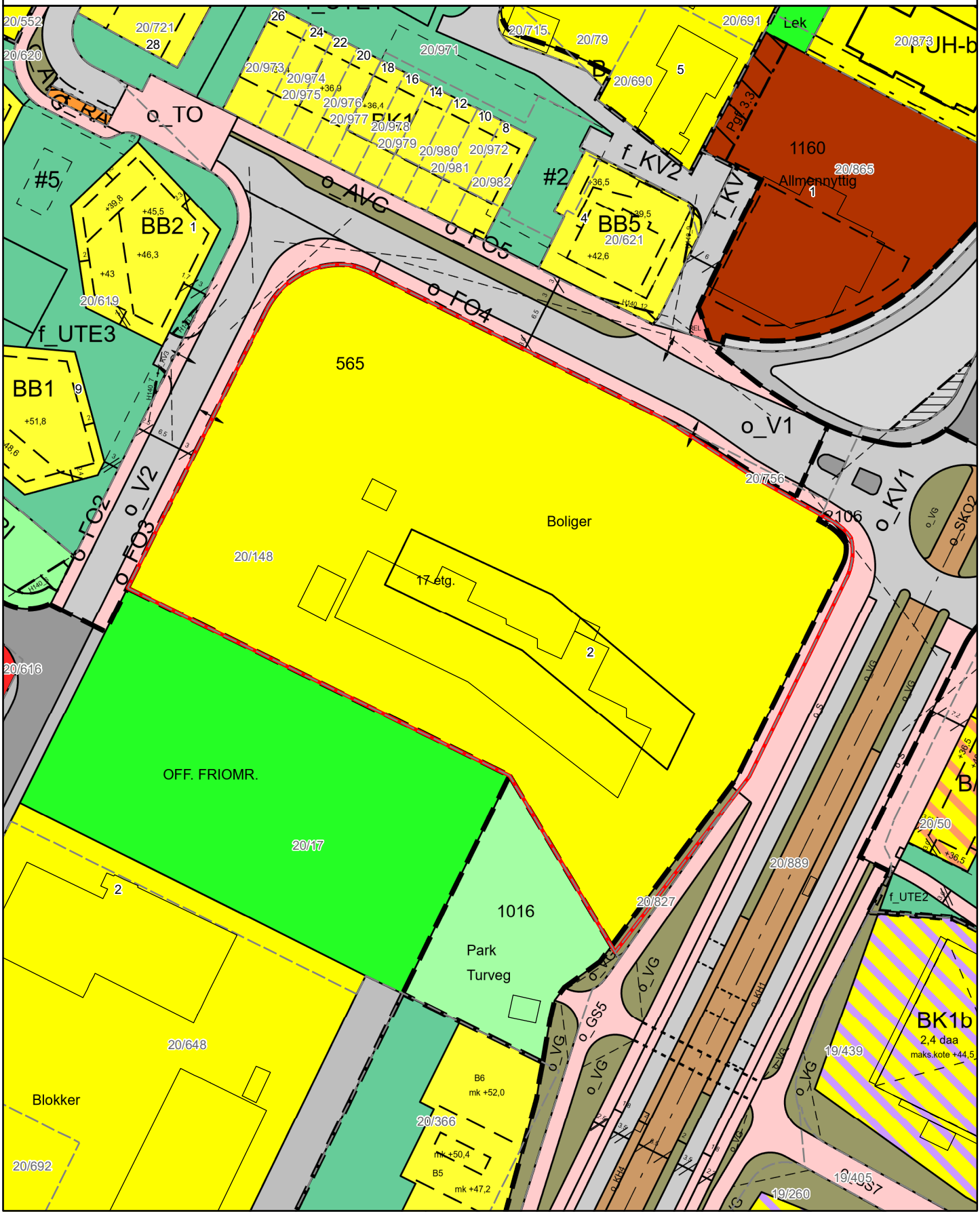
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/148/0/0
Dato: 2026-10-09
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2622,565
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1970,20.6.2022

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	20	**Bruksnr**	148	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER								

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
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner på bunnen
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner over bakken

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
Vedtatt plankart	Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer	
Areal	140.32 kvm
Omrnavn	V33
Kparealformal	Veg
Areal	9539.37 kvm
Omrnavn	B220
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	0.0 kvm
Omrnavn	FRI591
Kparealformal	Friområde

Areal	3714.2 kvm
Hensynsonenavn	H320_2
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	139.33 kvm
Hensynsonenavn	H410_1
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	
Areal	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2740
Navn	Detaljregulering for Gulaksveien 3 og 4 - boligbebyggelse og forsamlingslokale
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/22/2023 00:00:00
Bestemmelser	2740 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart	2740 plankart vedtatt.PDF
Delarealer	

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_FO4
Rparealformal	2012 - Fortau

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_FO3
Rparealformal	2012 - Fortau

Id	2106
Navn	Kollektivfelt langs Rv44 - Hillevåg - Mariero

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser	2106 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart	2106 plankart_Del2 .pdf,2106 plankart_Del1 .pdf
Delarealer	
Areal	6.7 kvm
Feltnavn	AV
Regform	319 - Annen veigrunn

Id	556
Navn	Kristianlyst og en del av Sommero og Mariero
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/20/1969 00:00:00
Bestemmelser	556 bestemmelser vedtatt 15.04.2024.pdf
Vedtatt plankart	556_III-5-21.jpg,556 xv1-3-2.pdf,556 plankart orginal1.pdf,556 plankart orginal2.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Id	565
Navn	Kristianlyst. Forsl. til endr. av etg.antall for høyblokk fra 12 til 17 etg. ogendring av reg. barneh. til boligareal.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/19/1970 00:00:00
Bestemmelser	565.pdf
Vedtatt plankart	565 plankart.pdf
Delarealer	
Areal	9508.42 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

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
Vedtatt plankart	2622 plankart.pdf
Delarealer	

Areal	105.12 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Fortau

Areal	59.44 kvm
Feltnavn	o_VG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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
Vedtatt plankart	1016 plankart.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	420 - Turvei

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

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

Planer under behandling

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

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

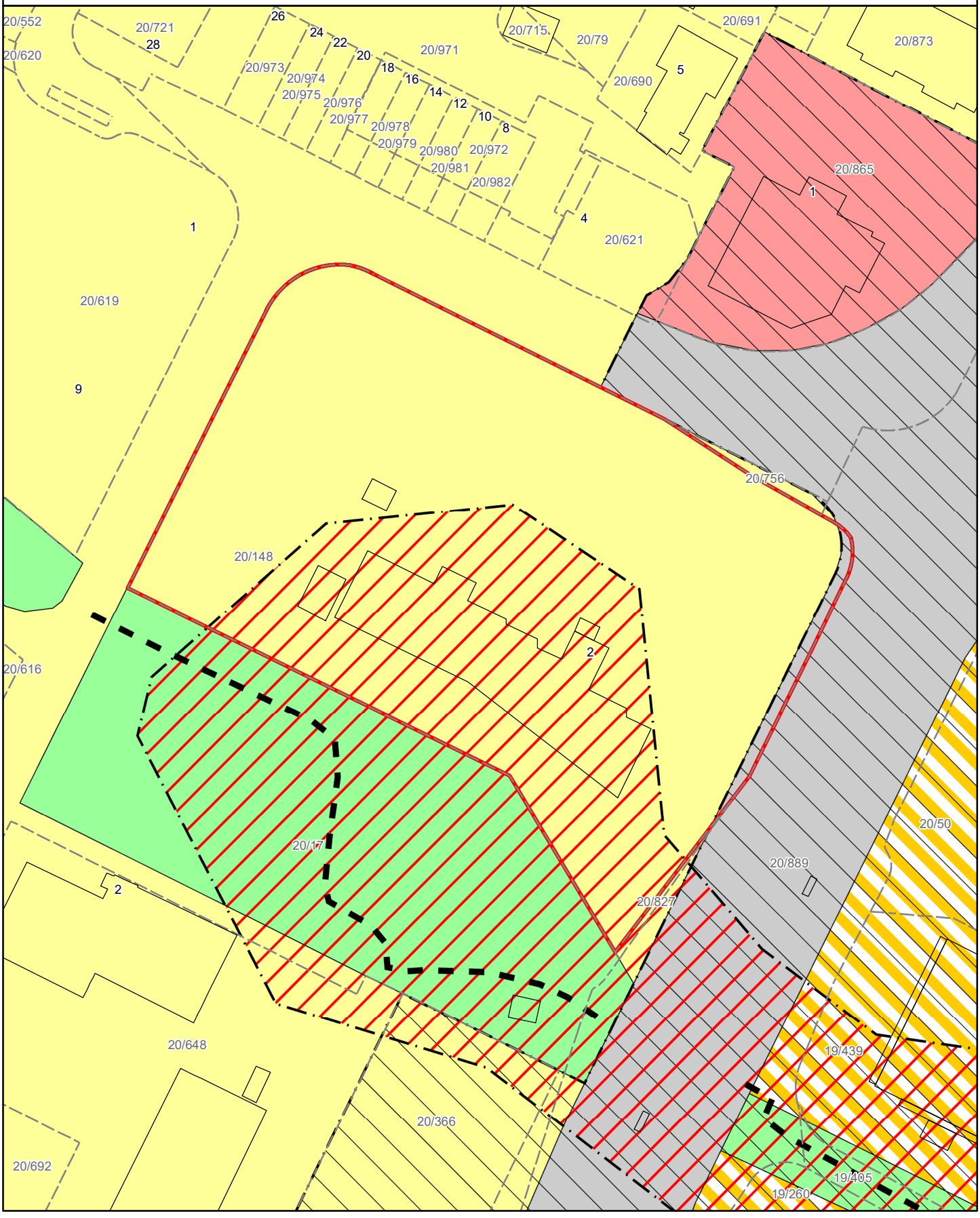
Kommuneplan

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/148/0/0
Dato: 2026-10-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

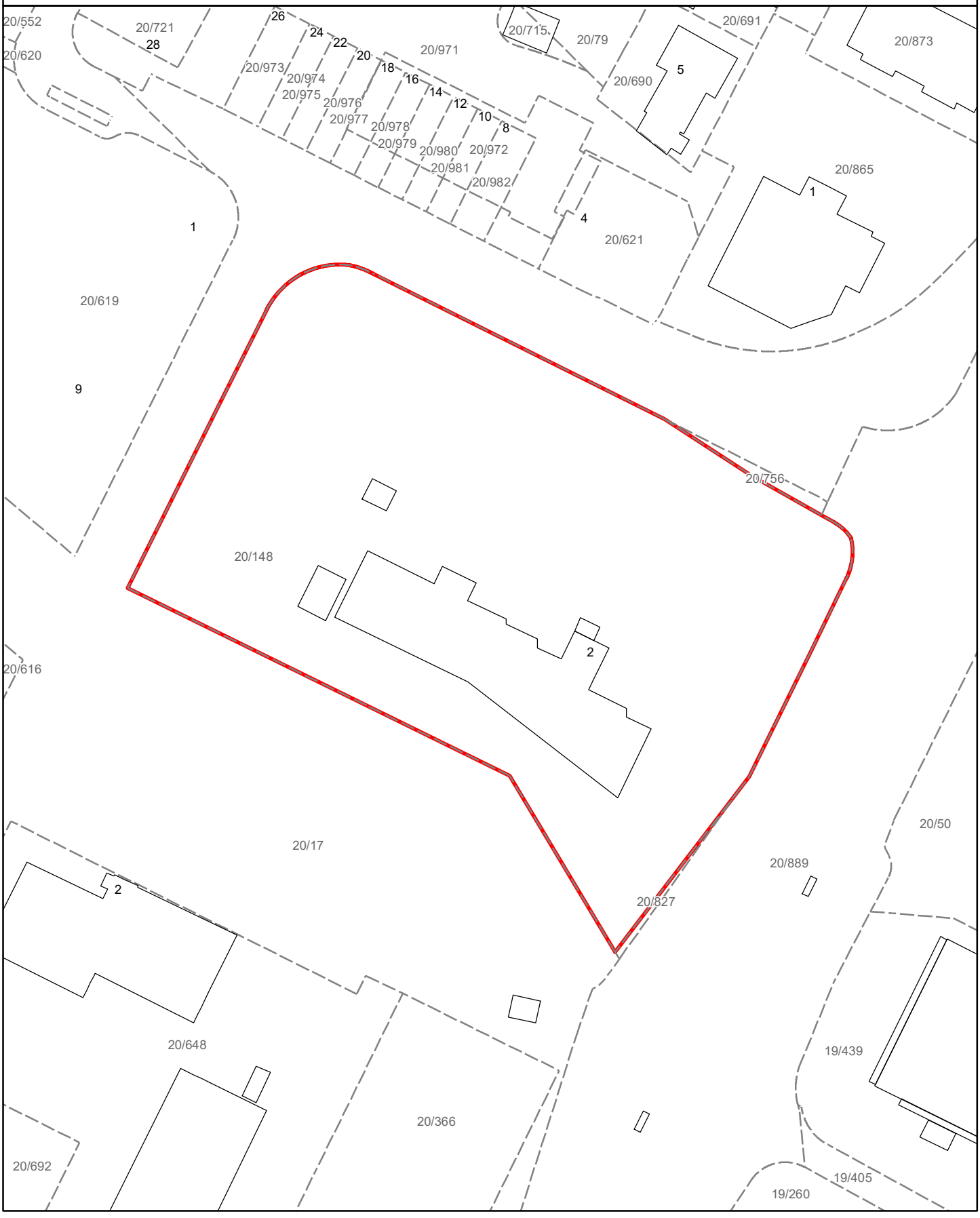


Kommuneplan under behandling

Adresse: Gulaksveien 2, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/148/0/0
Dato: 2026-10-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

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		

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		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

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

ambita

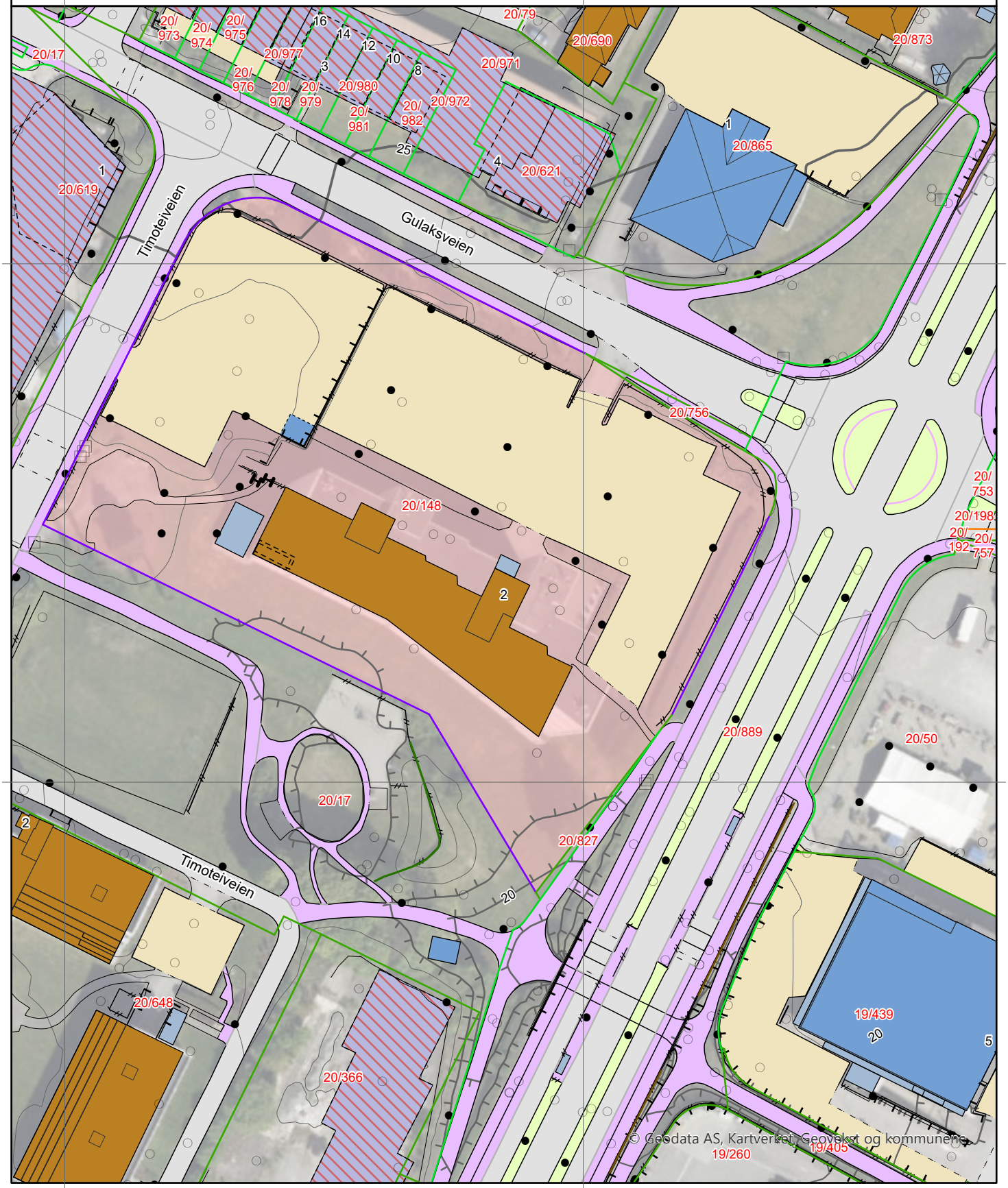
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/20/148/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

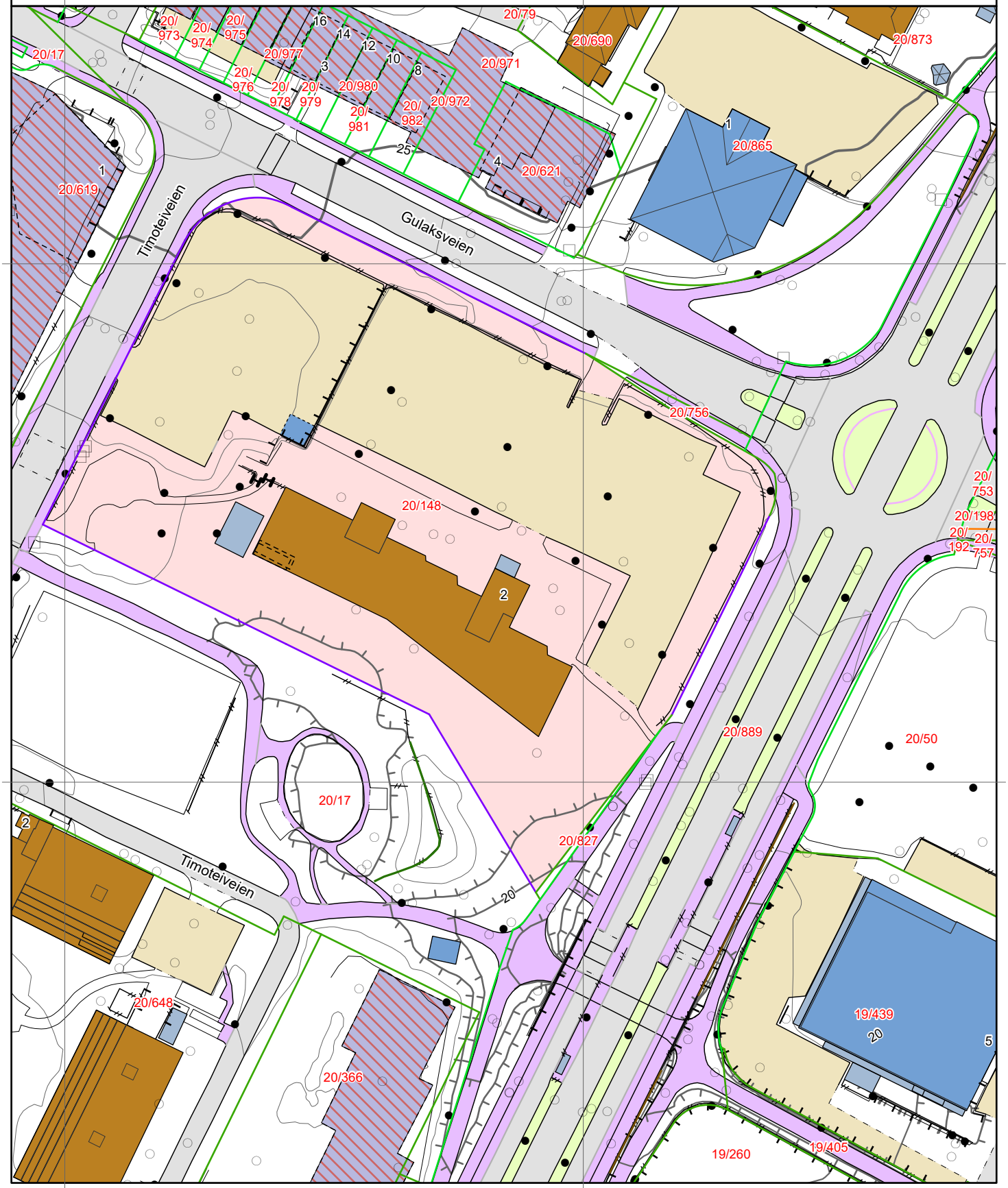
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/20/148/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



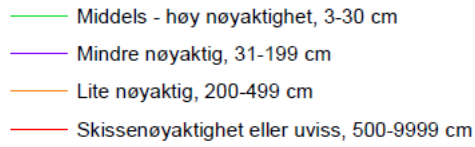
0 25 50 m

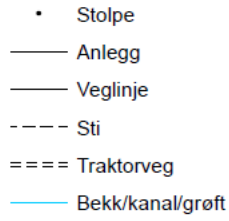
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

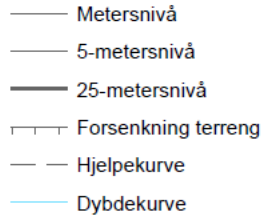


Eiendomsgrenser

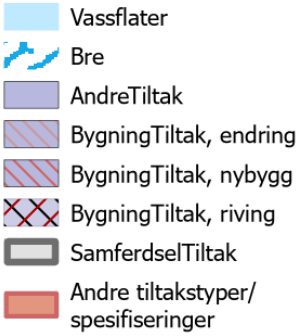




Høydekurver







Det er ikke vedtatt reguleringsbestemmelser til denne planen!

Reguleringsbestemmelser for plan 2622, områderegulering for Mariero, Hillevåg og Hinna kommunedel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 20.06.2022 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

24.08.2022 Rettet skrivefeil § 8.3.c.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig byutvikling og fortetting langs bybåndet med hovedvekt på et godt bomiljø og gode møteplasser. Utviklingen skal baseres på et kortreist hverdagsliv. Det skal settes forutsigbare rammer for et attraktivt lokalsenter med handel, næring, bolig og privat- og offentlig tjenesteyting og uterom med gode kvaliteter.

Området skal utvikles basert på følgende strategier:

1. Et levedyktig lokalsenter
2. Et fotgjengervennlig Mariero
3. Gode bomiljø
4. Styrket grønnstruktur
5. Tilrettelegge for handel i dag og i fremtiden

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Steds- og bylandskapstilpasning

a. I detaljreguleringene skal det legges vekt på god steds- og bylandskapstilpasning.
b. Alle tiltak skal beskrives og illustreres i en sammenheng med sine nærområder og tilpassing til eksisterende bylandskap.

§ 2.2 Arkitektur og estetikk

a. Detaljreguleringene skal sette krav til høy arkitektonisk og materialemessig kvalitet, og skal ha et bevisst forhold til tilgrensende områder. Tekniske anlegg, heis og oppbygg skal bygges inn i bygningene.
b. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det, i tillegg til kvalitet, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
c. Gjennomgående beplantning, belegg, belysning o.l. skal gi gode overganger mellom ulike gater, torg og turveier, og bidra til et helhetlig nettverk av forbindelser.
d. Det tillates ikke balkonger over offentlig fortau eller torg.
e. Takflater på byggene skal så langt som mulig benyttes til energiproduksjon eller utformes aktivt som fordrøyningsareal i lokal overvannshåndtering.
f. Grønne tak med solceller, samt takterrasser skal iverksettes på alle takflater der det er mulig.

§ 2.3 Universell utforming

a. Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp.
b. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

§ 2.4 Renovasjonsløsning

a. Det skal etableres nedgravde søppelcontainere for boligområdene med plass til de nødvendige avfallsfraksjoner.
b. For næringsbebyggelse skal plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelagring er ikke tillatt.

§ 2.5 Sykkel- og bilparkering

§ 2.5.1 Sykkelparkering

a. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering iht. bestemmelser i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
b. Lokalsenteret skal ha overdekket sykkelparkering nært inngangsparti.
c. Sykkelparkeringsplasser skal fordeles i parkeringskjeller, innendørs sykkelbod, sentralt i gårdsrom og nær trappeoppgang.
d. For boligene skal det være et privat låsbart sted å parkere sykkel for alle boenheter.
e. Sykkelparkeringen for gjester kan løses gjennom felles sykkelanlegg.
f. Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig også for lastesykler.

§ 2.5.2 Bilparkering

a. Det skal tilrettelegges for bilparkering iht. bestemmelser i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
b. Bilparkering skal løses under bakken i felles parkeringsanlegg som er offentlig tilgjengelige eller felles private anlegg. Det tillates ett parkeringsanlegg per felt der annet ikke er spesifisert under bestemmelser for felt.
c. Ramper ned til parkeringskjellere skal løses i bebyggelsen.
d. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor planområdet med unntak av felt KB3. K1a, K1b og eventuelle servicelommer med korttidsparkering i tilknytning til lokalsenteret.

§ 2.6 Støy

a. Støynivå som skyldes støy fra vei skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442, ved uteoppholdsarealer. Dette skal dokumenteres ved detaljregulering. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.
b. Bebyggelse langs Marieroveien, Breiflåtveien og Langflåtveien skal tjene som støyskjerm for bakenforliggende arealer. Leiligheter som er støyutsatte skal bygges gjennomgående, eller slik at soverom, oppholdsarealer og utearealer vender mot stille side.
c. Dersom støyskjerming av uteområder ikke skjer ved bruk av bebyggelse, skal støyskjermingen utformes gjennom landskapstilpasning og som del av ute- eller lekeområde.
d. Frittstående støyskjermer tillates ikke. Det kan likevel tillates etablert midlertidige støyskjermer i prosjekter hvor naboeiendommer ikke er ferdig transformert.
e. Ventilasjon og andre støyende tekniske anlegg skal plasseres og utformes slik at støyen ikke går utover boliger.

§ 2.7 Nettstasjoner

a. Det skal anlegges egne nettstasjoner innenfor hvert delfelt etter behov. Dette skal avklares med Lyse ved oppstart av detaljregulering.

§ 3 Plankrav

§ 3.1 Krav om detaljregulering

a. Før utbygging skal det foreligge godkjent detaljregulering for hvert enkelt felt. Felt BF1, BF2, KB3, og K1a-b er unntatt krav om detaljregulering.
b. Arkitektoniske kvaliteter skal sikres i detaljregulering.
c. Utenom vanlig krav i detaljreguleringene skal det:
    1. ved bygg over 5 etasjer, foreligge flere fjernperspektiv fra boligområdene på Kristianlyst, Vaulen og eventuelt andre relevante steder som for eksempel Breidablikkveien.
    2. ved bygg over 5 etasjer foreligge en vindanalyse.
    3. være felles helhetlig illustrasjonsplan for offentlige torg, ved lokalsenteret utarbeides en felles helhetlig illustrasjonsplan for offentlige torg på hver sin side av Marieroveien. Planen skal utføres i samsvar med CFD vindanalyse for Mariero, datert NorConsult 16.02.2018. Den skal legges til grunn.
    4. beskrives og sikres eventuell trinnvis utbygging.
    5. støy og luftforurensing beskrives sammen med eventuelle avbøtende tiltak.
d. Ved eventuell oppdeling i byggetrinn, skal krav om uteareal pr. bolig oppfylles.

§ 3.2 VA- rammeplan

a. Ved detaljregulering skal det foreligge VA-rammeplan
b. Flomveier og overordnet overvannshåndtering, herunder fordrøyningsbassenger og åpne vannveier, skal inngå i VA-rammeplan.
c. Før utbygging av feltene avgrenset av Langflåtveien, Breiflåtveien og Sørflåtveien, skal det utarbeides en felles VA-plan som viser løsning for overvannshåndtering til sjø. Løsningen skal inkludere overvannsledning fra Mariero stasjon til Langflåtveien, i tillegg til løsning for separering av delfeltene langs Nesflåtveien.
d. Ved prosjektering av flomsikring og overvannssystem kreves landskapsarkitekt og kompetanse på overvannshåndtering. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 3.3 Forbindelser for gående

a. Snarveier skal reguleres med utgangspunkt i en finmaskethet på ca. 50 meter, mot viktige målpunkt. Snarveiene skal være så korte, rett fram og med så lite høydevariasjon som mulig.
b. Utbyggingsområdet skal opparbeides med aktiviteter, møblering eller grønne områder langs hovedgangnettet for å gjøre forbindelsene attraktive.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Generelt

a. Bebyggelse innenfor hvert felt skal gis varierte høyder, fasadeliv og fasadeuttrykk for å bryte linjer i bebyggelsen. Bebyggelsen skal utformes med sammenhengende

fasader langs fv44/Marieroveien og Breiflåtveien.

b. Førsteetasjer innenfor sentrumsformål eller som henvender seg mot fv44/Marieroveien eller Breiflåtveien, skal ha minimum brutto etasjehøyde på 5 m for økt fleksibilitet.
c. Ved utforming av første etasje, skal samspillet med gate, torg og annet uteareal vektlegges.
d. Butikk / forretningsfasader mot gate og torg skal være aktive / utadrettet fasader med store glasspartier.
e. Butikker og forretninger skal ha egen inngang ut mot torg / gate.
f. Eventuell innglassing av felles / privat uteareal skal beskrives i detaljregulering, og skal inngå i en arkitektonisk helhet.
g. Formålsgrensen mot Marieroveien gjelder som byggelinje

§ 4.1.2 Utnyttelse/BRA og høyder

a. Maksimalt tillatt % bruksareal (%-BRA) er angitt på plankartet eller i egen bestemmelse for byggeområdet. Der det ikke er angitt utnyttelse på plankartet skal dette avklares i detaljreguleringsplanen.
b. For å kunne benytte seg av maks %-BRA forutsettes at krav til uteoppholdsareal og gitte føringer/krav er tilfredsstilt og kan dokumenteres.
c. I utnyttelse m^2-BRA skal det ikke regnes med følgende: sykkelparkering på/under bakken, boder og bilparkering under bakken.
d. Maksimale høyder er angitt på plankartet med kotehøyde (k+) og- eller i egen bestemmelse for byggeområdet.

§ 4.1.3 Bolig

a. Innenfor hvert felt skal det tilbys en variasjon av boligstørrelser tilpasset forskjellige familiesituasjoner og boformer inkludert bofellesskaper. I detaljregulering skal det redegjøres for kvalitetene ved boligene.
b. Mer enn 40 % av boligene skal være større enn 80 m^2 BRA.
c. Minimum 15 % av boliger på bakkeplan skal gå over to etasjer med unntak av boliger i felt for sentrumsformål, BK1, BK2 og KB1.
d. Boligene skal være gjennomgående, sikres minst én solside og minst én stille side. Ensidige innskutte leiligheter på mellom 40 og 55 m2 kan tillates dersom de henvender seg mot vest, sør eller øst
e. Alle boliger skal ha tilgang til et solrikt uteareal skjermet for vind og støy i umiddelbar nærhet til boligen med god tilgjengelighet.
f. Alle boliger skal ha min. 6 m^2 sammenhengende privat uteareal (på bakkeplan, terrasse eller balkong).
g. Innenfor hvert felt skal det tilbys innvendige fellesarealer som festlokale, gjesterom, aktivitetsrom eller lignende. Størrelsen skal tilpasses antall boliger. Minimum 1m^2 pr. boenhet. Fellesarealene skal være lett tilgjengelige og i tilknytning til felles uteoppholdsarealer.
h. 1.etasjer mot fv.44/Marieroveien eller torg, skal ikke brukes til boligformål.
i. Førsteetasjer med boligformål eller kombinerte formål med bolig skal ha minimum brutto etasjehøyde på 3,7 m for ekstra kvaliteter til boliger. Rekkehusbebyggelse er unntatt krav om særlig høy førsteetasje.

§ 4.1.4 Uteoppholdsarealer, uterom og lekearealer

a. Krav til uteoppholdsareal skal være i tråd med enhver tid gjeldende kommuneplan
b. Alle uteoppholdsarealer, uterom og lekearealer skal utformes som attraktive

møteplasser for alle brukergrupper og bidra til å gi identitet og styrkede stedskvaliteter. Områdene skal supplere hverandre ved å ha variert utforming, og i hovedsak være flerfunksjonelle.

c. Områdene skal:
    1. lokaliseres slik at de har gode solforhold
    2. skal være beskyttet mot vind, trafikk, støy og annen forurensing
d. Områdene skal utformes med naturlig vegetasjon og materialer og tilrettelegges for aktivitet og lek gjennom sanselige og motoriske utfordringer. Elementer som variert vegetasjon, større steiner, sand, vann o.l. skal inngå som del av opparbeidet lekeareal.
e. Dekket over p-kjeller skal ha 1 meter dren- og vekstsjikt på minimum 50% av det overdekkene arealet.
f. Sentralt lekefelt og kvartalslekeplasser er regulert på plankartet der ikke annet er spesifisert.
g. Sentralt lekefelt og kvartalslekeplasser skal ha funksjon som nabolagsparker. De skal kunne tilby rekreative opplevelser med mulighet for aktivitet og opphold for både barn, voksne og eldre. Arealet skal være en grønn ressurs for området, for beboere og besøkende, samt fremme biologisk mangfold. Arealene skal være sammenhengende, ha trafikksikker adkomst og være koblet opp til overordet gangnett.
h. Uteområder knyttet til det enkelte byggeområdet skal i størst mulig grad være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.
i. Mot grønnstrukturformål skal overganger mellom byggeområder og grønnstruktur beskrives i den enkelte detaljplan. Kantsoner mot grønnstruktur skal ikke privatiseres.

§ 4.1.5 Blågrønne prinsipper og blågrønn faktor (BGF)

a. Opplevelsesrike og robuste blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater, torg og boligområder.
b. De blågrønne løsningene skal gi økt opplevelseskvalitet og styrke stedets egenart, naturmangfold, overvannshåndtering og generelt bidra til gode uteromskvaliteter.
c. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering der estetiske og praktiske hensyn er ivaretatt også uten vann.
d. Krav til blågrønn faktor skal følge enhver tids gjeldende kommuneplan. Målet kan oppnås uten at det låses mot ett bestemt tiltak, men med en rekke forskjellige tiltak hvor grønne tak inngår som en av løsningene.
e. Mulighet for gjenåpning av bekkeløp fra Vannassen til utløp i Gandsfjorden skal sikres.

§ 4.1.6 Energiforsyning og miljø

a. Energiløsninger skal være fremtidsrettede og robuste for å imøtekomme ny teknologi og markedsutvikling. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.
b. Alle bygg innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal tilrettelegges for vannbårenvarme, varme og kjøling energiløsninger og tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gi fritak dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.
c. Det skal tilstrebes felles energiløsninger og energistyringssystemer. Behovet for energisentraler skal vurderes ved oppstart av ny detaljregulering.

§ 4.2 Sentrumsformål, lokalsenter på Mariero, felt BS1-BS8

a. Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom 2-6 etasjer.
b. For felt BS8 tillates det bebyggelse inntil 8 etasjer, for å markere lokalsenteret i området. Det skal vektlegges en slank utforming og arkitektonisk kvalitet.
c. Nybygg skal ta hensyn til sol-, skygge- og vindforhold i områdene rundt bygningen, spesielt ved torgene. Relevante lokalklimatiskeforhold skal dokumenteres.
d. For BS2: Det skal etableres en offentlig gangforbindelse gjennom BS2 til undergangen under fv44/Marieroveien. Offentlig gangforbindelse kan delvis overbygges.
e. Ved utbygging av BS8 skal det vurderes etablert vindskjermingstiltak for areal ved undergang jf. vindanalyse.

§ 4.2.1 Detaljhandel innenfor sentrumsformål

a. Det tillates inntil 15 500 m^2 BRA detaljhandel innenfor sentrumsformål, disse skal fordeles i henhold til tabell 1.
j. Detaljhandel skal etableres i førsteetasjer mot torg og gater som tilknyttes dette, og skal ha adkomst herfra

Felt	Maks m^2 BRA detaljhandel
BS1	2200
BS2	2200
BS3	1100
BS4	600
BS5	5800
BS6	2000
BS7	1000
BS8	600

Tabell 1 maksimum tillatt handelsareal pr felt.

§ 4.2.2 Boliger

a. Alle boliger skal ha hovedinngang fra torgarealer. Der hvor dette ikke er mulig skal hovedinngang plasseres mot gate.
b. Det tillates ikke bolig i feltene vest for Marieroveien, BS6, BS7 og BS8.

§ 4.2.3 Parkering

a. Det tillates ett parkeringsanlegg per felt.
b. Feltene BS3, BS4 og BS5 skal ha felles parkeringsanlegg.
c. Parkeringsanleggene for BS1 og BS2 skal utføres slik at parkeringsanleggene kan knyttes sammen.

§ 4.2.4 Varelevering

a. Det tillates varelevering over torgarealer innenfor gitt tidsrom.
b. Varelevering må ikke legge begrensninger på torgfunksjoner.

c. Avkjørsel til BS5 i nord-øst fra Marieroparken skal forbeholdes varetransport.

§ 4.2.5 Mobilitetspunkt

Det skal etableres mobilitetspunkt som sted for tilgang til felles transportløsninger. Dette punktet skal bidra til fleksibilitet i valg av transportmidler, og overgangen mellom disse, og gjelde for både beboere og næringseiendommene.

Det skal etableres et sentralt mobilitetspunkt på o_T3, i tilknytning til BS1, BS2 og bussholdeplassen.

a. Det skal settes av areal til offentlig tilgjengelig sykkelparkering. Antall plasser/areal må vurderes i detaljplan. Deler av sykkelparkering skal være innelåst.
b. Det settes av areal til bysykkelordning, minimum 16 plasser.
c. Det settes av areal til minimum 5 plasser til felles bildelingsordning i parkeringskjeller for BS1 og eller BS2. Gangadkomst til bildeleordningen skal skje fra o_T3 eller tilgrensende bygg.
d. Det skal settes av areal til tilleggsfunksjoner som eksempelvis, miljøstasjon, servicestasjon for sykkel og møteplass.
e. I tilknytting til mobilitetspunktet og torget skal det være hentested for pakker i tilstøtende bygg.

§ 4.3 Boligområder

§ 4.3.1 Felt B1

a. Innenfor feltet tillates rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, i opp til 4 etasjer. 4. etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
b. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

§ 4.3.2 Felt B5-B7

a. Det skal etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, i opp til 5 etasjer. 5.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
b. Bebyggelse skal trappes ned mot grønnstruktur og sentralt lekefelt.
c. Gjennomgående siktakse (byggegrense) (øst/vest) langs formålsgrense i nord skal ivaretas.
d. Adkomst til B6 skal skje via f_KV8, i det nordvestlige hjørnet. Eventuell midlertidig løsning kan foregå via Nesflåtveien. Bestemmelsesområdet #5 på plankartet (sør for B6 og B7) viser hvor mye av Nesflåtveien som kan beholdes frem til o_KV8 er etablert.

§ 4.4 Kombinerte formål

§ 4.4.1 Felt BK1 og BK2, kombinert bolig og kontor

a. Utnyttelsen av feltene avklares i detaljreguleringen.
b. Høyder.
    1. Bebyggelsen skal ha varierte høyder inntil 6 etasjer. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
    2. Bebyggelsen skal ikke være lavere enn 3 etasjer mot fv44/Marieroveien.
    3. Bebyggelsen skal trappes ned mot Langflåtveien.
c. Det skal etableres offentlig gangforbindelse gjennom feltene fra Langflåtveien til ramper langs fv.44/Marieroveien.
d. Det tillates tjenesteyting mot Marieroveien, på opptil 250 m^2 BRA til sammen for BK1a

og b.

§ 4.4.2 Felt BK3, kombinert bolig og kontor

a. Utnyttelsen av feltet avklares i detaljreguleringen.
b. Det tillates bebyggelse inntil 5 etasjer.
c. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør.
d. Bebyggelse mot Breiflåtveien skal danne en sammenhengende fasade.

§ 4.4.3 Felt KB1, kombinert bolig, kontor, hotell/overnatting og plasskrevende varer

a. Utnyttelsen av feltet avklares i detaljreguleringen.
b. Det tillates ikke boliger opp mot rundkjøring i nord.
c. Eventuelle boliger må ikke komme i konflikt med andre formål i feltet.
d. Høyder.
    1. Bebyggelsen skal ha varierte høyder opptil 6 etasjer. 6.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
    2. Tilliggende fortausnivå skal danne bygningens gulvnivå.
    3. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør og Langflåtveien
b. Uteoppholdsareal skal plasseres i nivå og med henvendelse ut mot o_GP3 i sør og Langflåtveien. Uteareal på tak/lokk kan komme i tillegg, og skal ikke erstatte areal på bakken.
c. Det tillates 3 000 m^2 -BRA handel med plasskrevendevarer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Detaljhandel som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m^2 BRA.

§ 4.4.4 Felt KB3, kombinert lager og forretning med plasskrevende varer

a. Det tillates 15 000 m2 -BRA handel med plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Detaljhandel som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m^2 BRA.
b. Det tillates lager og verksted. Det tillates ikke utvendig lagring mot formålsgrenser.
c. Det tillates ikke aktivitet som kan være til sjenanse for omkringliggende boliger i form av støy, lukt, eller lignende.
d. Overflateparkering tillates og regnes med i utnyttelsen.
e. Tenkte etasjer regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

§ 4.4.5 Felt BT, bolig, offentlig tjenesteyting, og barnehage

a. Det tillates bolig og offentlig tjenesteyting (barnehage, skole, sykehjem, institusjon og omsorgsbolig).
b. Utnyttelsen av feltet avklares i detaljreguleringen.
c. Det skal tilrettelegges for en barnehage med 6 avdelinger. Det skal være minst 480 m^2 uteareal for hver avdeling på bakken, med gode solforhold i barnehagens åpningstider. Barnehagen skal plasseres mot offentlig grønnstruktur. Porter til persontrafikk skal plasseres ved naturlige tilkomstpunkt fra grønnstruktur og turveisystem.
d. Ved detaljregulering av boliger skal det etableres en variasjon av rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse, med tilhørende uteoppholdsarealer, i opp til 5 etasjer.

e. 5.etasje skal være inntrukket fra bygningens fasadeliv.
f. Bebyggelsen skal nedtrappes mot grønnstrukturen i sør.
g. Det skal etableres en offentlig gjennomgang mellom o_L5 og Breiflåtveien.

§ 4.5 Kontor, felt K1a og K1b

a. Det tillates kontorbebyggelse inntil 5 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende grønnstruktur.
b. Det tillates ikke parkering mellom bebyggelse og Breiflåtveien.
c. Ved rammetillatelse skal det leveres utomhusplan utarbeidet av fagkyndig, som viser beplantning, belysning, murer, trapper m.m. i 1:200. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4.6 Lek

a. o_L4. Utforming av støyskjerming mot fv44/Marieroveien skal fremkomme i detaljregulering for felt BK2. Støytiltak skal integreres i opparbeidelsen av arealet.
b. o_L3 og o_GF2 skal ses i sammenheng og områdene skal supplere hverandre.

§ 4.6.1 Sentralt lekefelt o_L5

a. Arealet skal planlegges i sammenheng med tilliggende grønnstruktur og idrettsarealer (Vaulenbanen) og arealene skal supplere hverandre.
b. Sentralt lekefelt o_L5 skal ha varierte aktivitetsområder og oppholdsareal for alle aldersgrupper
c. Det skal tilrettelegges for flomsikringstiltak og overvannshåndtering jf. VA-rammeplan. Etableringen skal gjøres på en måte som ikke begrenser opparbeidings- og beplantningsmulighetene.

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

§ 5.1 Samferdselsanlegg

a. Gatene (kjøreveg, gang- sykkelløsninger m.m.) skal opparbeides etter teknisk plan utarbeidet i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland.
b. Teknisk plan skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen før tiltaket kan iverksettes.
c. Alle tekniske planer som berører fylkesvegnett skal oversendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.
d. Torg, gangveier og adkomster skal ha kjørebredder som ivaretar adkomst og nødvendige svingradier for brannbil.
e. f_KV8 skal være felles for feltene BK3, KB3, B5 og B6.

§ 5.2 Sykkelfelt

a. Der sykkelfeltene har en bredde på minst 1,8 meter, skal sykkelfeltene være hevet fra kjøreveien med avvisende kantstein og kantstein mot fortauet skal være ikke-avvisende.
b. I Breiflåtveien øst for krysset med Sørflåtveien, skal sykkelløsningen være sykkelprioritert gate.

§ 5.3 Gatetrær

a. Det skal plantes høystammende gatetrær langs Langflåtveien, Breiflåtveien, Sørflåtveien og Breidablikkveien, i fortauet eller tilgrensende felt. Disse skal fortrinnsvis være blomstrende trær.

§ 5.5 Torg

a. Torgene skal være inviterende byrom for handel, rekreasjon og felles begivenheter for beboere, besøkende og næringslivet på Mariero.
b. Det skal etableres gode bevegelseslinjer mot kollektivholdeplass, undergang, tilknyttende gater og handelsarealer.
c. Det tillates kunstnerisk utsmykning, uteservering og annen midlertidig møblering og konstruksjoner – eksempelvis foodtrucksykkel, utstillingspaviljonger, salgsboder, aktiviteter for barn osv. der hvor det ikke er til hinder for beredskapstrafikk og alminnelig ferdsel. Konserter og offentlige samlinger tillates.
d. Torgene skal ha et sammenhengende gategulv og inneha elementer som kobler dem sammen visuelt, og det skal vektlegges god kvalitet i utforming og detaljering.
e. Torgene skal fremstå som frodige gjennom innslag av trær og annen vegetasjon.
f. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, og elementer med vann skal etableres innenfor o_T1, o_T2 eller o_T3
g. Hovedtorg o_T1 skal gis en identitetsskapende og karakteristisk utforming.
h. Innenfor o_T5 skal det etableres overdekket venteareal (for brukere av bussveien).
i. o_T6 kan ikke møbleres på en måte som hindrer varelevering til felt BS1, BS2, BS3 og BS4.
j. Torget o_T6 skal opparbeides som kjørbart areal, og må ha kjøresterkt dekke og kjørbare arealer holdes fri for beplantning og andre elementer. Kjøretraseen er vist på plankart med kjørelinjer, og skal etableres med en form for kantstein. For å unngå høy fart og gi muligheten for myke trafikanter å krysse, skal det være trafikkdempende tiltak (f. eks dekke i samme stil som torget ellers).
k. Det tillates HC-parkering på o_T4 langs o_KV14.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Generelt

a. Grønnstrukturen kan tilrettelegges for lek, opphold, rekreasjon, aktiviteter og turveier.
b. Turveier og arealer for opphold skal ha belysning.
c. Robuste løsninger skal være et bærende prinsipp, og skal bygge på områdets eksisterende kvaliteter.
d. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold ivaretas og suppleres.
e. Ved opparbeiding av grønnstruktur skal naturbaserte løsninger for overvannshåndtering benyttes. Eksisterende vannforekomst i planområdet bør være utgangspunkt.
f. Det tillates ikke brannoppstillingsplass i grønnstrukturen.

§ 6.2 Friområde

§ 6.2.1 Felt o_GF1, o_GF2, o_GF3

a. Områdene skal fremstå som grønne og frodige områder
b. I området kan det opparbeides grillplasser, plass for gapahuk, opphold, lek og lignende tilrettelegging for enkelt friluftsliv.

c. Det skal sikres at historisk bekkeløp fra Vannassen til Gandsfjorden kan reetableres i o_GF1.
d. o_GF2 og o_L3 skal ses i sammenheng og områdene skal supplere hverandre.
e. o_GF3 skal ses i sammenheng med tilstøtende grønnstruktur.
f. Turveiene o_TU1 og o_TU2 skal ses i sammenheng med tilgrensende grøntområder.

§ 6.3 Park o_GP1-4
Arealene skal opparbeides med gress, busker, trær og sitteplasser/hvileplasser.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikringssone. Frisikt.
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Enkle søyler og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

§ 7.2 Eksisterende vegetasjon i Marieroalleen (H560_1)
a. Eksisterende trær vurderes som verdifull og skal bevares.
b. Trær som må felles på grunn av alder eller sykdom skal erstattes av nye trær av samme sort for å opprettholde alleen.
c. Før det utføres felling eller inngrep i rotsonen til trærne skal Stavanger kommune, idrett og utemiljø kontaktes.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø ved Breiflåtveien 20, Marierogården (H560_2)
Eksisterende steinlagt bekkeløp, inkludert verdifulle løvtrær langs disse, skal bevares.

§ 7.4 Bevaring vegetasjon i o_GF1 (H560_3)
a. Skogen på begge sider av turveien skal bevares.
b. Ask, lønn, furu og bøk bevares. Uønskede treslag kan fjernes og erstattes med andre treslag.

§ 7.5 Bevaring kulturmiljø (H570_1 og H570_2)
§ 7.5.1 Fellesbestemmelser for Marieroalleen 17 «Furulunden» (H570_1) og Breiflåtveien 20 «Marierogården» (H570_2)
a. Eksisterende bebyggelse skal bevares og inngår i planen.
b. Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved utskiftning av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Kledning og listverk skal ha samme dimensjoner, overflatebehandling (høvlet/uhøvlet) og eventuell profilering som original kledning. Det skal brukes vindskier og vannbord, ikke «gavlstein». Etterisolering som endrer bygningens ytre dimensjoner er ikke tillatt. Det skal brukes vinduer med ekte sprosser og glass lagt i kittfals. Takrenner skal være i sink og ha rette knekker i nedløpene.
c. Mindre tilbygg, endringer eller tilpasning til ny bruk kan godkjennes såfremt bygningens karakter opprettholdes. Alle byggearbeider som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige. Søknader skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
d. Det tillates ikke flere boenheter.
e. Store trær med diameter 20 cm eller større skal bevares.

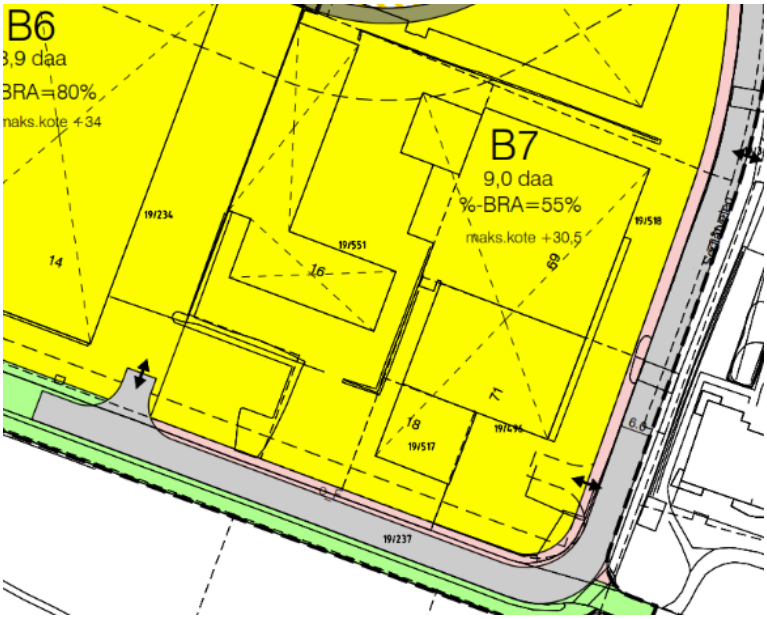
f. Ask, lønn, furu og bøk skal bevares. Uønskede treslag kan fjernes og erstattes med andre treslag.

§ 7.5.2 Bevaring kulturmiljø steingarder (H570_3)

a. Eksisterende steingarder, inkludert løvtrær langs disse, skal bevares.
b. Steingarder kan vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type.

§ 7.6 Bestemmeleseområder

a. Bestemmelsesområde #1. Her tillates det parkeringskjeller under to ulike torg. I o_T3, mellom feltene BS1 og BS2, og i o_T1 mellom feltene BS4 og BS5. Bestemmelsesområdet ligger for det meste i formålsgrensen til torget
b. Mellom bestemmelsesområdene #2 – #4 skal det være turforbindelses gjennom grøntdrag. Eksakt plassering av turforbindelsene fastsettes ved prosjektering.
    - Mellom bestemmelsesområdene #2 skal det være en turforbindelse gjennom o_GF2, fra o_L2 i nord til sørlige del av o_GF2.
    - Mellom bestemmelsesområdene #3 skal det være en turforbindelse gjennom o_GF1. Fra ved Marieroalleen i nord, til Breiflåtveien i sør. Turforbindelsen skal gå på nordsiden av felt BF2.
    - Mellom bestemmelsesområdene #4 skal det være en turforbindelse gjennom o_GP4, fra o_GP4 i nord, til o_L5 i sør.
c. Bestemmelsesområde #5 viser mulig midlertidig løsning for adkomst til felt B6, via Nesflåtveien / o_GF3.



Midlertidig adkomst etter bestemmelsesområdet på plankartet.

§ 7.7 Trær regulert til bevaring

a. Trær regulert til bevaring på plankartet vurderes som verdifull og skal bevares.
b. Dersom disse trær må felles på grunn av alder eller sykdom skal de erstattes av nye trær av samme sort.
c. Før det utføres felling eller inngrep i rotsonen til trærne skal Stavanger kommune

idrett og utemiljø kontaktes.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 Offentlig tjenesteyting

§ 8.1.1 Skole- og barnehagekapasitet

Før delfelt med boliger kan bygges ut, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 8.2 Torg, sentralt lekefelt, park og lek

a. Tilstøtende torgarealer, kvartalslek og grønnstruktur skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av det enkelte felt.
b. Før detaljreguleringer innenfor senterområdet kan fremmes, skal det foreligge en illustrasjonsplan for torgarealer o_T1, o_T2, o_T3, o_T4, o_T5 og o_T6 for hver sin side av Marieroveien.
c. Sentralt lekefelt, felt o_L5, skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor planområdet.
d. o_GP4 skal være opparbeidet før nye boliger i feltene BT, BK3 og B5 kan tas i bruk.

§ 8.3 Samferdsel

a. Samferdselsanlegg til og langs med adkomsten til boligfeltet, skal ferdigstilles i takt med utbygging av det enkelte felt.
b. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor et felt før feltet har etablert tilfredsstillende adkomst i samsvar med kommunalteknisk norm.
c. Før feltene B5-B7 kan tas i bruk, må o_GF3 være opparbeidet. Ved opparbeidelse av o_GF3 må Buflåtveien åpnes i sør og fortau i Buflåtveien etableres, og bommen sør i Buflåtveien må fjernes.
d. Undergang sør for Kvaleberg skole (Sandvikveien) skal være etablert før det gis rammetillatelse for boliger innenfor Kvaleberg skolekrets.
e. I utbyggingsfaser må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole og tog- og bussholdeplasser i midlertidig situasjon.
f. Sykkelløsningene i Breiflåtveien skal være ferdigstilt senest når det er bygd 600 nye boliger innenfor planområdet.
g. Før o_L6 og o_L8 kan etableres må ny adkomst til Vaulen klubbhus etableres og parkeringslommen i Langflåtveien like ved må være på plass.

§ 8.4 VA

a. Før utbygging av feltene BK3, KB3, B5, B6 og B7, skal flomvei gjennom området være sikret.

§ 8.5 Rekkefølgetiltak tabell

Rekkefølgetiltakene i tabellen nedenfor skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor gjeldende felt med mindre annet er angitt. Eventuelle avvik fra krav skal redegjøres for i detaljplan og godkjennes av Stavanger kommune.

Feltnavn	BS								BK			KB		B				BT
	1	2	3	4	5	6	7	8	1a+b	2	3	1	3	1	5	6	7	
o_L3, kvartalslek														x				
o_L4, kvartalslek	x	x	x	x	x					x								
o_L5 sentralt lekefelt *1											x	x			x	x	x	x
o_L6, kvartalslek												x						x
o_L7, kvartalslek											x				x	x	x	
o_T1, torg			x	x	x													
o_T2, torg			x		x													
o_T3, torg	x	x																
o_T4, torg						x	x	x										
o_T5, torg							x											
o_T6, torg	x	x	x	x	x													
o_TU1, turvei	x									x								
o_KV7, vei inkl. rabatt og fortau			x	x	x													
o_GP1, park	x									x								
o_GP3, park												x						
o_GP4, park											x				x			x
o_GF2, friområde														x				
o_GF3, friområde															x	x	x	
Fortau Buflåtveien (§8.3 c)															x	x	x	
Sikring av flomvei (§8.4 a)											x		x		x	x	x	

* Så fremt det etableres boliger i feltene.

§ 9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

a. Overordnet VA-plan, datert Stavanger kommune, Vann- og avløpsverket, 02.05.2018
b. CDF Vindanalyse, datert Norconsult, 16.02.2018
c. Støyrapport, datert SINUS 18.05.2018

PLAN 2106 KOLLEKTIVFELT LANGS RV44, HILLEVÅG – MARIERO. HILLEVÅG OG HINNA BYDEL

Datert 08.06.2007, sist revidert 08.10.2008

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

22.12.2009. Tilføyd § 7.3 etter byplansjefens fullmakts vedtak iht. PBL. § 12-14.

§ 1 FORMÅL

1.1 Planen skal sikre arealer for utvidelse av rv 44 Hamneveien til Gamleveien, til 4 – felt med kollektivfelt, sykkelfelt og fortau. Planen skal samtidig sikre fremtidig arealbruk for bybane.

§ 2 PLANKRAV

2.1 Før anleggstart skal det utarbeides detaljplaner for veganlegget som skal godkjennes av veiholder og Stavanger kommune. Skiltplan for alle offentlige trafikkområder skal utarbeides av veiholderen og godkjennes av skiltmyndigheten. I skiltplanen skal det vurderes oppmerking i gang- og sykkeltraseene. Detaljplan for beplantning og felles grøntområder skal godkjennes av Stavanger kommune v/parksjefen.

2.2 Det skal lages en separat detaljplan for kulverten. Planen skal ta stilling til blant annet fylling, beplanting og plassering av tur- og sykkelveger. Planen utarbeides i samråd med parksjefen.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dersom ikke annet er vist på plankartet, skal byggegrenser mot riksvegen beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner. For øvrig settes en byggegrense slik som angitt i reguleringsplanen.

3.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.3 Miljøverndepartementets nye retningslinjer for vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jf rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold ved bolignære oppholdsområder er 55-60 dBA. Ved skoler, barnehager, institusjoner og lignende er planleggingsmålet for utendørs støyforhold 50-55 dBA. Laveste grense skal tilstrebes. For innendørs støyforhold er planleggingsmålet 35 dBA i oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom). Det vises til egen støyrapport for prosjektet.

3.4 Prinsippene om universell utforming skal ligge til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.

3.5 Dersom det påvises forurenset grunn under opparbeidelsen av planen, skal tiltakshaveren utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune før tiltaket gjennomføres. Dette i tråd med ”forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep”.

§ 4 BYGGEOMRÅDE

Område for boliger med tilhørende anlegg

Felles

4.1 Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendig sikt 2 x 10 m. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang- og sykkelveg, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjøreveg alltid vurderes. For hjørneeiendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærvegen.

4.2 Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m, dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk norm.

4.3 Plassering av garasjer skal byggemeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Det skal leveres kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Eksisterende vegetasjon, steingjerder, og lignende skal vises på situasjonskartet. Det skal vises snitt av fasade med omkringliggende bebyggelse inntegnet.

For områdene BF1 til BF4 og B1 – B6:
Område for boliger og forretning/kontor (småhusbebyggelse)

4.4 Boligbebyggelse kan oppføres i inntil 2 normaletasjer slik det framgår av planen i henhold til pbl. § 70.

4.5 Høyder og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.

4.6 Ingen tomt må bygges ut med mer enn 1/3 av tomtens nettoareal.

4.7 Garasjer kan tillates oppført i en etasje med grunnflate tilpasset tomten og maks. på 35 m^2. Garasjen tillates plassert inntil nabogrense, utenfor regulert frisiktsoner.

4.8 Det tillates ikke takutheng innover nabogrense og takvann må ledes inn på egen grunn.

4.9 Langs Hillevågsveien kan ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom byggeforskriftenes krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke orienteres mot Hillevågsveien.

4.10 Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig valg av vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

4.11 Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes og det skal som grunnlag for behandling redegjøres for nødvendigheten av tiltakene og beskrives hvorledes endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

4.12 Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan. Murer, gjerder og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

4.13 Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal forelegges byantikvaren til uttalelse før saken behandles.

For området BF5

4.14 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer. Når det gjelder ev. utbygging av tomten vises det til bestemmelsene i plan 1179. Det tillates ikke nye boliger her.

For området BF6

4.15 Tomten forutsettes som tilleggsareal for tilliggende eiendommer, og skal benyttes til samme formål.

For området BFK1

4.16 Før bygging / tiltak iht. plan og bygningsloven § 93, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for området BFK1. I bebyggelsesplanen skal det dokumenteres at utsyn og siktlinjer langs Haugåsveien iht. kommunedelplan 116K (Paradis og Hillevåg) er ivaretatt. Langs Hillevågsveien skal ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom gjeldende byggeforskrifters krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas. Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke legges mot Hillevågsveien. Når det gjelder tomtens utnyttingsgrad, skal hensyn tas til punkt 2.1.1 av kommunedelplan 116K (glideskalen). Bebyggelse kan maks. oppføres i inntil 4 etasjer.

For områdene B7 til B13

4.14 De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom tomten er større eller lik 700 m², kan det tillates maksimalt to boenheter. Vertikaldelte boliger kan ha til- og påbygg i fellesgrense mot naboenhet og skal være arkitektonisk tilpasset nabohus.

4.15 Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4m avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområdene.

4.16 For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m^2. Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal. Det skal vises en tilfredsstillende løsning for disponeringen av tomten som tilfredsstiller de krav som er gitt i disse bestemmelsene.

4.17 Bebyggelsens utforming, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke fravike vesentlig fra dette. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.

4.18 Bygningene skal ha samme hovedtakform og tekking som tilliggende hus og med møneretning primært langs terrengkotene, med samme orientering som nabobebyggelsen. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som

hovedgesimshøyde. Oppbygg skal underordnes husets takform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arkene skal være i samme stil eller form.

4.19 Maksimalt bebygd areal BYA = 28 % av tomta inklusiv garasje. For vertikaltdelte boliger skal maksimal bebygd areal BYA ikke overstige 30 %.

4.20 Maks gesimshøyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7 m.

4.21 Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m². Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasje er sammenbygd med bolig. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet eksklusiv garasje/carport. For underordnet leilighet skal det minimum opparbeides en biloppstillingsplass. Parkeringskravet gjelder ved nybygg og utvidelse av eksisterende boliger.

4.22 Mot offentlig veg må avstanden være 5 m dersom garasjen er plassert vinkelrett på vegen. Dersom der er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med vegen, kan garasje plasseres minimum 1 m fra veg. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3.5 m for enkel garasje og 4m for dobbel garasje. Det må sikres tilfredsstillende frisikt ut mot offentlig veier.

4.23 Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og trafikksikre. Oppstillingsplasser for biler plasseres utenfor frisiktssoner.

4.24 Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

For øvrige eiendommer som inngår i planen

4.25 Reguleringsbestemmelser og byggelinjer for eiendommer 21/316, 21/454, 21/471, 21/457, 17/410 og 17/485 beholdes som vedtatt i gjeldende tilgrensende reguleringsplaner.

4.26 Eiendommer 20/33, 20/201 og 20/202 innløses og fraflyttes før anleggsarbeid igangsettes. Dersom det ikke er nødvendig å rive dagens bygninger under anleggsperioden kan disse opprettholdes. Alternativt kan ny bebyggelse oppføres innenfor vist byggegrense. For øvrig opprettholdes gjeldende reguleringsbestemmelsene i plan 468".

4.27 For eiendommer Hillevågsveien 87 (21/1006) og 91 (21/643) tillates det kun en felles atkomst direkte fra riksveien. Ved omregulering av disse eiendommene skal direkte atkomst til rv 44 vurderes fjernet eller lagt om til Veumveien eller Øvre Sandvikveien. Nye avkjørsler mot riksveien tillates ikke.

<u>Område for offentlig bebyggelse (skole/barnehage) med tilhørende anlegg</u>

For område OF1

4.27 Før ev. bebyggelse på eiendommer 21/533 og 21/35 skal det utarbeides en bebyggelsesplan.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides i tråd med gjeldende normer, og med den inndeling av de respektive formål som vist på planen.

5.2 Byggegrenser er vist i planen for de områdene som omfattes av planen. Byggegrenser for de områder som ikke reguleres i denne plan, men som grenser til rv 44, gjelder tilsvarende de som ligger i tilstøtende reguleringsplaner eller for uregulerte områder i henhold til generelle regler om byggegrenser mot riksveg.

5.3 Dimensjonerende sikthøyde er 1,10 m. I sikttrekanten skal det ikke være noe som stikker over siktlinjen. Enkeltstående trær, skiltstolper o.l. kan stå i sikttrekanten. Innenfor sikttrekanten skal "objekter" (jordvoller, kummer, hekker og lignende) som det kan legge seg snø på, minst være 0,5 m under siktlinjen.

5.4 Trær som står i sikttrekanten må være oppstammet slik at de ikke kommer i konflikt med siktlinjen for lastebilfører, øyehøyde settes til 2,7 m.

5.5 Plassering av skilt i sikttrekanten skal utføres slik at best mulig siktforhold kan oppnås. Størrelsen på skiltene bør også vurderes i forhold til hastighet og stedstype, se Skiltnormalene Håndbok 050 Trafikkskilt og HB 046 Skiltfornying.

§ 6 FRIOMRÅDE

6.1 I friområder kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.

6.2 Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

6.3 Gjennom friområde F1 kan det anlegges veikulvert med bredde inntil 20 m.

§ 7 FELLESOMRÅDE

7.1 Felles avkjørsel skal opparbeides og sikres for eiendommene:
På Vaulen: 17/1809, 17/773, 17/770, 17/579, 17/2387, 17/583, 17/312, 19/46.
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867,
I Hillevåg: 21/353, 21/643, 21/40, 21/1006, 21/432, 21/441, 21/442, 21/465, 21/450, 21/447, 21/448, 21/519, 21/459, 21/422, 21/476.

7.2 Felles parkering skal opparbeides og sikres for eiendommene:
I Nordlia: 21/355, 21/513, 21/1260, 21/867.

7.3 FV1 er felles for gnr. 17 bnr. 940 og fremtidige parseller av denne.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Før stenging av eksisterende avkjørsler mot rv 44 skal alternative atkomster og atkomstveger opparbeides som vist i planen. Dette kan skje etappevis samtidig som enkelte deler av planen gjennomføres.

8.2 Før stenging av vegkrysset Nordlia / rv 44, skal fortauet i Nordlia opparbeides som vist på plankartet.

8.3 Før stenging av vegkryss rv 44 / Vaulenveien, rv 44 / Bjørkelunden, rv 44 / Hindalsbakken og rv 44 / Sørhallet, skal:

- Bjørkelunden og Hindalsbakken, inkl. kryss med Auglendsbakken, opparbeides som vist i gjeldende planer.
- vegkrysset Auglendsbakken / Midthallet opparbeides som vist i plan 2106, og fortau etableres i Brauta (mellom Dalsetveien og Vaulen skole), som vist i plan 475.
- det vurderes behov for trafikksikkerhetstiltak i tilliggende gater som får økt trafikk som følge av at eksisterende avkjørsler stenges.

8.4 Før stenging av eksisterende private avkjørsler til Vaulenveien 39 og 41, skal en alternativ atkomst til disse eiendommer opparbeides som vist i plankartet.

8.5 Før gangvegen mellom Vaulenveien 51 og 51A (område B12) åpnes til allmennheten, skal fortauet i Auglendsbakken opparbeides som vist i plan 2004.

8.6 All offentlig skilting, beplantning, og støyskjermingstiltak som er vist i planen (inkl. detaljplaner) skal utføres samtidig med det regulerte vegprosjektet.

8.7 Ved opparbeidelsen av rv 44 gjennom Skjeringen, skal kulvert etableres samtidig.

8.8 Ved opparbeidelsen av rv 44 til fire felt skal dagens atkomst til eiendommer gnr. 17 bnr. 312 (Vaulenveien 39) og gnr. 17 bnr. 583 (Vaulenveien 41) legges om. Samtidig må dagens næringsvirksomhet på eiendom gnr. 17. bnr. 312 legges ned. Eiendommene tillates kun brukt til boligformål i tråd med planens bestemmelse § 4.14 - 4.24.

Kommuneplanens
arealdel 2023–2040

Stavanger
kommune





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 uteareal er 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 renovajon 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-spredt 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, forsvarets 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 områdereguleringsplaner 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 tilsidesettes. 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 regulerings-planer 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 skift.*** 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 regulerings-planer 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, kommuneplan-bestemmelser 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 kommune-planens 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.

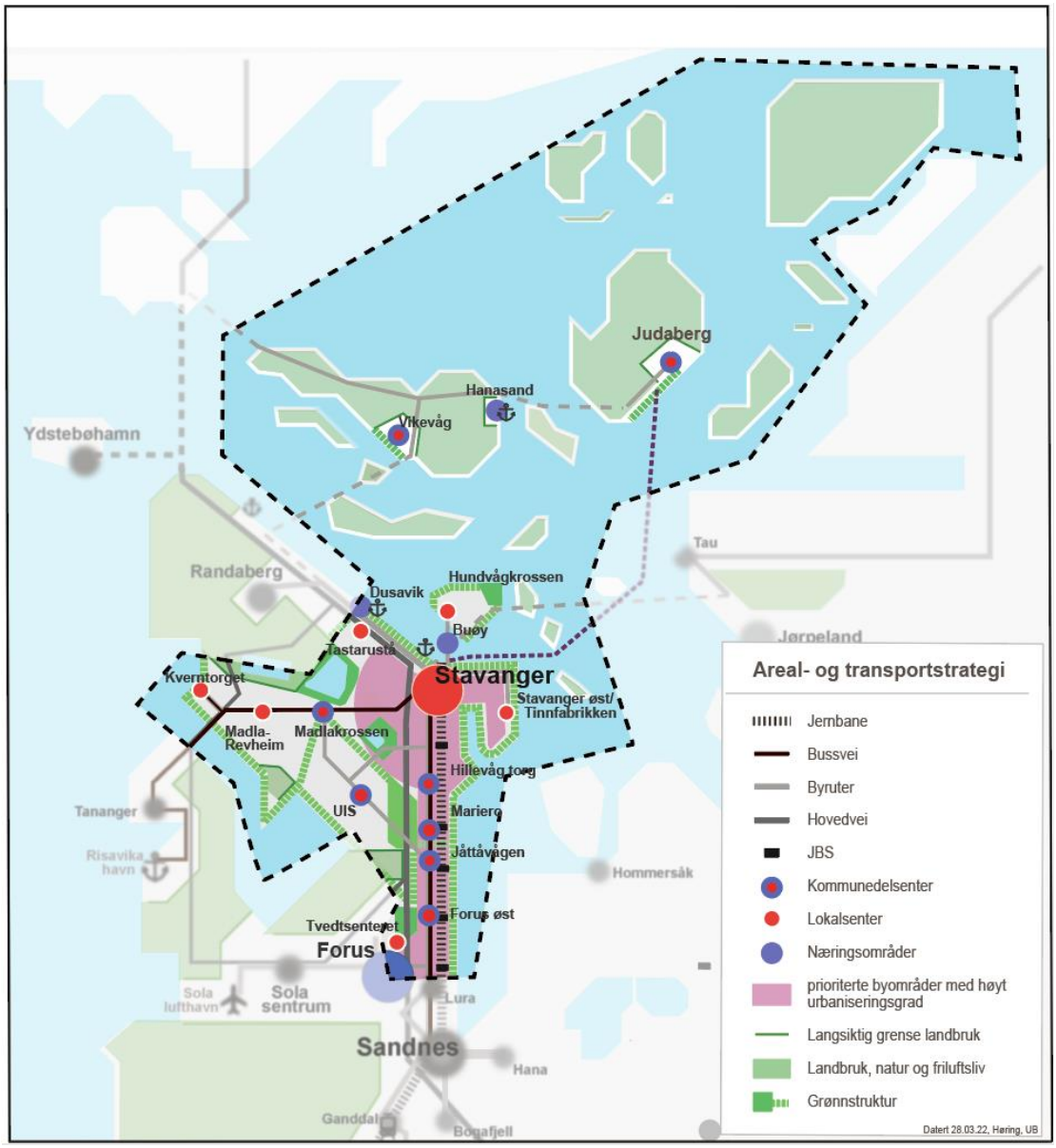
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser.

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 framtidas næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.

8. Sjøområder og strandsone: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulik bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.



Figur 1: Strategisk kartillustrasjon til arealstrategien

Utdypende strategier og plangrunnlag fra delprosjekt

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

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

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

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

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

Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder

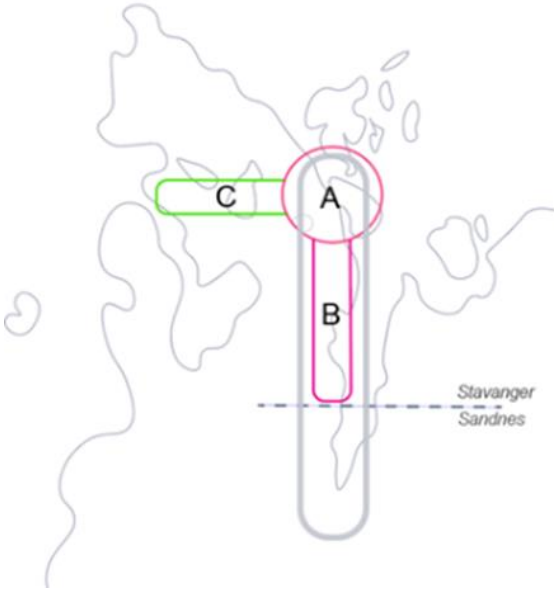
Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele kommunen, mens andre gjelder for deler av kommunen. Med variert struktur og utbyggingsmønster er det differensiert mellom hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrum av Stavanger (kommunedelplan sentrum), bysone A, B og C, gjennomføringsområder, kommunedelsentra og ikke landfaste øyer. Differensiering i gjeldende kommune-planer 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 landbruks-virksomhet 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/startpakke-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:

1. 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

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

Tabell 1: Anbefalt utnyttelsesgrad i soner og gjennomføringsområder

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

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

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 bysonenen:***					
			30	*100*	*60*	*180*
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområder utenfor bysonene:					
	GF-07	*IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*	*Iht IKDP Forus*
	GF-08	*Universitetsomr.*	*0*	*0*	*150*	*300*

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, bølgepåvirking 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 drenerings-linjer 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 byggteknisk 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 klima-endringer 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 påplusset 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 geologistk/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 samfunnssikkerhetsbestemmelser:

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

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

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

    Sakkyndig utredning skal foreligge også ved byggetiltak i LNF-a områder med stadbunden næring i områder vist med hensynsone 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:

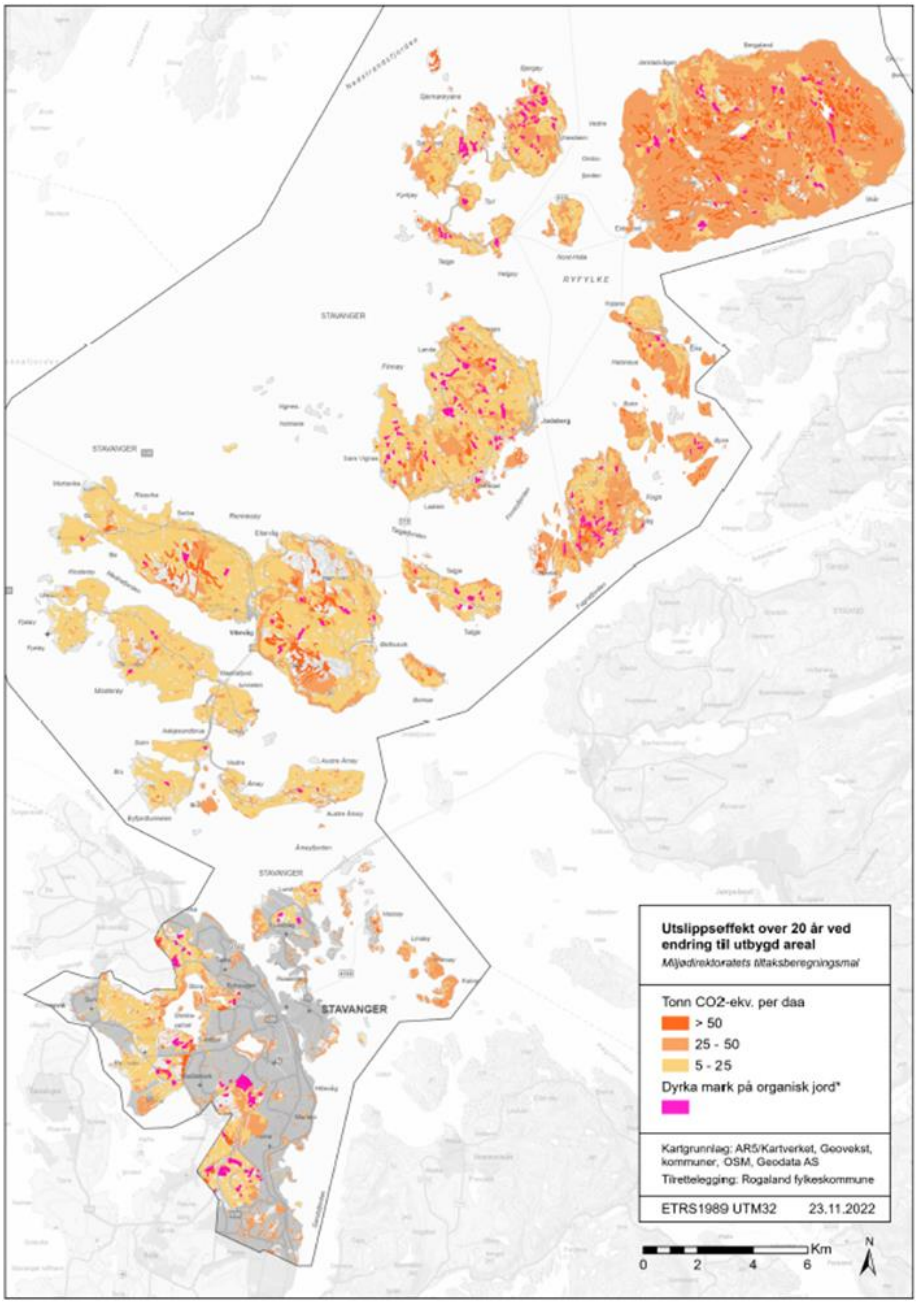
4. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak.

5. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng samt kollede/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 ivaretakelse 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. Ihht 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, sørlig sukkertareskog (sterkt truet) og andre rødlista naturtyper på land og i sjø bør ivaretas og skjermes mot inngrep (Jf. rødlisten for naturtyper, Artsdatabanken)*

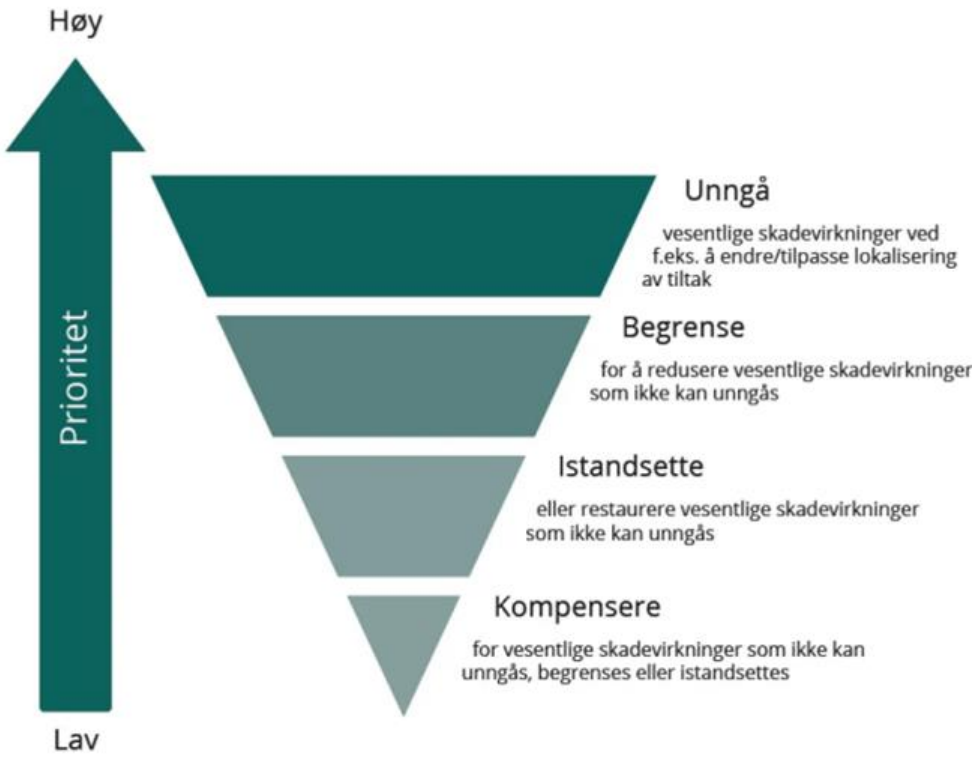
3. *Ved planlagte tiltak på karbonrike arealer (jf. Illustrasjonskart/temakart) bør klimagasseffekten fra arealbruksendringer kvantifiseres og beregnes ihht. anerkjent metodikk (direkte utslipp og redusert opptak).*

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: Tiltakshierakiet 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 kommune-delplan 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 tilliggende 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 mobilitets-pyramiden 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, kollektiv-holdeplass, skole, idrettsområde, kirke, miljøstasjon osv. Det skal settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitets-tjenestene i området. Det kan settes av areal til hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.

6. Det skal planlegges slik at frakt av varer, tjenester og avfall (bylogistikk) ivaretas og kan foregå på en effektiv og smidig måte, og til minst mulig hinder for sentrum og steders liv og aktivitet. Det skal settes av tilstrekkelig areal til varemottak, losse- og lasteareal for leveranser og utstyr (varleveringslommer) og avfallshåndtering.

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

1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser:

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. Parkeringssoner omtalt i tabellene er illustrer 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 hhv. beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.
Gjesteparkeringsplasser skal være plassert synlig skiltet og merket.

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

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

Retningslinjer for sykkelparkering:

1. *Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.*

2. *Boligprosjekter bør tilby sykkelboder for hver boenhet*

Retningslinjer for bilparkering:

1. *I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Det tillates ikke bakkeparkering, med unntak av HC-plasser. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*

2. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

Bestemmelser:

1. Anbefalte støygrenser i den til enhver tid gjeldende plan eller veileder (T1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.

2. Ved behov skal det utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det vil være behov for støyprognose ved planlegging av prosjekter hvor bygge- og anleggsfase medfører støyende arbeid, krever anleggsvirksomhet utenom ordinær arbeidstid eller har lang varighet og berører støyfølsom bebyggelse.

3. Avvik fra anbefalingene i støyretningslinje/veileder kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger gjøres, og krav til avbøtende tiltak stilles.

4. Det skal ikke tillates tiltak som medfører økning i støynivået utover grensene i statlig veileder i friområder/grønnstruktur. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres ift. utgangpunktet. For områder med hensynsone H190 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået.

Retningslinjer:

1. *Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende.*

2. *Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Gjerder kan brukes unntaksvis der andre løsninger ikke er mulig.*

3. *Det bør ikke bygges støyfølsom bebyggelse i rød støysone.*

1.16 Bestemmelser om luftkvalitet

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (eller den til enhver tid gjeldende retningslinje), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.

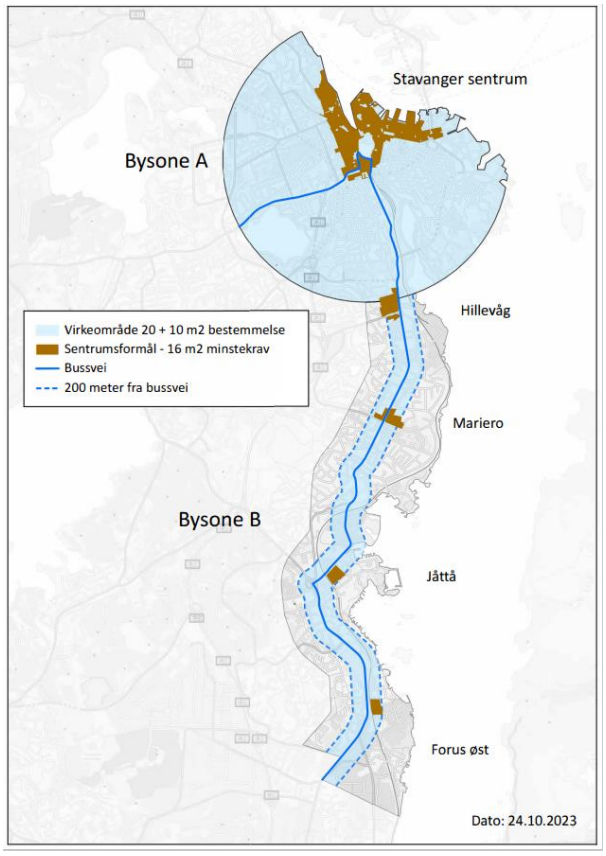
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Bestemmelser:

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

I hele bysone A, samt bysone B innenfor 200 m fra bussvei med unntak av områdene med enebolig-bebyggelse 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 trafikksikker gangavstand på maks 200 m.



2. Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. I særlige tilfeller tillates det maks. 50% av areal for nabolagspark på bakkeplan som underbygget areal. Grøntareal som ligger på dekker skal ha jord-tykkelse 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 uteopphold-sarealet.
3. Felles og offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon for ulike bruker-grupper. 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 rette-legging: 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 ivaretakelse 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 trafikksikker 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 avrennings-forholdene på terreng før og etter regulering i planområdet og tilliggende arealer.

2. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor plan-området, primært på egen grunn. Dersom forholdene ligger til rette for det kan tilliggende offentlig grønnstruktur inngå i løsningene.

3. Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak.

4. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Naturbaserte åpne løsninger bør benyttes.

5. Ved større byggetiltak (over 1000 m2 BRA) i LNF-områdene skal det redegjøres særskilt for håndtering av overvann.

6. Alle overvannstiltak skal dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens til enhver tids 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 renovajon

(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, slåtteenger, beitemarker, lyngheier og lauvingslier, steingarder, piggsteinsgjerder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift, skal disse tas hensyn til og bevares.

1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. § 11-9, pkt 7)

1. Forskriftsfreda, automatisk freda, vedtaksfreda, og marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Det er meldeplikt ved automatisk freda kulturminner i grunnen i hele kommunen. Kulturminnemyndigheten har ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå (jf. KML § 8.4). Arealdelen har derfor ikke direkte rettsvirkning for freda kulturminner.

2. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø redegjøres for og vurderes. Gjeldende kulturmiljøplan skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

3. Viktige kulturminner og kystkulturminner, og miljøer der disse inngår skal ivaretas. Dette gjelder:
   i. Nottørker
   ii. Naust, båthus og sjøbu fra før 1950
   iii. Båtstøer fra før 1950
   iv. Rutebåtkaier fra før 1950
   v. Sjøhus fra før 1950
   vi. Bakgårdsindustribygg fra før 1950
   vii. Landhandel, krambu fra før 1950
   viii. Bygninger med steinvegger og/eller helletak
   ix. Gårdsbebyggelse fra før 1900
   x. Bakkemurer/jord-/potetkjellere
   xi. Kirker og bedehus

xii. Skolebygg
xiii. Krigsminner
xiv. Hermetikkindustribygg (jf. Hermetikkplanen)
xv. Øvrige bygninger og anlegg fra før 1850, jf. kulturminnelovens §25

4. Ved vedlikehold og restaurering på og ved nybygg nær de samme viktige kulturmiljøene og kulturminnene skal disse beholde sine særpreg og estetiske kvaliteter i både detaljer og hovedform.

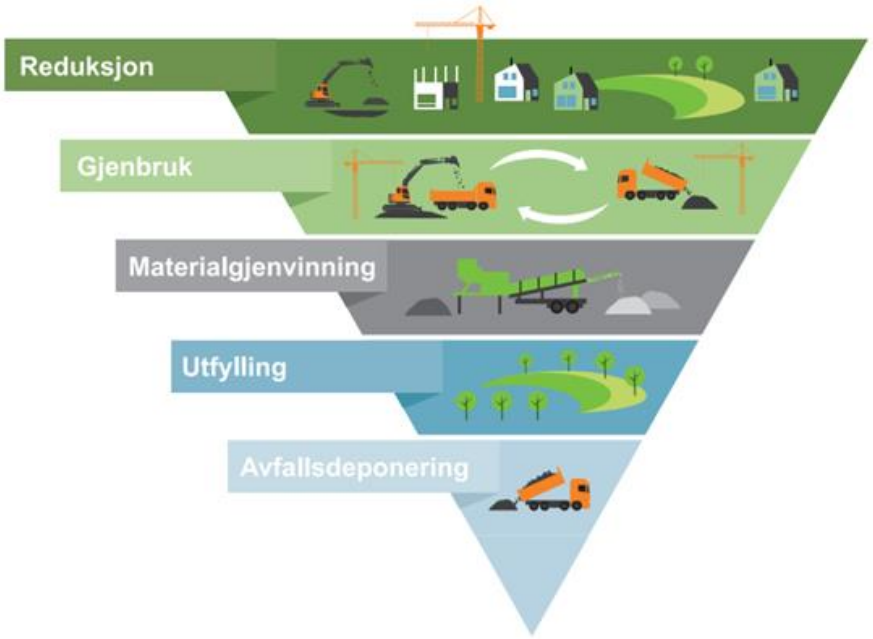
1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

1. Arealer for massehåndtering og 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 m^3 masse skal grunnforhold og disponering av masse vurderes og omtales i byggesøknad eller planbeskrivelse.

3. For prosjekter som genererer over 10 000 m^3, 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 strømnettet og kommunikasjonsnettet inkl. fibernett vurderes. Ved behov for oppgraderinger skal det avsettes arealer til formålene i arealplan. Større anlegg for strøm og kommunikasjonsnett skal plassers 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 m^2 kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Uthengsskilt, lysreklame og digital reklame er alltid søknadspliktig.

7. Skilt, reklamer o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene. Plasseringen må ta hensyn til siktlinjer og fotgjengertrafikk. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 100 cm, og horisontal avstand til veikant må være minst 50 cm. Fri høyde over grunnen skal være minst 250 cm.

8. Midlertidige reklameinnretninger som tversoverreklame (over gate, plass mv.), løsfotreklame, transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger, mv. er tillatt for kortvarige perioder. Punkt 1, 2, 3, 4 og 9 gjelder også for kortvarig reklame.

9. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for arealkrevende virksomheter og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

10. I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal skilting så langt som mulig være samlet i felles presentasjon, fortrinnsvis på bygning.

11. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for boligmiljøet.

12. I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Bestemmelser for bevaringsverdige og særpregede miljøer

13. Innenfor særpregede, bevaringsverdige og historisk interessante miljøer er all skilting og reklame søknadspliktig. I slike områder skal det legges spesiell vekt på at størrelse, utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og reklameinnretninger.

14. I de bevaringsverdige områdene er det ikke tillatt med digital reklame. Det kan gjøres unntak for offentlig eide reklamepunkter etter nærmere vurdering.

2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1,5,6)

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

1. *Tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets karakter og bebyggelsesstruktur skal vurderes og vektlegges og dokumenteres når det fortettes i etablerte småhusområder.*

2. *For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².*

3. *Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30%. I områder uten høydebestemmelser bør byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse.*

4. *Der det er åpnet for tilleggsleilighet i reguleringsplan, kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² BRA. En slik leilighet utløser krav til parkering og uterom.*

5. *For hver boenhet bør det opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan. For boliger med tilstrekkelig tilgang til uteoppholds- og lekeareal på egen tomt frafaller krav om felles og offentlig uteoppholds-/lekeareal. For hver boenhet bør det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).*

2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Bestemmelsene gjelder for byggeområder for boliger med tilhørende anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Det skal utarbeides reguleringsplan for boligområder der utnyttingsgrad og byggehøyder m.m. fastsettes. Bestemmelsene gjelder også husklynger uten krav om reguleringsplan, og for boliger i LNF-spredt i den grad de passer.

2. Ved regulering av boligområder skal det reguleres for et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Levekårsundersøkelser og kommunens utbyggingspolitikk og boligpolitikk skal legges til grunn ved vurderinger av boligsammensetningen i hver enkelt plansak.

3. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40m^2 BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m2 og være tilpasset barnefamilier (min. 3 rom, fortrinnsvis direkte utgang til terreng). Minimum 50% av boligene skal være universelt utformet.

4. På eneboligtomter kan det etableres frittliggende garasjer. Det skal i tillegg settes av areal til biloppstillingsplass og muligheter for å snu på egen grunn.

5. Ved regulering for boligbygging nærmere enn 300 m til større næringsområder skal konsekvensene for videre næringsutvikling vurderes.

6. For boligområder/husklynger nevnt i tabellene under gjelder særlige bestemmelser. I områdene kan det bare oppføres frittliggende helårsboliger med tilhørende anlegg. I områder uten krav om reguleringsplan skal søknader om tiltak sendes kulturminnemyndighetene /byantikvar for uttale før nye tiltak eller inngrep. For krav om tilknytning til infrastruktur se pkt. 1.20 og pbl. kap 27.

Tabell 6: Særskilte bestemmelser til boligområder med krav om reguleringsplan

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

Tabell 7: Boligområder/husklynger uten krav om reguleringsplan

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

B275	Sæbø, Fogn	2 tomter (3)	Tre tomter fradelt, to hus bygd	2007
B280	Bjerga N, Bjergøy	3 tomter	Deling gjennomført, et hus bygd	2007
B279	Norheimsberget, Kyrkjøy	3 tomter (5)	Seks tomter, fem hus bygd.	2007
B429, B430, B428	Selvåg, Fogn (redusert 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 m^2 BYA. Mønehøyde /øvre gesims skal ikke være over 5,5 meter og gesimshøyde skal ikke være over 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

Tabell 8: Særskilte bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse

Områdenavn:	Bestemmelser, plankrav m.m.	Plankrav
FB11 Brimse FB66 Fjøløy FB24 Askje Vest	Innenfor fritidseiendommene FB11på Brimse, FB66 på Sørstrand-Fjøløy og FB24 Askje Vest gjelder følgende: I eksisterende utbygde områder for fritidsbolig som ikke omfattes av reguleringsplan tillates erstatningsbygg, tilbygg/påbygg, fasadeendring og mindre tiltak uten krav om reguleringsplan. Tiltak som nevnt tillates innenfor følgende rammer: - Maks BYA=110m2 inkl. innvendig bod - Maks gesimshøyde 3,5 m, maks mønehøyde 5 m - Det tillates kun en boenhet pr. tomt - Opparbeidelse av utearealer skal skje på terrengnivå. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen. - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse	NEI
FB56 og FB68 Byre	For område FB56 og FB68 Byre skal det utarbeides reguleringsplan. Byggegrense til sjø fastsatt i KPA gjelder ved fortetting. Ved fortetting på vestsiden av Byre må nye hytter plasseres i bakkant av de eksisterende, og neset ved Åsen må holdes fri for nye hytter. Nye hytter må ikke plasseres på markante høyder eller på en slik måte at de blir godt synlige i landskapet. På østsiden skal nye hytter plasseres 50 m fra sjøen, og Kuneset må skjermes mot utbygging. Hyttene må få en god plassering i landskapet og samles i mindre klynger. Rammene som har vært for de andre eiendommene på Byre (tidligere hytteplan) skal legges til grunn ved utbygging i området. Utforming av flere SH områder tilknyttet H1 Byre skal ha landskapsmessig og estetisk god utforming og være tilpasset behovet, dvs. tallet på hytter.	JA
Norheim-neset FB44, FB67 SH52	For område FB44 og FB67 Norheimneset Sjernarøyane skal det utarbeides reguleringsplan. Eksisterende hytter innenfor tidligere strandplanområde skal ha båtplass i SH52. Innenfor FB 44 kan det føres opp 4 hytter med båtplass i SH52 uten krav om reguleringsplan. FB 44 og FB67 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent plan for småbåthamn for nye hytter (ut over de 4 hyttene nevt over). Småbåthamn kan ikke plasseres på Nordheimsneset mellom Grønevik og indre del av Norevågen. Dersom ny båthavn ikke blir plassert i Grønevik, må veien mellom FB 44 og FB67 og ny båthavn oppgraderes vesentlig slik at økt trafikk ikke medfører trafikkfare for mennesker og dyr som ferdes på veien. Grense for byggeområde i reguleringsplan for FB 44 kan vurderest utvidet i nordøstlig retning mot eksisterende hytter, dersom tilfredsstillende løsning for småbåthamn foreligger.	JA

Rosså, Ombo	For område FB35, FB25 og FB 38 er det krav om reguleringsplan. Det kan bygges inntil 30 hytter innen 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 Grunn-stølvatnet, Ombo	I område FB37 Gunnstølvatnet kan det bygges 3 hytter.	NEI
FB26 Vestersjø	I område FB26 Vestersjø, Ombo kan det bygges 5 ny hytter i tillegg til eksisterende hytter. Det er krav om felles plan for flere eiendommer. Planen skal inkludere eksisterende hytter i området. Dersom en skal ha båtplasser må disse knyttes til regulert/godkjent båthamn øst for Vestersjø kai.	JA

Retningslinjer:

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

2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som handel, kontor, nærings- og servicevirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og boliger. Det kan ikke etableres plasskrevende varehandel, industri eller lager innenfor områdene.

2. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er vist i kommuneplankartet og innenfor rammene av m² BRA gitt i tabellen under. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Tabell 9: Arealrammer for senter

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommune-senter, kommunedelssenter for Eiganes-Våland, Storhaug	Fri etablering	
Vikevåg	Kommunedelsenter	10.000	
Judaberg	Kommunedelsenter	10.000	
Hundvågkrossen	Kommunedelssenter	10 500	Økte rammer vurderes i neste KPA
Tastarustå	Kommunedelssenter	10 000	
Madlakrossen	Kommunedelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kvernevik	Lokalsenter	4 500	

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	8000	
Hillevåg torg	Kommunedelssenter	40 000	
Mariero	Lokalsenter	15 500	Justert i tråd med områdereguleringsplan vedtatt 20.6.2022
Universitetet i Stavanger	«Lokalsenter»	3 000	
Jåttåvågen	Kommunedelssenter	10 000	
Forus Øst	Lokalsenter	10 000	
Tvedtsenteret (Forus Vest)	Kjøpesenter	47.000	Vedtak KMD 2020
Askjesenteret		3000	Gj. rammer KPA R

3. I bruksareal (m^2 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).

4. Endringer i avgrensing eller dimensjonering av tillatt bruksareal til handel i senterområder gjøres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen av arealer for handel i lokalsentra kan justeres i områdereguleringsplan.

5. Bygningsarealer på gateplan i senterområder skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.

6. 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 detaljhandels-areal m^2 BRA	500	500	500	500	1000	500	1000	500

7. 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)

8. 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.

9. 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 trafikkårer eller fareområder. Ved nybygg og rehabilitering av skoler og barnehager skal den til enhver tid gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler og barnehager i Stavanger følges.

5. Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til sentra/lokalsentra. Universelle og tilrettelagte løsninger som sikrer eldre og funksjonshemmede sine behov skal ivaretas ved utbygging og rehabilitering.
6. For område T15 Talgje kirke skal en ved regulering og utbygging vurdere tilsig til brønn og om eksisterende anlegg bør tilkoples kommunalt vannforsyningsnett. Infiltrasjonskapasitet og dybde på jordsmonn må undersøkes, og nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.

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

Retningslinjer:

1. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barnehager skal følge anbefalingene gitt i* gjeldende areal- og kvalitetsnorm for barnehager.

2. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barne- og ungdomsskoler skal følge anbefalingene gitt i* gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler.

3. *Ved helse- og omsorgssenter og bofelleskap bør det settes av minimum 25-30 m2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

4. *Kravene i bestemmelser og retningslinjer 1.17 om utearealer gjelder også for utearealene ved barnehager, skoler og helse- og omsorgssentre.*

2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til fritids- og turistformål kan det etableres bygg og anlegg for kommersiell aktivitet rettet mot turister og reisende som overnattingstilbud, servering, kurslokaler, salg av varer og tjenester, opplevelse- og aktivitetstilbud, gards- og bygdeturisme.

2. Ved etablering av nye reiselivsanlegg og overnattingsvirksomhet skal det utarbeides regulerings-plan 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 reiselivsanlegg med utleieenheter samt fellesanlegg som er basert på naturkvalitetene i området. Området skal ikke bygges ut med enkeltstående hytter.
FTU9 Morkjå, Nord Hidle	FTU9 Morkjå, skal reguleringsplan omfatte tilgrensende og tidligere godkjent reiselivs-område FTU31. Ved regulering må tjern skjermes. Tjernet skal innlemmes i friluftsområde.

2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 6)

Bestemmelser:

1. I områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak ikke iverksettes før området inngår i reguleringsplan.

2. Uttak av over 500 m3 masse er meldepliktig i tråd med minerallovens §42. Melding skal sendes Direktoratet for mineralforvaltning senest 30 dager før oppstart av drift.

3. Uttak av masser over 10 000 m^3 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 mellomlagring 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 tidsbegrensing 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 hovedvann-forsyning. Dersom utbygging medfører ombygging av hovedvanninntak, skal ombyggings-løsning godkjennes av IVAR og kommunen. Fare for akutt forurensing og brudd på hoved-vannledning 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 forskningstasjon, hummer. Ved etablering av kaien skal det tas hensyn til tareskogen.

Retningslinjer:

1. *Nærings- og industriområder til sjø bør forbeholdes sjørettet næringsvirksomhet.*

2. *I framtidige og etablerte næringsområder bør det tilrettelegges for alternative energikilder og energireduserende tiltak. Utnytting av lokale avfallsressurser og områdets samlede og langsiktige behov for energi bør vurderes.*

3. *Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner bør næringsområdets 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 eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge. Det kan gjøres unntak for kravet om maks. grunnflate ved behov tilknyttet stedbunden næring som gardsdrift eller fiske.

5. Utforming og materialbruk: Naust skal utføres i tre eller naturstein, og med tegl eller skifer som taktekkingsmaterial. Overgang mellom tak og vegg skal utformes med vannbord og vindskie. Naust skal ha treporter i enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke, heller ikke bak treport/skodder. Naust kan ha maksimalt tre stk. vinduer med inntil 0,75 m² karmmål. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk. Brygger skal være i tre eller naturstein, og i dimensjon tilpasset omgivelsene.

6. Alle naustområder anses som fullt utbygd i kommunedelene i tidligere Stavanger kommune med unntak av der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.

7. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 14: Særskilte bestemmelser for brygge- og naustområder

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

	ABA115, ABA116 Finnøy, sør for Judaberg SH114 Østbø, Talgje Andre mindre naustområde med lite utviklingspotensiale og der det ikke er særlige kulturverninteresser kan vurderes unntatt fra plankrav.
SH70 Sørvåg, Fogn	For område SH70 Sørvåg skal det utarbeides reguleringsplan. Ny småbåthamn skal lokaliseres til vestsiden av vågen, i område fra kaien og nordover. Nærmere avklaring av arealbruken vil framgå av reguleringsplan, der hensynet til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel i strandsonen, naustmiljøet i området, friluftsinteressene og parkeringsforhold må ivaretas.
SH67 Aubø, Sjernarøyane	For område SH67 Aubø skal det utarbeides reguleringsplan. Arealbruken skal avklares nærmere gjennom reguleringsplan i LNF-område som ivaretar naturvern- og friluftsinteressene, ferdsels- og naustretter i området, og videreutvikling av eksisterende molo.
SH114 Østbø, Talgje	For område SH114 Østebø 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 forbindsele 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 30m2 BRA, brygger maks 5 x 1,8 m. Større naust (over 30 m2) knyttet til servicetjenester for båtturister (ikke overnatting) kan vurderest innenfor byggeområde. Naust skal primært være rekonstruksjon på grunnlag av eksisterende murer. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Det skal ikke bygges på areal med naturlig sandstrand.
SH107 Steinnesvåg	For område SH107 Steinnesvåg skal det utarbeides reguleringsplan.
ABA112 og ABA113 Vignes, Finnøy	I område ABA112 og ABA113 Vignes Finnøy kan det oppføres inntil 5 naust i de to naust-områdene i Skarabergsvågen. Maksimal størrelse på naust er 30m^2 *BRA.* Brygger maks 5 x 1,*8* m. *Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m$^{2.}$ Naust skal ha saltak med vinkel 30-45°.* Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i område. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. *Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.*

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

Retningslinjer:

1. *Naust, brygger, fortøyninger, moloer og lignende skal plasseres slik at hensynet til allmenheten sin ferdselsrett i strandsonen ivaretas. Landskapshensyn skal tillegges stor vekt.*

2. *Større båthavner/naustområder bør reguleres til småbåthavn (i sjø) og samferdselsanlegg, havn eller molo (på land). Områder med båtplasser som skal knyttes til bolig- eller hytteeiendommer bør reguleres til felles småbåthavn. Det skal fremgå av reguleringsplan hvilke eiendommer småbåthavnen er felles for.*

3. *Ved tilrettelegging for bygging av naust og båtplasser i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal det stilles krav til opparbeiding av parkeringsplasser for bil tilsvarende 1/3 plass pr naust/ båtplass. Kravet kan frafalles dersom naustet ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.*

4. *Ved søknad om dispensasjon fra plankrav og/eller § 1-8 skal det vektlegges om hensynet til allmennhetens ferdselsrett, natur og landskap er tilstrekkelig 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 KBA41på 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 tuneller og annen infrastruktur etter gjeldende veinormaler.

2. Temakart for transport og mobilitet og mobilitetspyramiden i arealstrategien og transport og mobilitetsstrategien der gående prioriteres først skal legges til grunn ved regulering og utbygging.

3. For boligbebyggelse tillates én avkjørsel per eiendom. Avkjørsel skal legges til underordnet vei der det er mulig, og utformes i tråd med gjeldende kommunaltekniske normer.

4. Framtidig veg- og broforbindelse Øyfast er vist med hensynsone båndlegging i plankartet. Vegtraseer kan bli justert i forbindelse med videre detaljplanlegging. Se pkt. 1.1 om plankrav og pkt. 3.13 bestemmelser til hensynssone båndlegging.

Bestemmelser for gangnett:

5. Innenfor byggesonen skal gangforbindelser reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.

6. Det skal etableres snarveier. Eksisterende snarveier skal tas vare på. Snarveier kan fritas krav om universell utforming.

7. Gangforbindelser skal være logiske, sammenhengende, trygge og attraktive. De skal reguleres og etableres med kortest mulig forbindelse mot viktige målpunkt.

8. Hovedgangnettet og lokalgangnettet skal ha høy estetisk kvalitet og materialbruk. Aktiviteter, møblering eller grønne områder skal plasseres langs gangforbindelser.

Se temakart gange i kartportalen Planer i Stavanger (kommunekart.com)

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)

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 krysninger 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) 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 navigasjons-veiledningen i området.

Retningslinjer for grønnstruktur og friområder:

1. *Det bør lages skjøtselsplaner for alle større kommunalt eide grønnstrukturarealer.*

2. *Anlegg og installasjoner i de grønne områdene bør ha lavest mulige livsløpskostnader. Kommunen bør investere med sikte på lavest mulig driftskostnader ved at anlegg og installasjoner bør være vakre og robuste, og med lite behov for vedlikehold.*

3. *Uønskede, fremmede arter (svartlistede arter) skal unngås i Stavangers grønnstruktur. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene.*

4. *Naturmangfold og kulturminner skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.*

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

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Bestemmelser:

1. For videreutvikling av turnettet i byområdet skal temakart tur legges til grunn. I plan- og byggesaker skal turveier, turstier, turforbindelser og grønne spaserdrag ivaretas, jf. plankart og temakart tur.

2. Manglende lenker i turnettet skal etableres som turveier i by- og tettstedsområder. I strandsonen, på byøyene og i naturområder kan turstier få en enklere tilrettelegging. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn for plassering og utforming

3. Turveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg. Sideareal inngår som del av turveiene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Det skal tilstrebes at turveier tilfredsstiller prinsippet om universell utforming.

4. Turforbindelser i gaterommet skal ivaretas og styrkes. Trygge gangforbindelser skal tilrettelegges, og vegetasjon/trær langs forbindelsene skal søkes bevart og nyetablert.

5. Grønne spaserdrag skal sikres og videreutvikles som attraktive grønne forbindelser. Eksisterende trær/vegetasjon og blågrønne elementer i gaterommet skal bevares. Det skal legges vekt på å styrke grønne kvaliteter og skape gode og trygge gangforbindelser og oppholdssoner.

6. Turløyper i natur- og kulturlandskapet i Rennesøy og Finnøy kommunedeler skal tilrettelegges som merkede turstier. For enkelte områder som Rennesøyhodnet kan økt tilretteleggingsgrad vurderes basert på brukerfrekvens og behov for styring av ferdsel ift. landskaps- og naturkvaliteter. På Fjøløy, Kalhagnes, Austbøstemmen, Hegraberg, Prestvågen og Line skal opparbeidet turvei videreføres.

Retningslinjer:

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

2.17 Bestemmelser for forsvarsområder

(Pbl. § 11-10 pkt. 4 og 11-9 pkt 1,8)

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

2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder

(Pbl. § 11-11 og 11-9 pkt 5,6)

Generelle bestemmelser:

1. I LNF-områdene innenfor 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med nye bygg og vesentlige terrenginngrep. Langs de samme vassdragene skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m.

2. Ved søknader om tiltak innenfor LNF-områder skal søknaden sendes kulturminnemyndighetene til uttale.

3. Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Fogn, Fisterøyene, Halsnøy, Sjernarøyane og Ombo. Se retningslinjer til bruk i dispensasjonsvurderinger for bolig og næring under.

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

4. I LNF-a områdene er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som er nødvendige tiltak for drift av landbruk og gårdsdrifttilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder H401, Garden som ressurs.

5. Ved bygging på landbrukseiendommer skal en ved plassering og utforming ta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Nye bygg og anlegg skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Riving av eldre driftsbygninger skal vurderes før en tar i bruk ubebygd areal til nye driftsbygninger.

6. Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen dersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende tun, jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8. Unntaket fra § 1-8 omfatter også nødvendige naust for landbruksdriften.

7. Bolighus nr. 1 på gårdsbruk kan ha inntil 250 m2 BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Dersom det er driftsgrunnlag på garden kan det tillates bolig nr. 2 på inntil 200 m2 BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Bolighus nr. 3 tillates ikke. Det tillates kun en boenhet pr bolighus.

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

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

2. *Ved søknad om dispensasjon for fradeling av tun ved salg av tilleggsjord til nærliggende bruk skal følgende legges til grunn:*
    - *Det skal oppnås god bruksrasjonalisering.*
    - *Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebes å holde arealet på under 1 dekar.*
    - *For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, bør riving inngå i dispensasjonsvurderingen.*
    - *Rammene for bebyggelse på fradelte tun er tilsvarende som for eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-områdene.*

3. *På jordbruksarealer som grenser til vassdrag bør det utvikles en flersjiktet kantsonevegetasjon (jf. 1.18 retningslinje 1). Kantsonevegetasjon bør bevares/utvikles med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantsonevegetasjon er tillatt, forutsatt at det ikke endrer sonens økologiske funksjon.*

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

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

5. *For eksisterende lovlig fradelte og bebygde fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:*
    - *Maks BYA=120 m2 for fritidsboliger inkl. bod.*
    - *Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.*
    - *Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m*
    - *Nye enheter tillates ikke.*
    - *Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.*
    - *Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse*

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

6. *Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:*
    - *Maks BYA= 160 m² (eventuelt eks. naust kommer i tillegg)*
    - *Maks mønehøyde for bolighus 7,0 m og maks gesims høyde 4,0 m. Maks mønehøyde for garasje 4,5 m og maks gesims høyde 3,0 m.*
    - *Bebyggelse skal ha saltak*
    - *BYA for garasje skal ikke overstige 50 m2*
    - *Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
    - *Det tillates ikke nye 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 trafikksikkerheten 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 (drikkevatn) 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 trafikksikkerheten 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 m^2 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 bygnings-loven, 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

FlateID	Lokalitetsnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid.	Virksomhet, andre merknader
AKV1/VK14	Dale II	matfisk	12007	Grieg Seafood AS, full drift
AKV2/VK7	Rennaren	matfisk	17357	Grieg Seafood AS, full drift
AKV3/VK13	Rossholmen N	matfisk	12003	Rogaland Fjordbruk
AKV4	Voll II	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	23895	Kvitsøy Edelskjell, ikke i drift
AKV5	Ombo øst 1			Ledig område, tidl. A8 i HK. Bruarvika, Ombofjorden. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV6	Ombo sør			Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, everte-brater, 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 Sørvåg, Fogn	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal hensyn til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel langs sjøen, naustmiljøet i området og friluftsinteressene skal ivaretas.
SH114 Østebø, Talgje	I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
SH50 Saltøyna Rosså, Ombo	På Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon

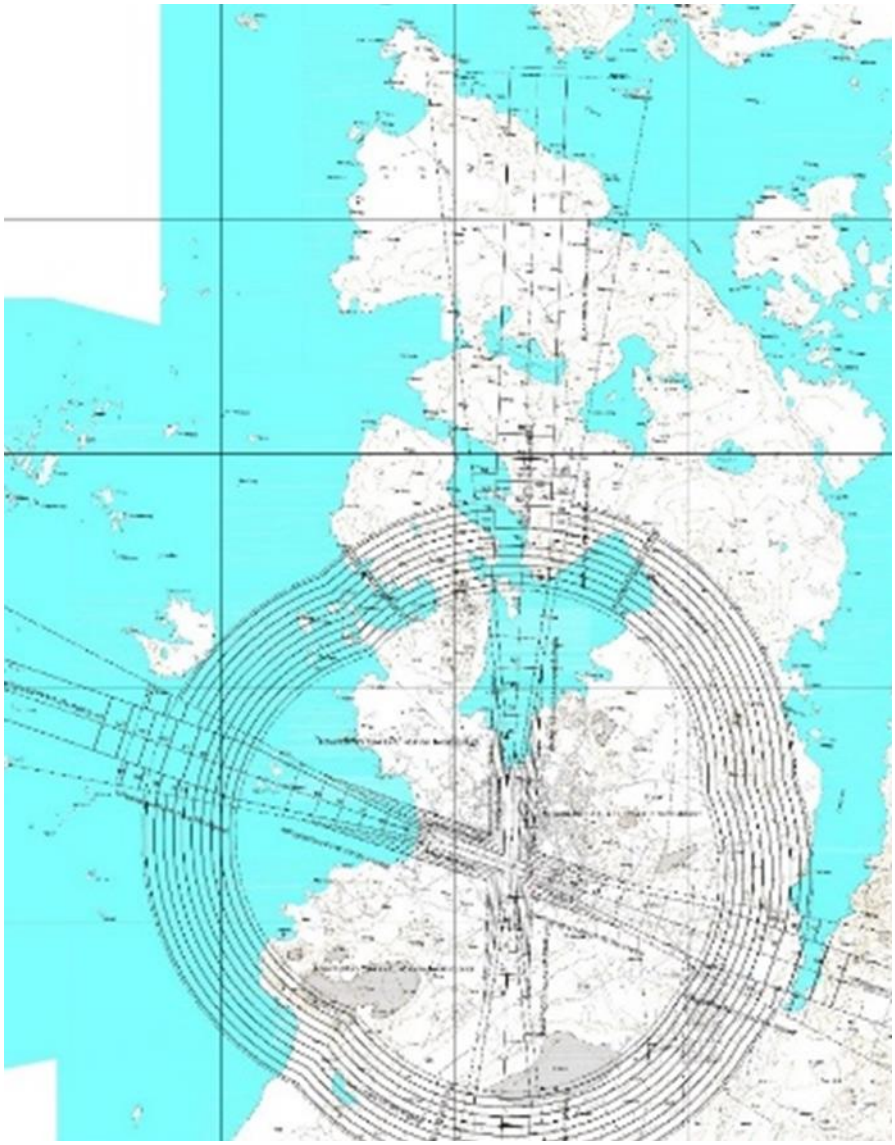
3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

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

(Pbl. § 11-8)

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

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

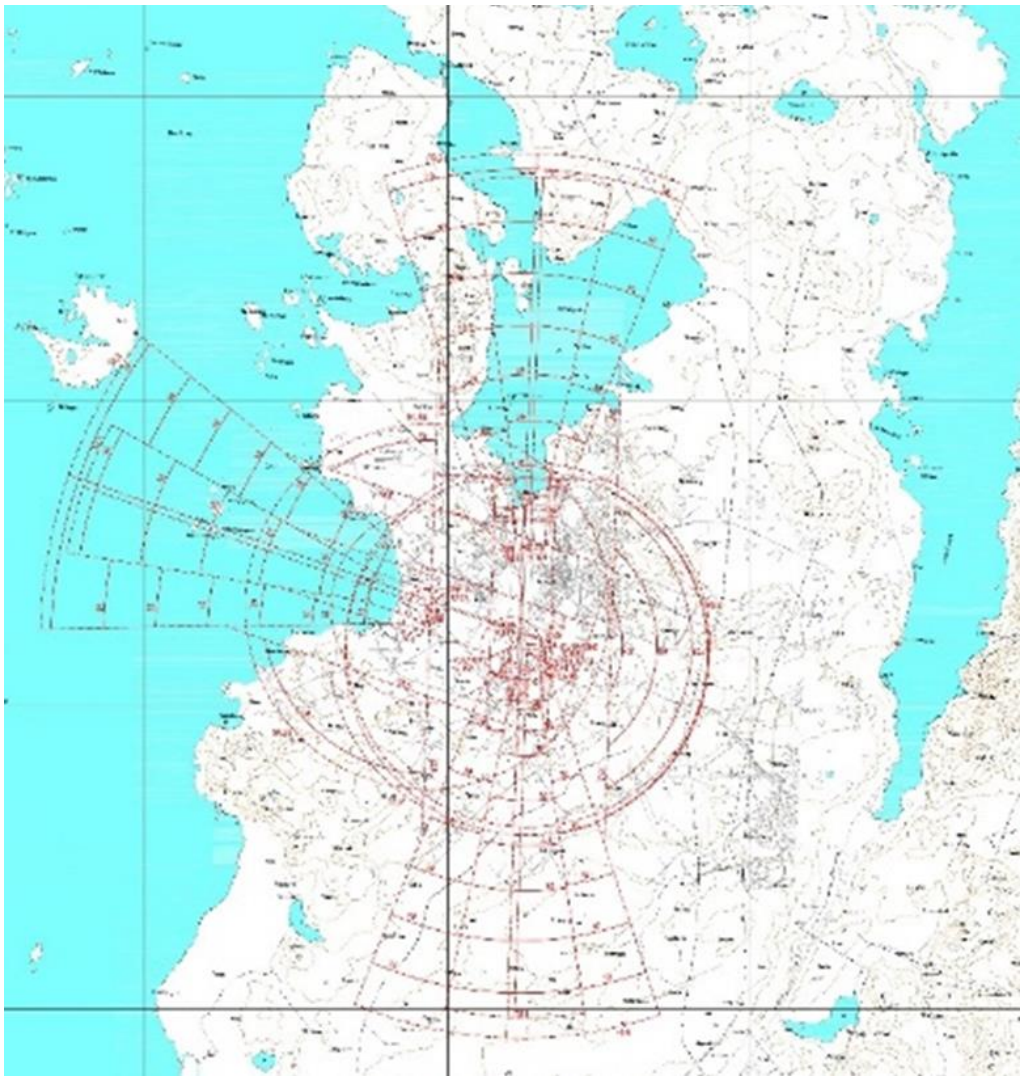


FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015

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

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

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

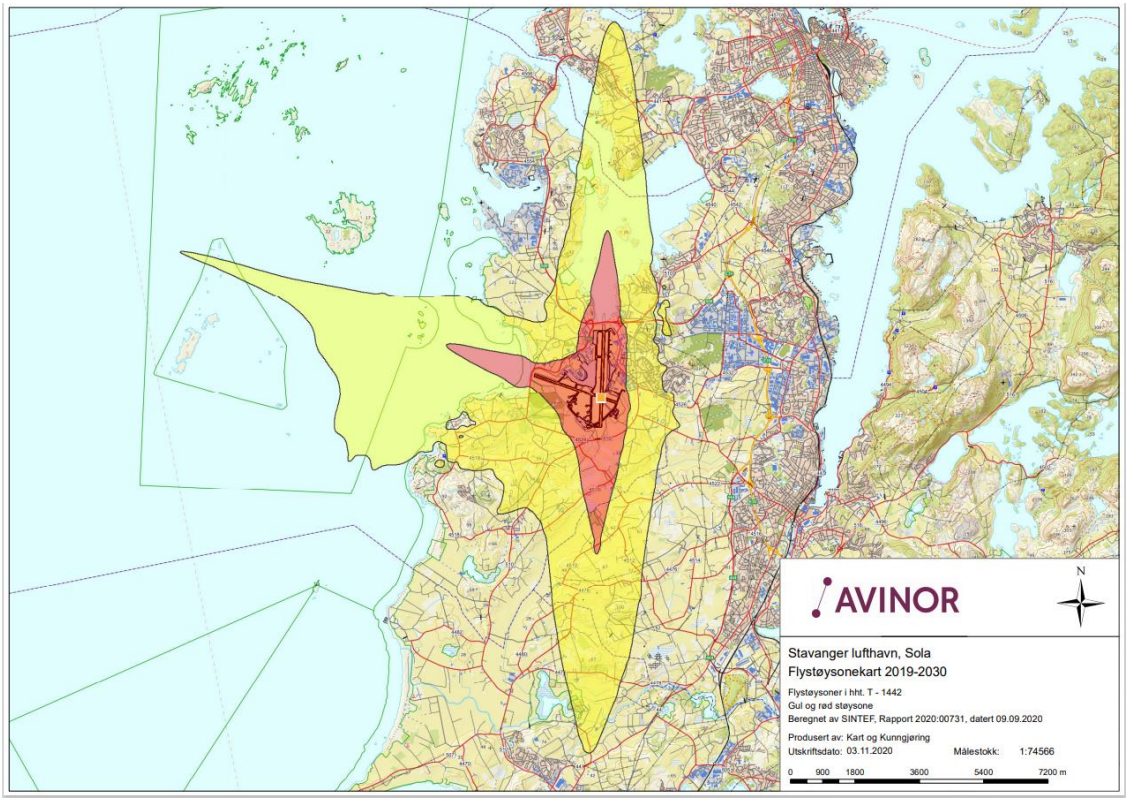


FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

4. Innenfor gul støysone (H220) og Figur 6 Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2014-2025 kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442-2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.

5. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



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

3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret.

2. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.

3. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med gjeldende forskrift forskrift-for-skyte-og-ovingsfelt-i-sjo.pdf (regjeringen.no) (revideres)

3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet

(Pbl. § 11-8)

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

3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor områder med hensynsone støy skal gjeldende støyregistreringer tas hensyn til ved plan og byggetiltak, jf. Rundskriv T-1442-2021 og bestemmelse 1.15.

2. Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Eventuelle avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden. Støyskjermingstiltaket skal være tilpasset områdets landskap, natur- og kulturomgivelser og oppføres med robuste materialer. Støyskjerming skal være mest mulig absorberende.

3. Støyskjermingstiltak bør utføres med terrengbearbeiding og naturmaterialer med lang levetid.

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

(Pbl. § 11-8)

Bestemmelser til faresone ras og skred:

1. Innenfor hensynssone H310_1 faresone for ras, skred og steinsprang og H310_2 aktsomhetssone for ras, skred og steinsprang skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan – og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geologisk/geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.

2. Innenfor områder merket med hensynsone 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:

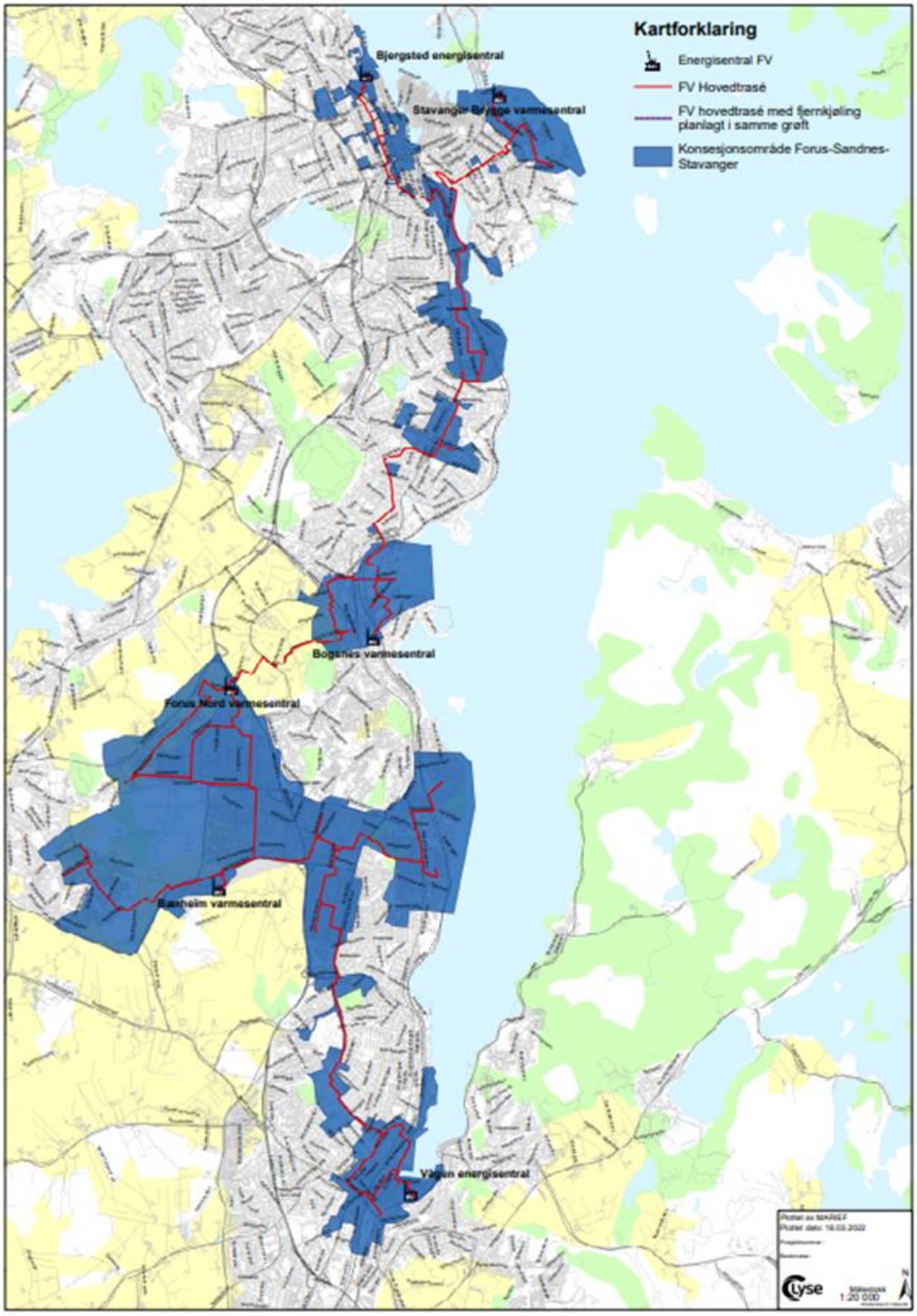
10. Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling.

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 ferdsels-muligheter 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. *<u>Hensynssone grønnstruktur ved sjøen</u> 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. *<u>Hillevåg Bersagelveien: H</u>ensynssonen skal ha en gjennomgående gang-/sykkelvei. Uteareal utløst av boliger i tilgrensende felt skal plasseres i eller i tilknytning til hensynssonen.*

12. *<u>Eiganes gravlund, Lagård gravlund og Hetlands kirkegård:</u> 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 hensynsonen 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. Vilkårene for landbruksdrift og beite samt tradisjonell skjøtsel 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 skjøtselsplaner og grunneier-avtaler.*

5. *550_1 Jåttå: Et småskala og helhetlig høydedrag med stor betydning som et av de større og åpne kulturlandskap som fortsatt er bevart på Nord-Jæren. Jåttånuten med vidt utsyn er et viktige referansepunkt for hele Nord-Jæren. Den karakteristiske bruksstrukturen som stråler ut fra Jåttånuten i form av steinsatte gårdsveier og geiler samt sammenhengende vegetasjonsbryn gir området historisk verdi. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

6. *H550_2 Hafrsfjord: Hafrsfjord er en av fjordene som deler Nord-Jæren i halvøyer. Den åpne og vide vannflaten gir en opplevelse som veksler mellom spenning og harmoni. Omkringliggende kystlinje og bølgende jordbrukslandskap virker romdannende og gir en sterk opplevelse av et beskyttet fjordlandskap. Slaget i Hafrsfjord er sentralt for den nasjonale identitetsbyggingen. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

7. *H550_3 Stokkavannene og Hålandsvatnet med omgivelser: Vannene er av de få gjenværende store innlandsvatn på Låg-Jæren, og utgjør et svært viktig element innenfor storskalalandskapet på Nord-Jæren, hvor store landbruks- og utbyggingsområder dominerer. Landskapsområdet har en særpreget og variert terrengform med fine vekslinger mellom tett vegetasjon og åpne jordbruksarealer som gir flere gode landskapsrom med natur- og driftsmiljø rike på kontraster og varierte opplevelser. Helhetlig bruksmiljø med kulturmark, eldre gårdsbruk, steingjerder, bakkemurer og gamle geiler, gir historisk identitet. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

8. *H550_4 Lindøy: Et lavtliggende og småkupert øylandskap. Bygningsmiljø omgitt av et kulturlandskap med blant annet terrassert hage, steingjerder, oppmurte veier og stier, bakkemurer og alleer gir Lindøy et landskapsmessig særpreg. Lindøy sin lange historie som barnevernsinstitusjon gir området en særegen historisk identitet.*

9. *H550_6 Lundsneset m/øygruppe: Et landskapsområde bestående av en rekke større og mindre øyer som varierer mellom flate og 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 Klostervågen. Utstein kulturmiljø er båndlagt etter Lov om kulturminner. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

14. *H550_11 Helland-Bø: Et storskala åpent og helhetlig landskap preget av store kontraster. Brattkanten gir stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Fra platået er det et vidt og storslagent utsyn over fjordlandskapet. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i*

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

15. *H550_12 Sørbø-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 Sørbøvågen 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 Sjernarøyane: Et sammenhengende, helhetlig og småskala øylandskap hvor skjærgård og kulturlandskap gir stor grad av variasjon og særpreg med flere markerte høydetopper. Godt synlige fornminner og bevarte kulturmiljø (kaianlegg, ferjeleier og handelssteder, tun og naustmiljø) tilpasset landskapet gir historisk identitet. Stor artsrikdom i vegetasjonen og markerte enkeltstående trær forsterker verdien av kulturlandskapet. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*

18. *H550_15 Bandåsen: En sammenhengende og bratt fjellside hvor markert terrengform skaper kontrastrik overgang mellom øy- og fjordlandskapet og Ombos fjellplatå. Det høye, markerte fjellet Bandåsen forsterker intensiteten i landskapsbildet. Kulturlandskapet ned mot fjorden har preg av jordbruk i liten skala og ligger i fin kontrast til den ellers skogkledde fjellsiden. Vekslende vegetasjon gir området botanisk variasjon. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

(Pbl. § 11-8)

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (H560):

1. *Naturverdier innenfor hensynssonen bør ivaretas. I og inntil området bør hensynet til naturmangfold være førende for all arealbruk og tiltak. Det bør ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold.*

2. *Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates dersom det ikke virker negativt på natur- og landskapsverdier samtidig som områdets økologiske funksjoner blir ivaretatt. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares.*

3. *Følgende områder er viktige buffersoner til tilgrensende naturreservater (båndleggingsområde) og må derfor betraktes særskilt:*

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

   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, Plentingen, 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 tareskogen bør ivaretas ved alle typer tiltak. Den sammenhengende tareskogen bør opprettholdes*

15. *H560_11 Boknafjorden, Reianes øst: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fisking 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 fisking 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 Plentingen 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 Klostervågen er det startet opp verneprosess. Områdene skal forvaltes som om det var vernet. På Mosvatnet er all ferdsel på vannflaten forbudt, unntatt når det er islagt. Ferdsel i sammenheng med skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570

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

Bevaring av kulturmiljø:

1. *Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø.*

   Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Retningslinjer for Trehusbyen:

2. *Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, 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 fasadeoppriss.*

e. *Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, 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. Hensynsone for Øyfast: Det er krav om konsekvensutredning og reguleringsplan for områder vist med hensynsone 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 hensynsone 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 hensynsone 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 hensynsone 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 148	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Gulaksveien 2, gatenr 1342 4017 Stavanger	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1903 13	Eikeberget Kvaleberg
Oppdatert:	16.03.2011	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6090501 4522	Hillevåg Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Dukane	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.06.1949	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	9 680,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.06.2014	Avgiver	1103/20/17	-773,8
	Matrikkelført:	01.07.2014	Avgiver	1103/20/873	-17,0
			Berørt	1103/20/39	0,0
			Berørt	1103/20/148	0,0
			Berørt	1103/20/756	0,0
			Berørt	1103/20/865	0,0
			Mottaker	1103/20/889	790,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.06.2014	Avgiver	1103/20/5	-568,2
	Matrikkelført:	01.07.2014	Avgiver	1103/20/17	-927,5
			Avgiver	1103/20/270	-153,2
			Avgiver	1103/20/271	-225,5
			Avgiver	1103/20/274	-310,2
			Avgiver	1103/20/756	-11,6
			Avgiver	1103/20/827	-251,1
			Berørt	1103/20/148	0,0
			Berørt	1103/20/213	0,0
			Mottaker	1103/20/889	2 447,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.10.1986	Avgiver	1103/20/148	-280,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/20/827	280,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.02.1982	Avgiver	1103/20/148	-74,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/20/756	74,0
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	1103/20/148	0,0
	Matrikkelført:	10.12.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.02.1950	Avgiver	1103/20/148	-207,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/20/153	207,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.02.1950	Avgiver	1103/20/148	-216,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/20/154	216,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.06.1949	Avgiver	1103/20/8	-9 964,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/20/148	9 964,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H0101	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0102	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0103	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0104	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0105	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0106	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0107	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0108	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0109	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0202	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0203	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0204	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0205	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0206	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0207	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0208	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0209	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0301	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0302	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0303	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0304	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0305	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0306	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0307	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0308	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0309	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Gulaksveien 2	H0401	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0402	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0403	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0404	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0405	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0406	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0407	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0408	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0409	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0501	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0502	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0503	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0504	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0505	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0506	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0507	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0508	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0509	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0601	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0602	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0603	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0604	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0605	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0606	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0607	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0608	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0609	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0701	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0702	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0703	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0704	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0705	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0706	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0707	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1

Gulaksveien 2	H0708	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0709	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0801	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0802	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0803	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0804	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0805	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0806	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0807	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0808	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0809	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0901	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0902	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0903	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0904	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0905	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0906	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0907	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0908	Bolig	83,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H0909	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1001	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1002	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1003	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1004	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1005	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1006	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1007	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1008	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1009	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1101	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1102	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1103	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1104	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1105	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1106	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1107	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1108	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1109	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1201	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1202	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1203	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1204	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1205	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1206	Bolig	84,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1207	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1208	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1209	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1301	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1302	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1303	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1304	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1305	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1306	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1307	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1308	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1309	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1401	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1402	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1403	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1404	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1405	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1406	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1407	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1408	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1409	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1501	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1502	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1503	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1

Gulaksveien 2	H1504	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1505	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1506	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1507	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1508	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1509	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1601	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1602	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1603	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1604	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1605	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1606	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1607	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1608	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Gulaksveien 2	H1609	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	12 791,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12 791,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1972
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	144
Bygningsnr:	4297652			Antall etasjer:	18

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	9		814,0		814,0				
H02	9		814,0		814,0				
H03	9		830,0		830,0				
H04	9		720,0		720,0				
H05	9		704,0		704,0				
H06	9		755,0		755,0				
H07	9		687,0		687,0				
H08	9		738,0		738,0				
H09	9		719,0		719,0				
H10	9		704,0		704,0				
H11	9		704,0		704,0				
H12	9		754,0		754,0				
H13	9		737,0		737,0				
H14	9		755,0		755,0				
H15	9		737,0		737,0				
H16	9		721,0		721,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H0402	Bolig	16,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	16,0	Igangset.till.:	12.07.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04			16,0		16,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristianslyst i Borettslag	954812944

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H1001	Bolig	16,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	16,0	Igangset.till.:	02.11.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 5			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H10		16,0		16,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristianslyst i Borettslag	954812944

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H0808	Bolig	15,0				
Gulaksveien 2	H0901	Bolig	15,0				
Gulaksveien 2	H1303	Bolig	15,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	45,0	Igangset.till.:	27.04.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 6			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H08		15,0		15,0			
H09		15,0		15,0			
H13		15,0		15,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristianslyst i Borettslag	954812944

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H0607	Bolig	15,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	18.05.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 7			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H06		15,0		15,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristianslyst i Borettslag	954812944

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H1604	Bolig	16,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	07.03.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 8			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H16		15,0		15,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Austerheim Erlend Bøgwald	260588

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H1504	Bolig	15,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	07.12.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 9			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H15		15,0		15,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.

Tiltakshaver	Hagen Henrik Henna	010288

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H0309	Bolig	15,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	24.01.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 10			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03			15,0		15,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Aase Kjellaug	270146

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gulaksveien 2	H1503	Bolig	15,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	04.10.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	4297652 / 11			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H15			15,0		15,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Aase Kjellaug	270146

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	4297679			Antall etasjer:	

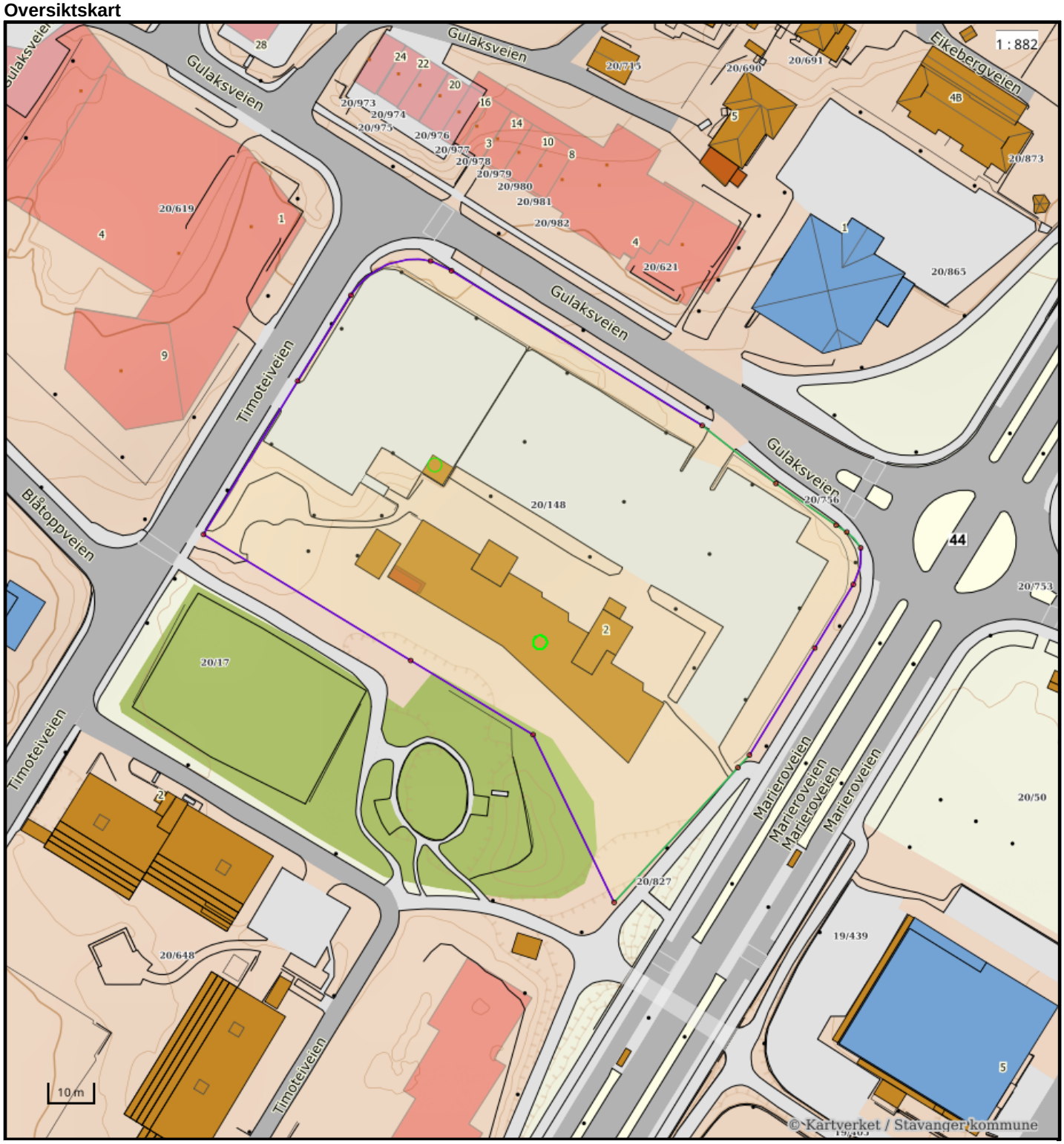
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

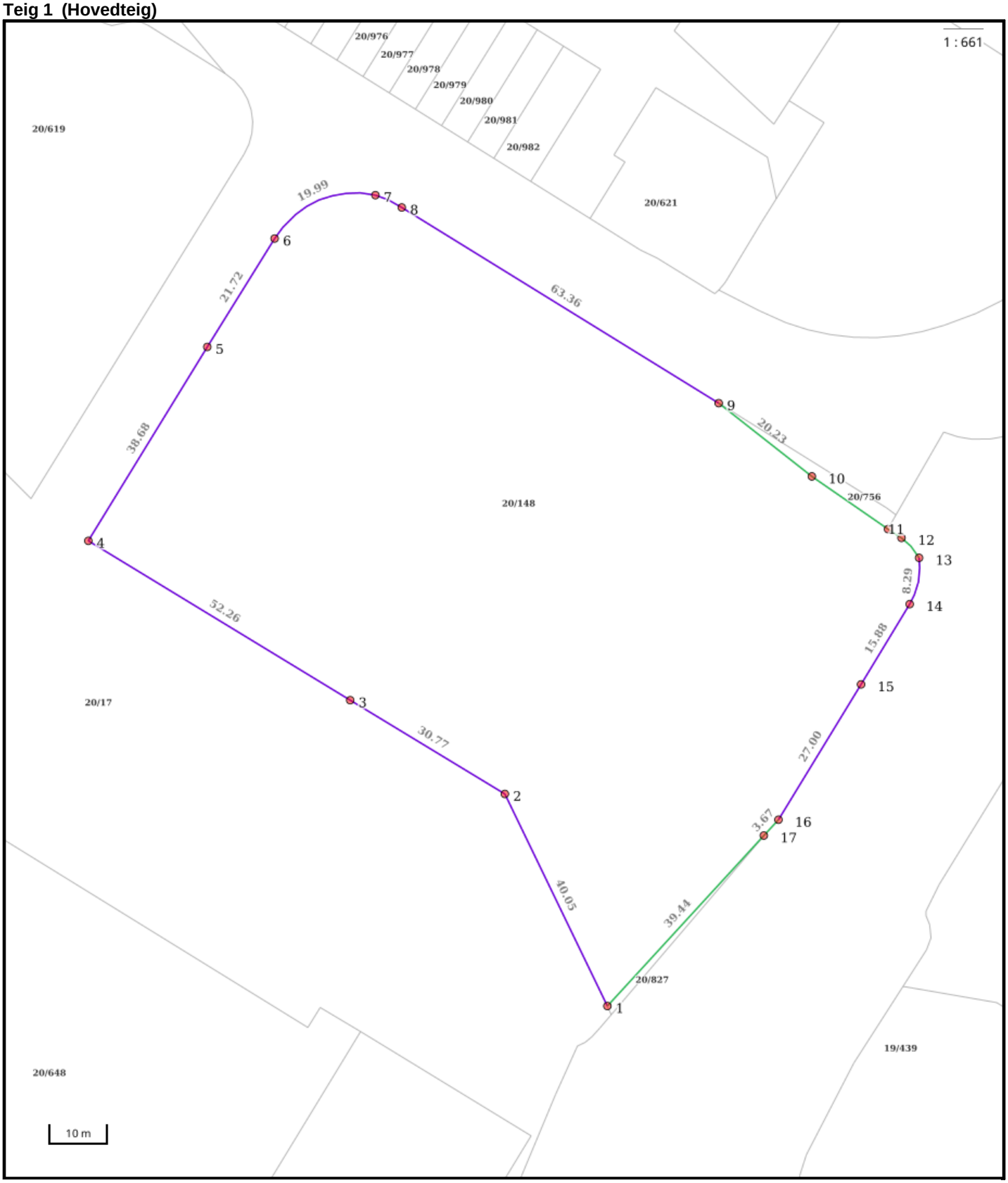
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 680,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 537 678,73	312 590,86	40,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 537 713,09	312 570,29	30,77m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 537 726,66	312 542,67	52,26m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 537 749,70	312 495,76	38,68m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 537 784,30	312 513,04	21,72m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 537 803,72	312 522,77	19,99m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36	16,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 537 812,64	312 539,22	4,89m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36	15,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 537 810,94	312 543,79	63,36m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 537 782,67	312 600,49	20,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 537 771,62	312 617,43	15,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 537 763,91	312 631,13	2,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 537 762,56	312 633,54	4,56m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 537 759,52	312 636,88	8,29m	Terrengmålt	13	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 537 751,45	312 635,95	15,88m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 537 737,19	312 628,97	27,00m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 537 712,95	312 617,07	3,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 537 710,04	312 614,84	39,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nabolagsprofil

Gulaksveien 2 - Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Offentlig transport

Eikeberg Linje 2, 3, N84	2 min 0.1 km
Mariero stasjon Linje L5	14 min 1 km
Strømsbrua Buss, tog	22 min 1.9 km
Stavanger Sentrum Buss, tog	11 min 4.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 5.7 km

Skoler

Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10... 187 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	17 min 1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

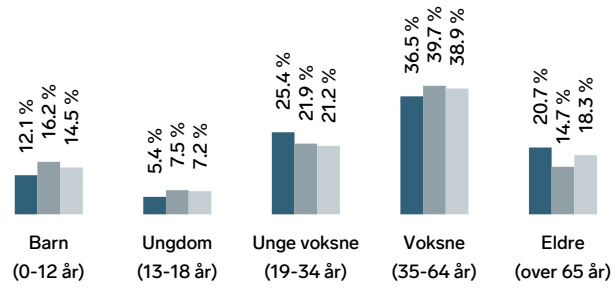
Kvalitet på skolene

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

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 62 barn	9 min 0.7 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Mariero Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

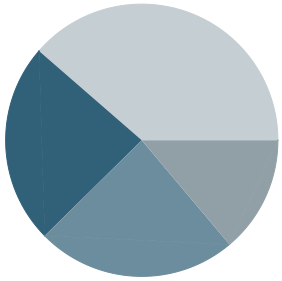
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

"Skolebrygga" - Hundvåg Ballspill	8 min 0.6 km
Timoteiveien balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
24/7 Mariero	6 min
CrossFit Centrum Hillevåg	8 min

Boligmasse



- 24% enebolig
- 14% rekkehus
- 39% blokk
- 24% annet

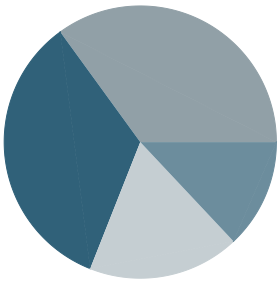
«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

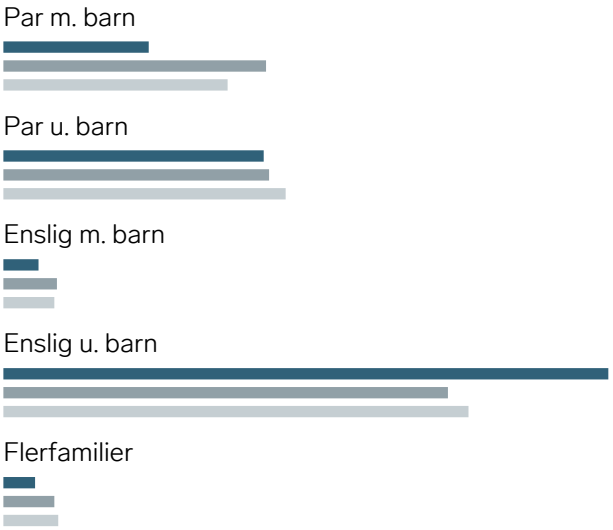
Kilden Kjøpesenter	17 min
Vitusapotek Mariero	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning



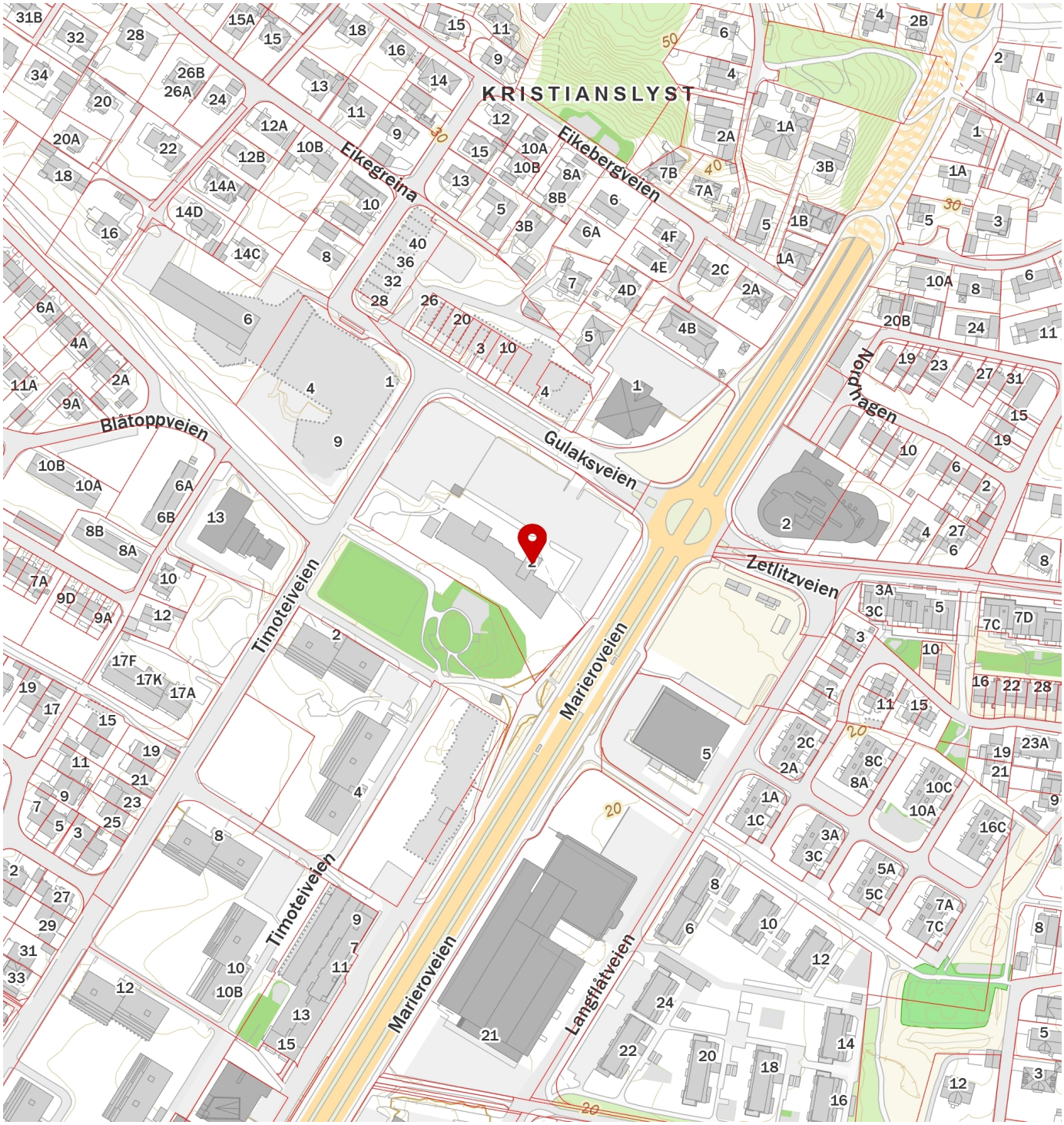
- Eikeberget/Kristianlyst nordre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026