NORDDALSHEIA 25

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Norddalsheia 25, 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 431, bnr. 200, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 15.10.2024 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1745 **Referansenummer:** ET1131

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i firemannsbolig fra 2018-19. Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

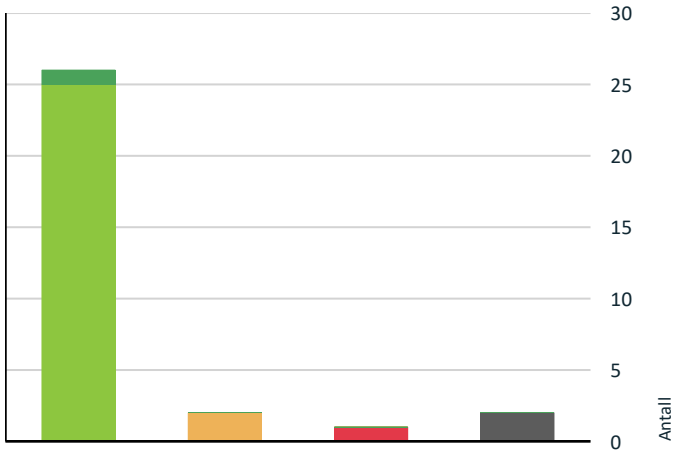
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

På tegninger er det inntegnet sportsbod. Dette rommet brukes idag som sportsbod/vaskerom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Manglende snøfangere Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom/bod > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2019	Ifølge ferdigattest

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Takflater fremstår med normal slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert siden det normalt vil være en bygningsdel som sameiet vil ha ansvar for med tanke på vedlikehold og utskiftinger.



TG 3 Manglende snøfangere

Ut fra krav i TEK17 skal taket sikres for nedfall av snø ol. på begge sider.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på fremside av boligen

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Montere snøfangere på fremside av boligen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag fra byggetid. Normal slitasje registrert.
Forhold er ikke nøye kontrollert siden det normalt vil være en bygningsdel som sameiet vil ha ansvar for med tanke på vedlikehold og utskiftinger.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Vanlig vedlikehold må forventes. Forhold er ikke nøye kontrollert siden det normalt vil være en bygningsdel som sameiet vil ha ansvar for med tanke på vedlikehold og utskiftinger.



TG 1 Vinduer

Vinduer med plastkarmer og isolerglass. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetid. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på begge sider av leiligheten. Terrassebord og rekkverk av trematerialer. Vanlig vedlikehold må forventes.

Liggende spiler på takterrasse anbefales tildekning på innside for å forhindre muligheten for klatring.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruksslitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
Ingen vesentlige avvik registrert.
Det er registrert antydning til knirk enkelte steder i gangareal.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i boligen med pussede overflater. Ingen vesentlige sprekker på flater.
Det er ikke montert ildsted i boligen.



TG 1 Innvendige dører

Malte tredører. Funksjon ok.

VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

2 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegg og i tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

2 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

2 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



2 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate med underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skap er av eldre dato. Enkel tilpasning på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angitt



2 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

2 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom kun er ca 5 år gammelt, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegg og tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon. Det forutsettes at det er benyttet egnet våtromsmaling. Dagens løsninger tilsier bruk av dusjkabinett

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.



Det bør fuges mellom servant og vegg

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom er ca 5 år gammelt, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert

Vannrør og avløp bort til vasken på vaskerommet ligger «løst» langs vegg og er trolig ettermontert. Dette er en «enkel» løsning.



Fordelerskap



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt registrert.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.

Tilstandsrapport



Varsel på filterskifte og uteføler som må sjekkes og utbedres

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Mulighet for montering av vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt anlegg fra byggetid

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

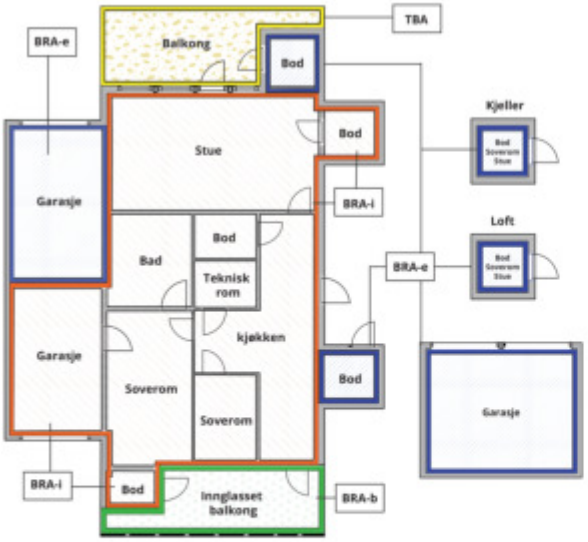
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	74			74	19
SUM	**74**				**19**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vaskerom/bod, Soverom, Bad, Soverom 2, Bod, Stue/kjøkken/gang		

Kommentar

TBA: Her er det medtatt veranda på begge sider av leiligheten

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: På tegninger er det inntegnet sportsbod. Dette rommet brukes idag som sportsbod/vaskerom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg fra 2019. Ca 5 år siden ferdigstillelse

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	431	200		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Norddalsheia 25

Hjemmelshaver
Eriksen Ole Gunnar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ET1131

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	131240321

Adresse	Norddalsheia 25		
Postnummer	4641	**Poststed**	Søgne

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Ole Gunnar	**Selger1etternavn**	Eriksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.03.2025

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektroeksperten

Redegjør for hva som er gjort og når: Satt opp elbil lader

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ligger på boligmappa

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.03.2025

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.03.2025

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Eriksen, Ole Gunnar

Signert av

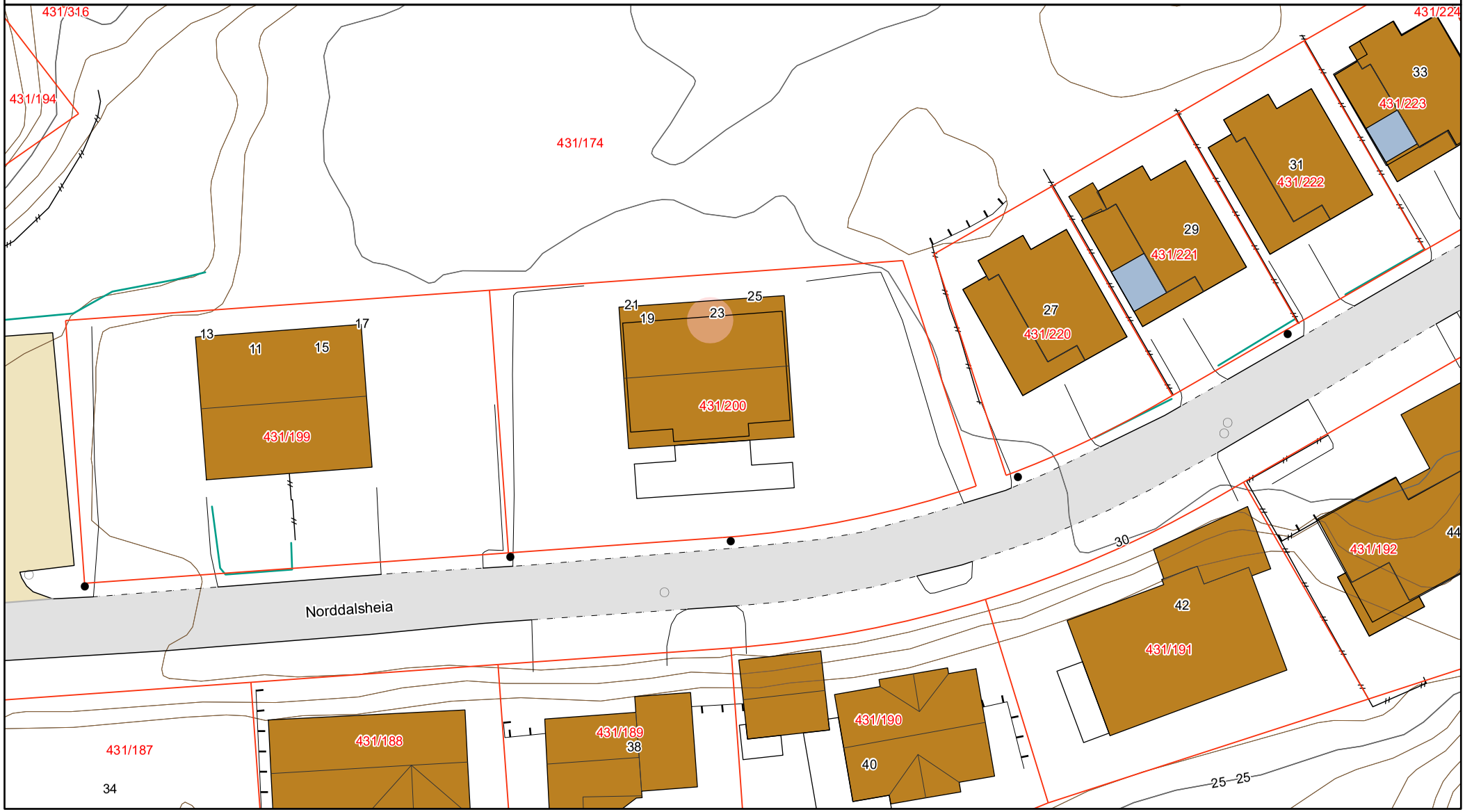
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.03.2025

Oversiktskart

Adresse: **Norddalsheia 25, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/431/200/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1033 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.01.2024



Matrikkelkart

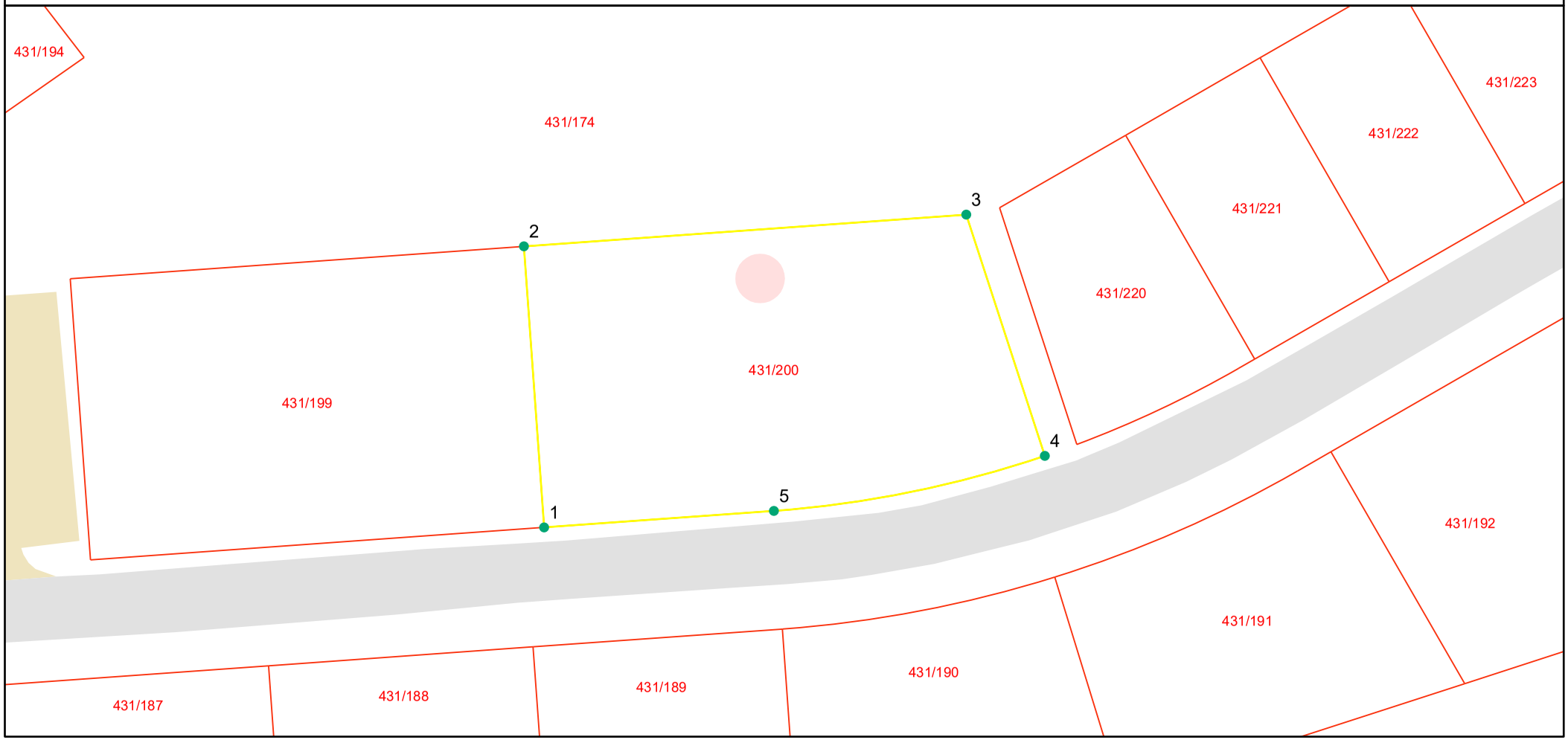
Adresse: **Norddalsheia 25, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/431/200/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1033 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.01.2024

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1033 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6460111.13	73610.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.06	0
2	6460136.12	73608.95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	39.4	0
3	6460138.94	73648.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.56	0
4	6460117.49	73655.23	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	24.63	0
5	6460112.6	73631.15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.47	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Norddalsheia 23

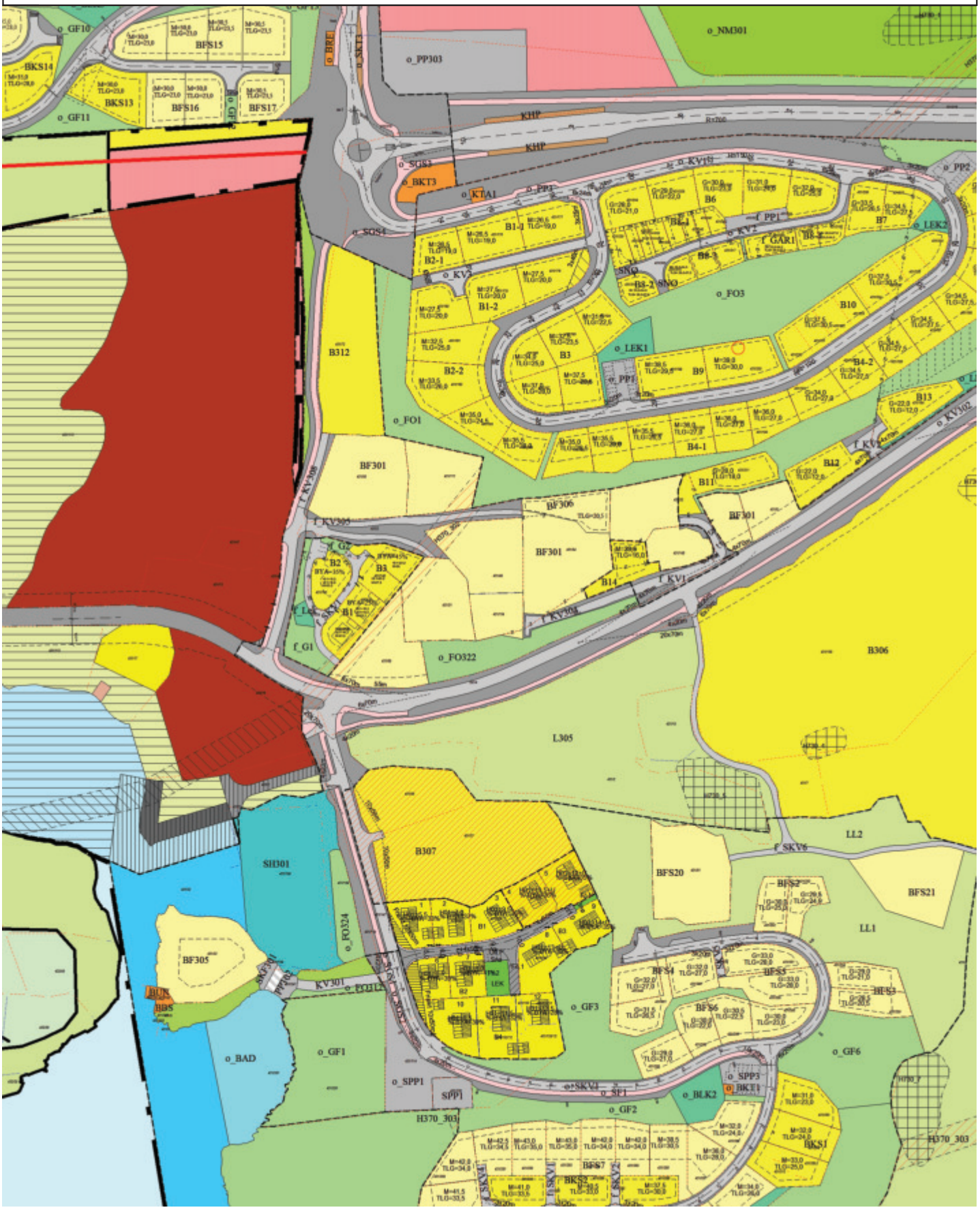
Dato: 29.01.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING NORDDALSHEIA

Plan ID:	201414
Plankart dato:	Endret 10.08.2022
Reguleringsbestemmelser dato:	Endret 28.04.2022
Vedtatt:	17.12.2015

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
  - Boligbebyggelse, B1 – B14
  - Garasjeanlegg, f_GAR1
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1
  - Lekeplass, o_LEK1 - o_LEK3
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
  - Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3 og f_KV1 - f_KV2
  - Fortau
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
  - Friområde, o_FO1 – o_FO3
- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
  - Sikringssoner, frisikt
- **BESTEMMELSER (pbl § 12-7)**
  - Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde, - #1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Grønnstrukturanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen, skal friområdet o_FO312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» være opparbeidet som vist i grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

2.2 Nærmiljøanlegg og kvartalslekeplasser

a) Deler av området o_NM301 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være opparbeidet som kvartalslekeplass før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen.

b) Område o_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B1, B2, B3, B6, B8 og B9.

c) Område o_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B4, B5, B7 og B10.

d) Område o_LEK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 4 boenheter i område B12 og B13.

e) Område o_FO3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i område B6-B10.

2.3 Veganlegg

a) Samleveg med gang- og sykkelveg fra Leireveien (fv. 204) til nytt kryss planområde skal være etablert som vist i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde «B1-B10».

b) Fortau mellom fv. 204 og boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» og gangforbindelse forbi boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

c) Offentlige veger, fortau og gjesteparkeringsplasser skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.

d) Veg f_KV1 skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B11 og B14.

e) Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.4 Støytiltak

Støysikringstiltak må være gjennomført før det gis brukstillatelse for berørte boliger.

2.5 Høyspenningsanlegg

Høyspentlinje som går gjennom planområdet skal legges i bakken før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friområdene.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Atkomstveier, fellesveier, fortau og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområde og lek, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkelttrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveier.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, badeplasser, grillplasser mm.

3.4 Teknisk planer

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Tekniske planer som omhandler fv. 204 eller nye kryss til fv. 204, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse, generelt

a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
d) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
e) 50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst.
f) Det tillates etablert inntil 29 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene B2, B3, B4, B6 og B7.
g) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m^2 bruksareal og tilhøre hovedenheten.
h) Murer skal være av naturstein.
i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengbearbeiding.
j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
k) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.

   Garasjer som er sammenbygd med bolig eller frittliggende kan plasseres nærmere vei enn angitt bebyggelse likt med frittliggende garasjer. Dette gjelder i B4.1 og B4.2.

l) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet.
m) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m^2.

4.2 Boligbebyggelse, B1-1 og B1-2

a) Det tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
b) Takform: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.3 Boligbebyggelse, B2-1

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.4 Boligbebyggelse, B2-2

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.5 Boligbebyggelse, B3

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.6 Boligbebyggelse, B4-1 og B4-2

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak i «B4-1» med takhelning 20-40 grader og flatt tak i «B4-2».
c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.7 Boligbebyggelse, B5

a) Det tillates 1 enebolig eller 1 tomannsbolig per regulert tomt.
b) Taktype: flatt tak.

c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.8 Boligbebyggelse, B6

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.9 Boligbebyggelse, B7

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.10 Boligbebyggelse, B8

a) Det tillates bebyggelse i form av rekkehus, tomannsbolig eller enebolig. Det tillates totalt 14 boenheter. All bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.
b) Taktype: Flatt tak.
c) Boliger på B8-1 skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplan.
d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates gesimshøyde 7 meter over TLG.
f) Område B8 skal planlegges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
g) For tomter som ligger inntil snuhammer er avkjørsel vist i plankartet. Avkjørsel for resterende tomter avklares i byggesak.
h) Boliger på B8-1 og B8-4 kan ha en av parkeringsplassene på f_PP1. Parkering for alle boliger skal fremgå i utomhusplan i byggesak.

4.11 Boligbebyggelse, B9

a) Det tillates 1 firemannsbolig per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
c) Det tillates ikke kvister/arker på taket.
d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m^2 BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.12 Boligbebyggelse, B10

a) Det tillates inntil 8 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse. Feltet tillates delt inn i inntil 8 grunneiendommer etter søknad.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m^2 BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.13 Boligbebyggelse, B11

a) Det tillates 1 enebolig.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates én garasje på inntil 50 m^2. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.14 Boligbebyggelse, B12

a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
b) Taktype: Flatt tak.
c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
e) I øverste etasje tillates 40 m^2 BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
f) Område «B12» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
g) Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for nærmeste bebyggelse på område «B11» ivaretas.
h) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
i) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

4.15 Boligbebyggelse, B13

a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
b) Taktype: Flatt tak.
c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
e) I øverste etasje tillates 40 m^2 BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
f) Område «B13» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
g) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
h) Det tillates én garasje på inntil 50 m^2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

4.16 Boligbebyggelse, B14

a) Det tillates 1 enebolig.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates én garasje på inntil 50 m^2. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.17 Garasjeanlegg, f_GAR1

a) Det tillates felles garasjeanlegg med tilhørende boder for boligområde B8-1 med inntil 9 plasser.
b) Bygningstype: Garasje med flatt tak
c) Det tillates å bygge ut til tomtegrense.
d) BYA = 60 %.

4.18 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1

Område o_KTA er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. På taket skal det være sedumdekke.

4.19 Lekeplass, o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3

a) Områdene o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3 er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplasser.
b) Områdene skal gjerdes mot trafikkareal.

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

5.1 Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3

Områdene er offentlige.

5.2 Kjøreveg f_KV1 og f_KV2

Område f_KV1 og f_KV2 er felles privat veg. Vegene er felles for tilstøtende og bakenforliggende eiendommer.

5.3 Fortau

Området er offentlig fortau.

5.4 Annen veggrunn

a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
b) Området kan benyttes som gangareal.
c) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
d) Det er ikke tillatt med parkering.
e) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
f) Skjæring- og fyllingsskråninger skal dekkes med jord.

5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1

a) Områdene o_PP1, o_PP2 og o_PP3 er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
b) Området f_PP1 er regulert til felles parkering for boligområde B8-1 og B8-4. Faste parkeringsplasser på f_PP1 skal merkes.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde, o_FO1 – o_FO3

a) Områdene o_FO1, o_FO2 og o_FO3 er offentlige.
b) I områdene o_FO1 og o_FO2 kan det etableres stier som følger terrenget.
c) I området o_FO3 skal det opparbeides stier og aktivitetstilbud. Tiltakene skal tilpasses eksisterende terreng.
d) Før det kan gis igangsettingstillatelse for o_FO3 skal det foreligge en godkjent utomhusplan for opparbeidelse. Eventuelle sikringstiltak skal fremgå av utomhusplanen

§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone, H140

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

§ 8 BESTEMMELSER (pbl § 12-7)

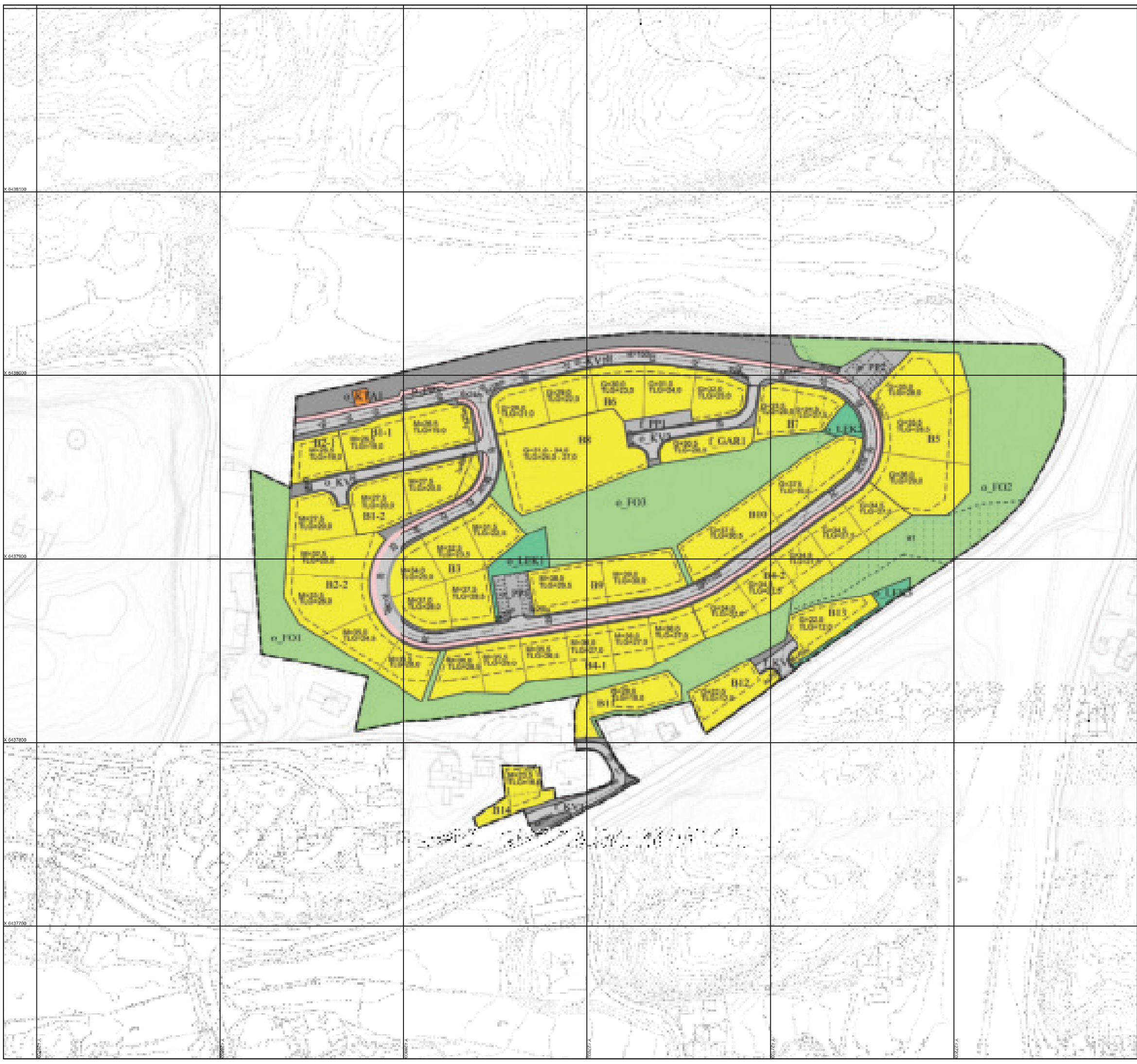
8.1 Båndleggingssone - Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

a) Området #1 tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsområde.
b) Området #1 kan fylles opp slik at nytt terreng er tilpasset eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal unngås å skape nye høye skrenter som krever sikring
c) Området #1 skal dekkes med jord og revegeteres med naturlig vegetasjon når tiltaket er ferdig.

Mindre endring av § 4.1k og 4.7a godkjent av Plan og miljøutvalget i Søgne kommune, den 23.05.2018

Mindre endring av § 4.10 godkjent av Plan og bygningssjefen på delegert myndighet den 16.10.2020.

Mindre endring av § 4.10 mfl. godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet 15.08.2022.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Friområde

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Frisiktslinje
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulerthøyde
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Søgne kommune
Dato for basiskart: 22.12.2015
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m

N

Søgne kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for Norddalsheia

Nasjonal arealplan-ID **201414**
Plantype: **Detaljregulering**
Forslagsstiller: **Kjellandsheia AS**
Saksnummer: **2014/3237**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: Dato for siste revisjon av plankart: 23.11.2015	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommunestyret	117/15	**17.12.2015**	
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 22.06.15 - 26.08.15	Plan og miljøutvalget	99/15	17.06.15	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			04.02.13	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Rambøll/Vianova

Søgne kommune

Arkiv: L13
Saksmappe: 2017/2396 -34219/2017
Saksbehandler: Vibeke Wold Sunde
Dato: 16.08.2017

Saksframlegg

Endring av reguleringsplanen for Norddalsheia - Plan ID 201414

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
119/17	Plan- og miljøutvalget	30.08.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas omsøkte endring som innarbeidet i reviderte bestemmelser, vedlegg 4.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 30.08.2017

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas omsøkte endring som innarbeidet i reviderte bestemmelser, vedlegg 4.

Administrasjonen endret sitt forslag i møte:

Bestemmelsene i D endres fra 30 m2 til 30 m2 BYA.

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas omsøkte endring som innarbeidet i reviderte bestemmelser, vedlegg 4.

Bestemmelsene i D endres fra 30 m2 til 30 m2 BYA.

Bakgrunn for saken:

Repstad Eiendom AS søker i brev datert 09.08.17, om endring av bestemmelsene for felt B10 i reguleringsplanen for Norddalsheia (vedlegg 1 – 3).

Forslag til endring:
Søker skriver følgende i søknaden om foreslåtte endring (utdrag fra søknaden):

Følgende bestemmelse gjelder for B10:
a) Det tillates inntil 8 eneboliger i kjede. Kjedene kan ha ulike antall boenheter.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
d) Områdene B9 og B10 skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m^2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

Det er signert kjøpekontrakt med Agder Boligutvikling AS, som har engasjert arkitekt. Etter befaring og møter med kjøper ønsker vi å søke om endringer i plan og bestemmelser for felt B10. Bestemmelsene beskriver bygningstype som eneboliger i kjede. Her er et ønske om å endre til frittliggende småhusbebyggelse. Vi mener at foreslåtte endring vil medføre mer luft og lys mellom boligene og at det kan bygges boliger som dagens marked etterspør.

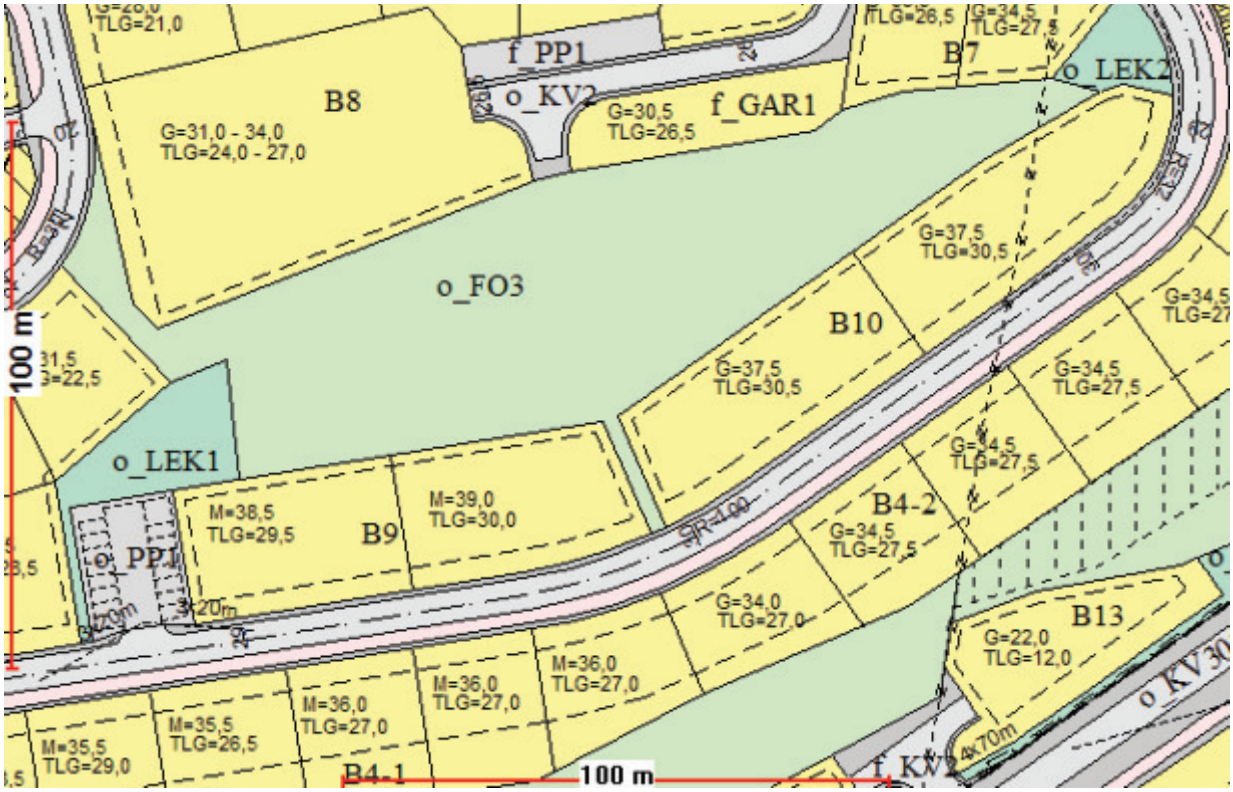
På bakgrunn i overnevnte søker vi om at bestemmelsene for felt B10 endres til:
a) Det tillates inntil 8 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse. Tomtene tillates delt i inntil 8 grunneiendommer etter søknad.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

Saksutredning:
Det er etter vår vurdering ingen berørte myndigheter til den foreslått endringen, og ingen naboer utover de det søkes på vegne av. Det er bekreftet på e-post fra representanter fra grunneierne at omsøkte endring støttes. På grunn av at det ikke er berørte parter eller myndigheter, har saken ikke vært sendt på høring.

Etter plan- og bygningsloven § 12-14, er det åpnet opp for at kommunestyret kan delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Omsøkte endring fra eneboliger i kjede til frittliggende eneboliger, gir ingen endring av arealet som kan bebygges og medfører ingen endring av BYA, antall enheter eller høyder i planen. En oppdeling av bebyggelsen til frittliggende boliger vil som søker skriver, gi en mer åpen bebyggelse, selv om bebyggelsen fortsatt vil bli liggende tett. Ved en inndeling i enkelttomter vil hver tomt bli på i overkant av 300 m^2. Dette er små tomter, men det ville det også ha vært ved kjedehus. Øvrige eneboligtomter i planen er ca. 600 m^2.

I gjeldende plan er det satt krav om at felt B9 og B10 skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk. Under er utsnitt av planen som viser plasseringen av B9 og B10 i forhold til hverandre.



I felt B9 er det regulert firemannsboliger som skal ha saltak eller pulttak. Dette er en annen type bebyggelse enn eneboliger med flatt tak, som det skal være i felt B10. Bestemmelsen er satt for å sikre at bebyggelsen som blir liggende etter hverandre i gateløpet får samme uttrykk. Når det i områdene er forutsatt ulik type bebyggelse, ser vi at bestemmelsen er lite hensiktsmessig og anbefaler at bokstav e) i bestemmelsene for felt B9 og bokstav d) i bestemmelsene for felt B10 strykes.

Arealenheten vurderer at den foreslåtte endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, følgelig kan endringen vedtas som en endring i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Naturmangfoldloven:
Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldloven §§ 8 - 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med bestemmelsene. Foreslåtte endring medfører ingen endring av området som kan bebygges i forhold til tidligere vedtatt plan. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok jf. naturmangfoldloven § 8. Det anses ikke som nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Rådmannens merknader:
Rådmannen har ingen ytterligere merknader til saken.

Vedlegg
1 Søknad om endring av detaljregulering for Norddalsheia

2 Kart
3 Tegninger
4 Forslag til endrede bestemmelser - Norddalsheia

Søgne kommune

Arkiv: L12
Saksmappe: 2018/1410 -22670/2018
Saksbehandler: Daniel Holm
Dato: 14.05.2018

Saksframlegg

Reguleringsendring - Detaljregulering for Norddalsheia Plan ID 201414

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
118/18	Plan- og miljøutvalget	23.05.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas forslag til endringer i detaljregulering for Norddalsheia iht. vedlagte revidert plankart og bestemmelser (vedlegg 2 og 4).

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 23.05.2018

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas forslag til endringer i detaljregulering for Norddalsheia iht. vedlagte revidert plankart og bestemmelser (vedlegg 2 og 4).

Repr. Henriksen (AP) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas forslag til endringer i detaljregulering for Norddalsheia iht. vedlagte reviderte plankart og bestemmelser (vedlegg 2 og 4) med følgende unntak: Endringen «1. Deler av det regulerte fortauet i boligfeltet tas ut av planen» fjernes. Fortauet beholdes.

Begrunnelse:
Kjellandsheia skal være et barnevennlig boområde. Fortau A-B på 460 meter må beholdes. En gruset sti er ingen god erstatning for fortau. Uten fortau vil bilveien bli brukt til lek med rulleskøyter, brett og sparkesykler. Folk har kjøpt bolig med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan.

Repr. Reisvoll (H) fremmet tilleggsforslag:

Punkt 4.1 i bestemmelsene suppleres med:

Garasjer som er sammenbygd med bolig eller fritliggende kan plassers nærmere vei enn angitt bebyggelse likt med fritliggende garasjer. Dette gjelder i B4.1 og B4.2.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra AP. Rådmannens sitt forslag vedtatt med 5 mot 4 (AP, MDG) stemmer.
- Tilleggsforslag fra Høyre vedtatt med 6 mot 3 (AP).

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas forslag til endringer i detaljregulering for Norddalsheia iht. vedlagte revidert plankart og bestemmelser (vedlegg 2 og 4).

Punkt 4.1 i bestemmelsene suppleres med:

Garasjer som er sammenbygd med bolig eller fritliggende kan plassers nærmere vei enn angitt bebyggelse likt med fritliggende garasjer. Dette gjelder i B4.1 og B4.2.

Bakgrunn for saken:

Vianova Kristiansand as har på vegne av Repstad eiendom AS fremmet forslag til endringer av reguleringsplan for Norddalsheia (se vedlegg 1-3).

Det foreslås følgende endringer:

1. Deler av det regulerte fortauet i boligfeltet tas ut av planen.
2. Garasjer som er sammenbygd med boliger kan plasseres nærmere vei enn angitt byggegrense (etter gjeldende planbestemmelse er det kun unntaksbestemmelse ved fritliggende garasjer).
3. Byggeområde B5 består av 3 tomter som skal bebygges med tomannsboliger. Det foreslås tilføyd at det også kan føres opp eneboliger på tomtene.
4. Bestemmelsene om at byggeområde «B5 skal bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk» utgår. For byggeområde B8 foreslås den samme bestemmelsen endret til at feltet «skal ha enhetlig utforming».

Det vises til vedlagte brev for mer informasjon og begrunnelse for endringene.

Høring:
Administrasjonen sendte saken på høring til berørte parter den 23.3.2018 som er besvart av Fylkesmannen og 3 tomteeiere i feltet v/ Morten Engestøl. Fylkesmannen har ingen merknader til de ønskede endringene.

Morten Engestøl anfører på vegne av 3 tomteeiere:
«Kjelandsheia der vil vi bo reklameres det om. Det reklameres om ett barnevennlig område,

Derfor så sliter vi med å forstå at fortau A-B på 460 meter skal omreguleres til sti.
Vi mener da også att dei er nakseplabelt att denne strekningen skal være gruset og ikke asfaltert. En gruset sti igjennom halve området vill føre til att barn kommer til å leke i veien, med både rulleskøyter og sparkesykler.

En gruset sti er i tillegg vanskelig å brøyte på vinterstid, dette vil igjen føre til at våre barn må ferdes i veien.

Avventer behandling av vårt innspill.»

Vurdering:

Ta ut fortauet for deler av boligfeltet:

Om det ikke er krav om fortau iht. vegnormalen har det kun funksjon som en ekstra kvalitet i feltet, ikke en nødvendighet. Største utfordringen med å gjøre den her type endringer er grunneiere som har innrettet seg etter planen. Det ligger en forventning om at det skal etableres fortau.

I forhold til at det skal gruses sti i kanten av vegbanen har administrasjonen liten tro på at det vil bli brukt. Det er grunn til å tro at fleste vil bruke veien som er asfaltert. Administrasjonen har likevel ingen motforestillinger til at det anlegges sti om forslagsstiller ønsker det.

Ut i fra at Ingeniørvesenet som kommunal vegmyndighet med ansvar for trafikksikkerhet stiller seg bak endringen og at det ikke behov for fortau iht. vegnormalene er det vanskelig å se at endringen ikke skal kunne gjennomføres.

Avvike byggegrense for garasjer som bygges sammenbygd med boliger:

Hensynet bak den der type unntaksbestemmelser er at mindre frittliggende byggverk kan føres opp nærmere veien. Det både det visuelle i feltet (boligene skal plasseres med samme avstand fra veien), men også de hensyn som vegloven er ment å ivareta (sikkerhet, drift, utvidelsesmuligheter og andre nærulemper med å bygge tett på veien).

Skal boliger tillates utvidet over byggegrensene – uavhengig om det skal benyttes til garasje eller annet formål– bør det heller skje gjennom å fjerne unntaksbestemmelsen i sin helhet og justere byggegrensen i plankartet. Det avgjørende med bestemmelsen er å sikre at mindre frittliggende bygg som er naturlig å plassere nærmere vei tillates.

Administrasjonen er av den oppfatning at planen bør opprettholdes uendret på dette punktet. I tilfeller hvor det ikke lar seg å bygge gode garasjeløsninger etter bestemmelsene, bør sakene løses som dispensasjon.

Det er i den enkelte byggesak det kan sannsynliggjøres at det ikke er mulig å få til gode løsninger uten dispensasjon. Utgangspunktet må være at planen skal etterleves. At kommunen har vært lempelig og tillatt en unntaksbestemmelse for frittstående garasjer kan ikke være et argument for å utvide bestemmelsen ytterligere til å gjelde boligen/hovedbygningen.

B5,tillate eneboliger, fjerne estetikk bestemmelsen og krav om at alt skal bygges under ett:

Administrasjonen har ingen store innvendinger til endringen at det skal være valgfritt om det tillates oppført eneboliger eller tomannsboliger på tomtene, men vil på generelt grunnlag presisere at variasjon i typer boliger normalt er å anse som kvaliteter i boligfelt (både visuelt og bomiljø). Dersom endringen vedtas vil det være 4 tomter til tomannsboliger igjen i reguleringsplanen (B1-1 og B1-2).

I forhold til estetikkbestemmelsen som foreslås fjernet så er den viktigst på tomter som skal bygges ut med flere enheter sammenhengende, og hvor det er nødvendig å sikre et visst ensartet preg. Ikke nødvendigvis på feltnivå som bestemmelsen regulerer nå.

B5 er regulert til 3 tomannsboligtomter hvor det vil bli oppført ett frittliggende bygg pr. tomt. Det må da kunne være mer rom til ha forskjellig utrykk på byggene på den enkelte tomt.

Administrasjonen har heller ingen innvendinger til at «alt skal bygges under ett» utgår fra bestemmelsene.

B8, endre estetikk bestemmelsen og krav om at alt skal bygges under ett:
Administrasjonen tilrer endringen der man fjerner bestemmelsen om at «alt skal bygges under ett».

I forhold til dette med å endre estetikk bestemmelsen er det vanskelig å se hva man ønsker å oppnå med endringen. Det er ingen realitetsendring å gå fra «lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk» til endring med «enhetlig utforming».

Lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk er en presisering av hva som ligger i det mer generelle begrepet enhetlig utforming. Presisjon i bestemmelser er noe byggesaksavdelingen etterlyser.

Administrasjonen tilrår at bestemmelsen opprettholdes. Alternativet at den utgår i sin helhet som for B9 og B10.

Konklusjon:
Administrasjonen vil foreslå at endringene vedtas med unntak av endringer i den generelle byggegrensebestemmelsen § 4.1k. og estetikk bestemmelsen § 4.10 f. under boligområde B8.

Vedlegg
1 Forespørsel om endring av plan
2 Forslag til nytt plankart
3 Forslag reviderte planbestemmelser Vianova
4 Forslag til reviderte planbestemmelser administrasjonen
5 Gjeldende plankart
6 Gjeldende planbestemmelser

Kristiansand kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
PLAN-20/01700-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.10.2020

Norddalsheia - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Agder Bolig AS i brev av 19.08.20 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Norddalsheia, vedtatt av kommunestyret 17.12.15.

Endringen innebærer å legge til rette for flere boenheter i felt B8. I gjeldende reguleringsplan er det åpnet for 9 boliger i kjede, mens det nå foreslås å tillate 14 boenheter i form av 8 rekkehus, 4 eneboliger og 1 tomannsbolig, i tillegg til felles garasjeanlegg til rekkehusene. Utnyttelsesgraden forblir 45 % BYA. I gjeldende plan er det lagt opp til at alle boligene skal ha parkering i felles garasjeanlegg, mens det nå foreslås at eneboligene og tomannsboligen skal ha parkering på egen tomt. Veien forlenges derfor helt inn i feltet. Det legges også inn en tursti mellom eneboligene i sør og garasjeanlegget, som blir en adkomst til friområdet sør for boligene.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 26.08.20. Det kom innspill fra Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen er positiv til fortetting av området og har utover det ingen merknader til endringen.

Fylkesmannen påpeker at det fremgår av planbeskrivelsen at ca. 50% av boenhetene i planen har krav om tilgjengelig boenhet. De kommer derfor med innspill om at dersom andelen tilgjengelige boenheter reduseres i felt B8 bør kommunen vurdere å øke kravet tilsvarende i andre deler av planområdet for å opprettholde andelen tilgjengelige boenheter totalt sett. Plan og bygg har gått gjennom delfeltene i planen og sett på hvor stor andel av boligene som vil ha tilgjengelig boenhet. Vi har kommet frem til at det gjelder ca. 50 % av boenhetene totalt sett i planen etter endringen, og det vil derfor ikke gjøres noen endringer i andre deler av planområdet.

Plan og bygg vurderer at området er egnet til å bebygges med flere boliger. Vi er positive til en bedre utnyttelse av området som ligger i et attraktivt boligfelt hvor det er opparbeidet teknisk infrastruktur og store lekeareal. Plan og bygg er også positive til at det blir mer variasjon i boligtype, og synes det er fornuftig å ha parkering på egen tomt for flere av boligene.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Norddalsheia jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 25.09.20 og reguleringsbestemmelser sist datert 25.09.20.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 13.11.20. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

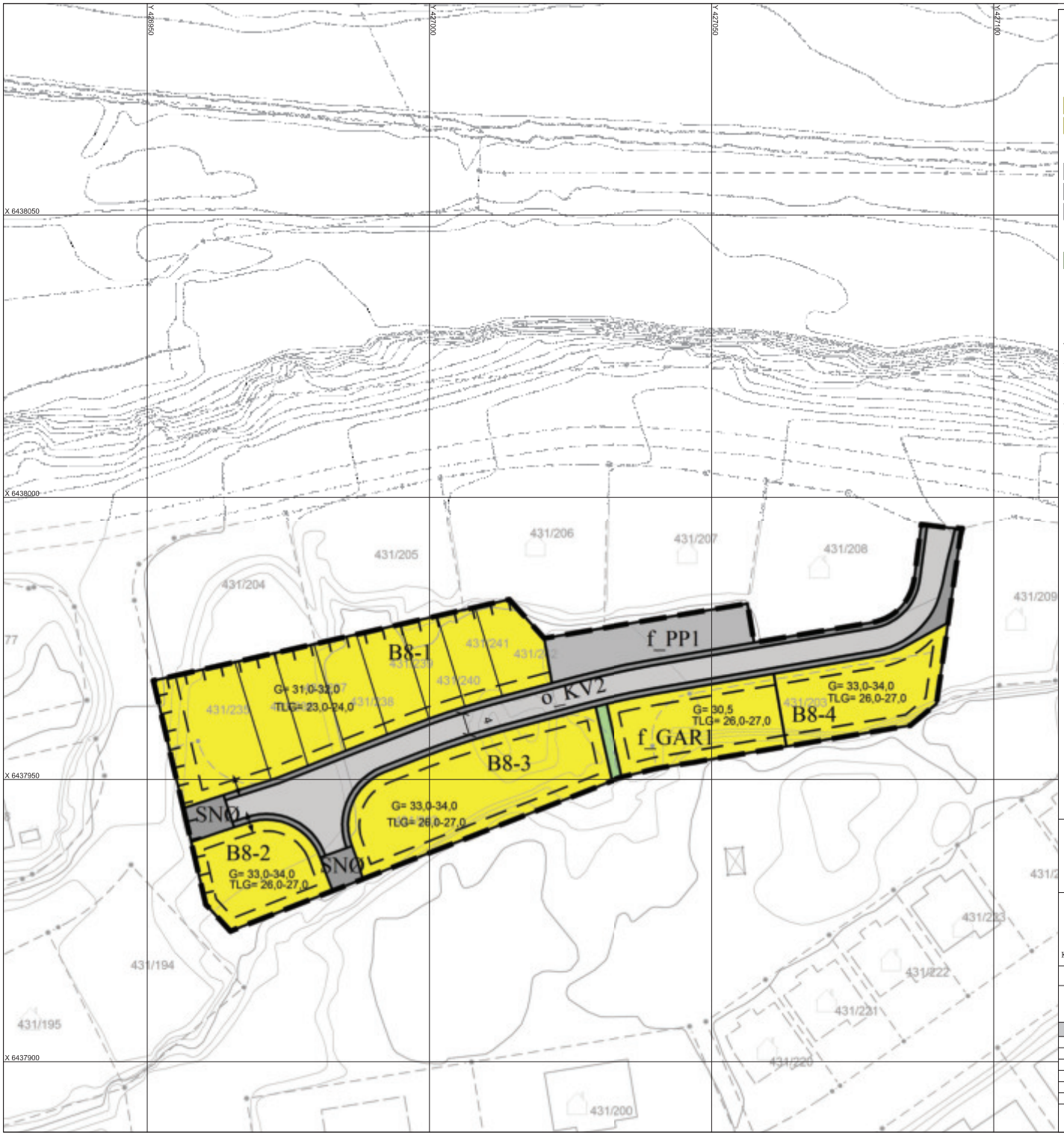
Venke Moe	Eirik Heddeland Martens
Plan- og bygningssjef	Planleder
Sign.	Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
1. Endret plankart, sist datert 25.09.20
2. Endrede bestemmelser, sist datert 25.09.20
3. Gjeldende plankart, vedtatt av kommunestyret 17.12.15
4. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av kommunestyret 17.12.15
5. Brev fra forslagsstiller, datert 19.08.20
6. Innspill

Mottakere:
FYLKESMANNEN I AGDER
AGDER FYLKESKOMMUNE
AGDER BOLIG AS
KJELLANDSHEIA AS
Engestøl Morten
Gausdal Andreas
Ch Bygg AS

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning



TEIKNFORKLARING

Plandata

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Turdrag

Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: FKB
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:500 A2
0 5 10 15 20 m

N

Kristiansand kommune

Mindre endring av reguleringsplan for

NORDDALSHEIA

Nasjonal arealplan-ID
201414 E3
Plantype:
Forslagsstillar:
Saksnr i saksbehandlingssystem:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Kunngjeringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart: 25.09.20

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:			16.10.2020	
Høyring og offentleg ettersyn frå/til:				
Kunngjering av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDD AV:

Kristiansand kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

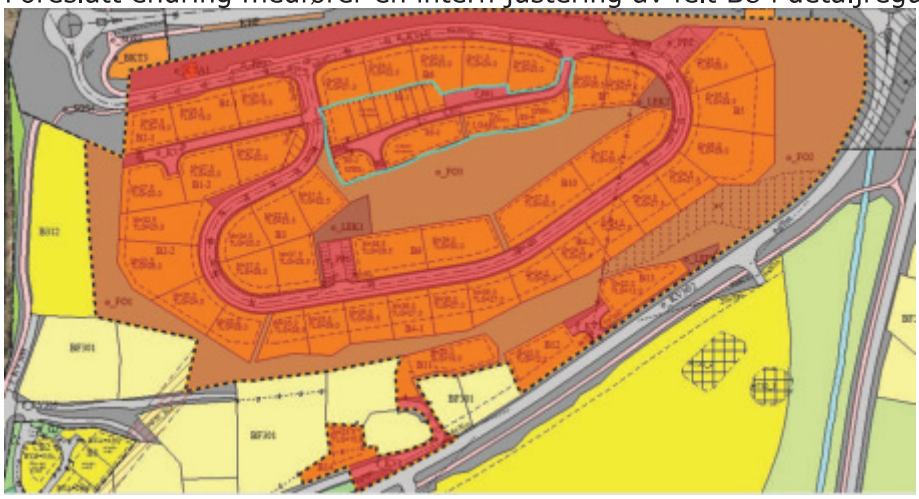
Vår ref.:
PLAN-22/01209-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.08.2022

201414E4 Mindre reguleringsendring, Norddalsheia - Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven 12-14, 2. ledd har Agder Bolig AS, i brev av 08.04.2022, fremmet forslag om en mindre endring av detaljreguleringsplan for Norddalsheia, vedtatt av kommunestyret 17.12.2015.

Foreslått endring medfører en intern justering av felt B8 i detaljreguleringsplanen.



Figur 1. Utsnitt av detaljreguleringsplanen for Norddalsheia (rød farge) med intern avgrensing av felt B8 (innenfor blå linje).

Endringen innebærer:

- Forskyve intern tomteinndelingen noe på delfelt B8-1, for å ivareta planbestemmelsenes krav til utnyttelsesgrad og uteoppholdsarealer.
- Inndeling i tomter internt på delfelt B8-3 og B8-4, samt innregulering av tilhørende byggegrenser mot tomtegrenser.
- Sikre deler av parkeringskravet (biloppstillingsplass uten krav til garasje) for fremtidig tomannsbolig på B8-4 på felles biloppstillingsplass f_PP1.
- Økt utnyttelsesgrad fra 45 % til 60 % på delfelt f_GAR1. Byggegrensen på dette delfeltet er også trukket noe nærmere friområdet i sør, for å ivareta kommunens krav om avstand til vei for garasjeanlegg vinkelrett på vei (5 m).
- Plankart oppdatert med SOSI-kode/linjer for oppheving av eiendomsgrenser

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

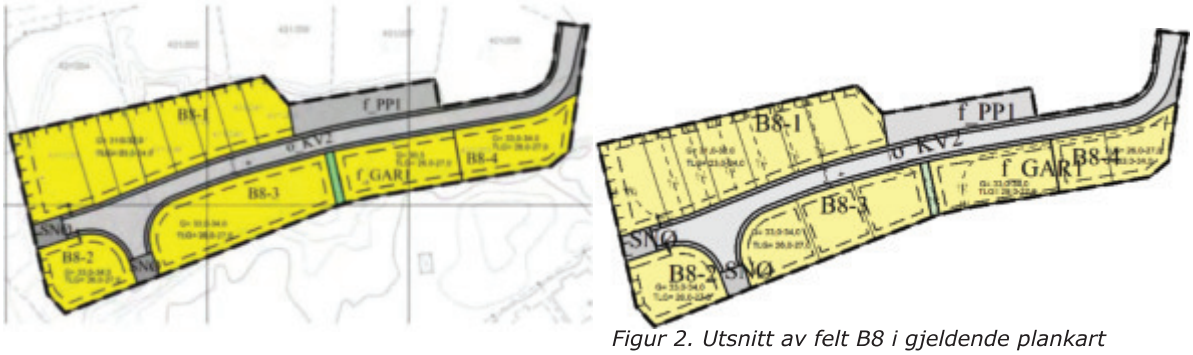
Saksbehandlers telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

som ikke følger formålsavgrensningen eller ønsket ny eiendomsstruktur.
- Tilhørende presiseringer og justering av bestemmelsene.



Figur 2. Utsnitt av felt B8 i gjeldende plankart (til venstre) og forslag til endret plankart (til høyre)

Høring
Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring i perioden 11.06.-16.07.2022. Det kom ikke inn merknader i løpet av perioden.

Plan og byggs samlede vurdering
Endringene er redegjort for og vurdert i detalj i høringsbrevet datert 07.06.2022, og vi viser til disse vurderingene. En kort oppsummering følger imidlertid under:

- *Sikre opparbeiding i henhold til tidligere vedtatt mindre endring*
  Positivt å få på plass en intern forskyving av tomtegrensene innenfor delfelt B8-1, som muliggjør opparbeiding av tomtene i henhold til gjeldende krav i bestemmelsene. Inndeling i tomter innenfor delfelt B8-3 og B8-4 er også i henhold til tidligere vedtatt mindre endring - hvor det ble lagt til rette for henholdsvis eneboliger og tomannsbolig på disse feltene.
- *Sikre tydeliggjøring av bestemmelsene*
  Ved forrige mindre endring ble det gjort justeringer som la til rette for at eneboligene (innenfor delfelt B8-2 og B8-3) og tomannsboligen (B8-4) skulle ha parkering på egen tomt. Deltfelt B8-1 skulle ha felles parkeringsløsning innenfor f_GAR1 og f_PP1. Dette kom imidlertid ikke tydelig frem i bestemmelsene og blir derfor tydeliggjort ved denne endringen.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Norddalsheia, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankartutsnitt sist datert 10.08.2022 og reguleringsbestemmelser sist datert 28.04.2022.

Dersom du er part, eller på annen måte har rettslig klageinteresse, har du anledning til å klage på vedtaket, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12, 3.ledd og forvaltningsloven § 28.

Dersom du vil klage, må du gjøre det innen 10.09.2022. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunngitt og undertegnet av klageren.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Dersom du har spørsmål, kontakt saksbehandler Ariane Bekk Norstad per e-post ariane.bekk.norstad@kristiansand.kommune.no eller per telefon 41480568.

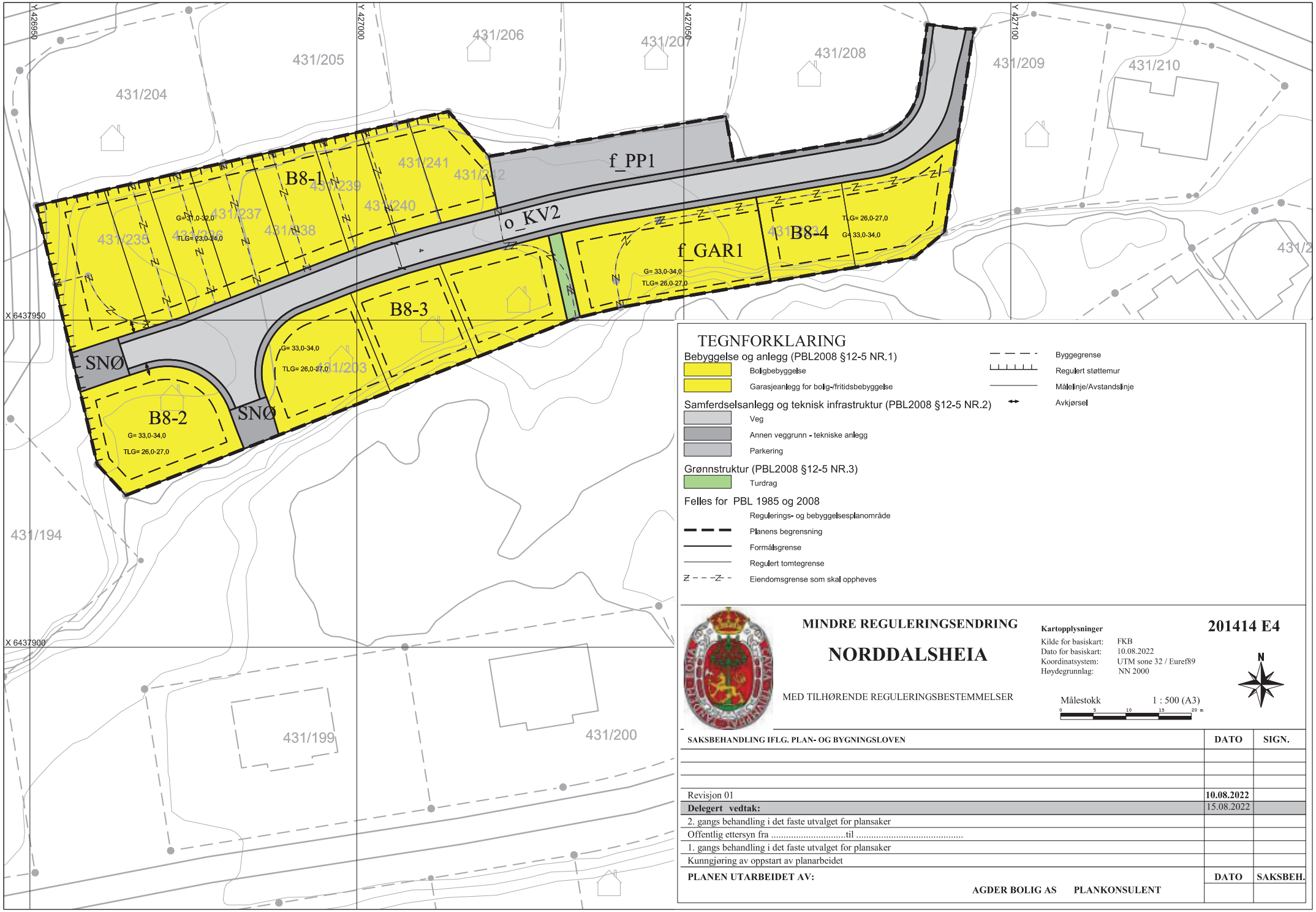
Med vennlig hilsen

Venke Moe	Eirik Heddeland Martens
Plan- og bygningssjef	Planleder
Sign.	Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
1. Endret plankart, sist datert 10.08.2022
2. Endrede bestemmelser, sist datert 28.04.2022
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 16.10.2020
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 17.12.2015
5. Brev fra forslagsstiller, datert 08.04.22
6. Adresseliste

Mottakere:
AGDER BOLIG AS
Se adresseliste



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Turdrag

Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

MINDRE REGULERINGSENDRING

NORDDALSHEIA

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

201414 E4

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for basiskart:	10.08.2022
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Målestokk 1 : 500 (A3)

0 5 10 15 20 m

N

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon 01	**10.08.2022**	
Delegert vedtak:	15.08.2022	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra .....til		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
AGDER BOLIG AS PLANKONSULENT		

Detaljregulering for Norddalsheia i Søgne kommune

PLANBESKRIVELSE

PlanID: 201414
Dato: Rev 19.11.2015
Vedtatt: 17.12.2015.






3356

Utarbeidet for: KJELLANDSHEIA AS

Innholdsfortegnelse

1 SAMMENDRAG **4**

2 BAKGRUNN **4**

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN 4
2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD 4
2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN 5
2.4 UTBYGGINGSAVTALER 5
2.5 UTREDNINGER 5
2.6 VEDLEGG 5

3 PLANPROSESSEN **6**

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER **6**

4.1 OVERORDNEDE PLANER 6
4.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER 6
4.3 TILGRENSENDE PLANER 7
4.4 TEMAPLANER 7
4.5 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER 7

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD **8**

5.1 BELIGGENHET 8
5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK 9
5.3 STEDETS KARAKTER 9
5.4 LANDSKAP 9
5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ 9
5.6 NATURVERDIER 9
5.7 REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER 9
5.8 LANDBRUK OG KULTURLANDSKAP 9
5.9 TRAFIKKFORHOLD 9
5.10 BARNS INTERESSER 11
5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR 11
5.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET 11
5.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR 11
5.14 GRUNNFORHOLD 12
5.15 STØYFORHOLD 12
5.16 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON) 13
5.17 NÆRING 13

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET **13**

6.1 PLANLAGT AREALBRUK 13
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL 14
6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING 16
6.4 BOLIGMILJØ/ BOKVALITET 16
6.5 PARKERING 17
6.6 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR 17
6.7 TRAFIKKLØSNING 17
6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG 18
6.9 MILJØOPPFØLGING 19
6.10 UNIVERSELL UTFORMING 19
6.11 UTEOPPHOLDSAREAL 19
6.12 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER 20
6.13 KOLLEKTIVTILBUD 20
6.14 KULTURMINNER 20
6.15 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT 20
6.16 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS 21

6.17 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 21
7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 22
7.1 OVERORDNEDE PLANER 22
7.2 LANDSKAP/BEBYGGELSE 22
7.3 STEDETS KARAKTER 22
7.4 ESTETIKK 22
7.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDIER 22
7.6 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN 23
7.7 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK 23
7.8 UTEOMRÅDER 23
7.9 TRAFIKKFORHOLD 23
7.10 BARNS INTERESSER 24
7.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR 24
7.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET 24
7.13 ENERGIBEHOV - ENERGIFORBRUK 24
7.14 ROS 24
7.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR 25
7.16 DRIFT OG VEDLIKEHOLD 25
7.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN 25
8 INNKOMNE INNSPILL 26
9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR 27

1 Sammendrag

ViaNova Kristiansand AS har i samarbeid med Rambøll Norge AS på vegne av Kjellandsheia AS, utarbeidet detaljregulering Norddalsheia for Kjellandsheia Syd i Søgne kommune. Detaljplanen er basert på områdeplanen Kjellandsheia Syd.

Detaljregulering Norddalsheia har følgende hovedmål:

- Skape et godt og attraktivt boligområde.
- Varierte bygningstyper
- Sør- og vestvendte tomter
- Regulere et sentralt stort grøntområde.

Planområdet omfatter 83 nye boliger.

I områdeplanen er hele planområdet regulert til «boligbebyggelse» og «friområde». Atkomst til planområdet er i fra vest ved den nye rundkjøringen.
Planområdet er regulert med en atkomstveg som rundsløyfe rundt åsryggen, med tilhørende boligtomter på hver side. Det er ikke regulert boligtomter på nordsiden av åsryggen. Sentralt i midten er det regulert et stort grøntområde som har god tilgjengelighet fra boligtomter og vegen.

Det ble meldt oppstart av planarbeidet i februar 2013.

Informasjon vil bli tilgjengelig på Søgne kommunes internettside (www.sogne.kommune.no).

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

I bestemmelsene til områdeplanen for Kjellandsheia Syd, kreves det detaljregulering som viser tomtedeling, utnyttelsesgrad, antall boenheter etc. innenfor hvert delfelt.

Detaljplanen tilrettelegger i hovedsak nye arealer til boligområder, infrastruktur og rekreasjonsområder.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver:

- Kjellandsheia AS, Pb. 983, 4682 Søgne.
  Tiltakshavers kontaktperson er Ole Johan Bueklev.

Rådgivende ingeniørfirma:

- ViaNova Kristiansand AS, Pb. 541, 4665 Kristiansand.
  Prosjektansvarlig er Anita Wiberg Gjelsten.
  Prosjektmedarbeidere: Tore A. Nilsen, Even F. Lorentsen, Øyvind Haugen, Asbjørn Eide og Marry Sjøvold.

- Rambøll Norge AS, Pb. 116, 4662 Kristiansand
  Prosjektmedarbeider Hanne Alnæs.

Planforslaget viser ny kommunal veg, parkeringsplass og lekeplasser som er offentlige. Dette innebærer at en del tidligere private arealer, nå blir i offentlig eie.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Administrasjonen i Søgne kommune fremmet den 09.01.2013 saksfremlegg til Plan- og miljøutvalget, i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Våreheia-Oftenes.
I vedtaket gir Søgne kommune Kjellandsheia AS tillatelse til å utarbeide områdereguleringsplan for Våreheia-Oftenes, hvor området utvides til også å omfatte hele «B4 og B11».
Denne detaljplanen følger opp vedtak som er fattet i overordnet planprosess.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er foreløpig ikke utarbeidet utbyggingsavtale. Prosessen med utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Søgne kommune går parallelt med detaljplanen, og kan tidligst godkjennes samtidig med at områdeplanen godkjennes i kommunestyret.

2.5 Utredninger

Det er ikke behov for utredninger i detaljplanen. Det er tidligere gjennomført utredninger/konsekvensutredninger i kommunedelplanen for Kjellandsheia, og i områdeplan er det utført utredninger, temaplaner og formingsveileder.

2.6 Vedlegg

- Plankart
- Bestemmelser
- ROS
- Tekniske planer for veg
- Støyrapport
- Plan for grønnstruktur
- Formingsveileder Kjellandsheia
- Mottatte merknader
- Oppstartsvarsel (brev og annonse)

3 Planprosessen

Medvirkningsprosessen har vært delt i to.

- Kommunen og utbygger:

I tillegg til oppstartsmøte, har Søgne kommune utarbeidet et grunnlagsdokument (sist revidert 30.09.2013) som beskriver rammene og medvirkningsprosessen mellom utbyggerne og Søgne kommune. I dette dokumentet er det beskrevet føringer for samferdsel og vei, VA, grønnstruktur, bebyggelse, prosess og innlevering av planforslag.

Det har vært gjennomført møter mellom Søgne kommune og utbygger av planområdet.

- Varsel til grunneiere, naboer og etater:

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid, med områderegulering og detaljregulering. Det ble annonsert i avisene Fædrelandsvennen den 05.02.2013, og Søgne- og Songdalen Budstikke den 06.02.2013 samt brev til berørte parter den 04.02.2013.
Planområdet ble utvidet og det var nødvendig med nytt varsel vedrørende utvidelsen. Det ble annonsert i avisene Fædrelandsvennen den 21.02.2013, og Søgne- og Songdalen Budstikke den 20.02.2013 samt brev til berørte parter den 19.02.2013.

Grunneierliste ble oversendt av Søgne kommune.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- Kommunedelplan for Kjellandsheia, Oftenes og Leireheia:

I bestemmelsene og retningslinjene er det stilt rekkefølgebestemmelser for etablering av tilførselsveier til E39 og etablering av nytt kryss til E39 på Kjelland.
For byggeområdene er det satt plankrav om utarbeidelse av områderegulering. Det er også gitt føringer for detaljeringsgraden i boligområdene, minste høyde over havet, universell utforming, parkering, lekeområder, anbefalt fordeling av boligtyper, småbåthavn mm.

- Områdeplan Kjellandsheia Syd:

I reguleringsbestemmelsene er det krav om godkjent detaljplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Formingsveileder og grønnstrukturplan for Kjellandsheia gjelder.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplaner innenfor avgrensingen til detaljreguleringsplanen som blir berørt.

4.3 Tilgrensende planer

Følgende reguleringsplaner er tilgrensende til områdeplanen:

- Oftenes gnr/bnr 31/24 (ID 20090506).

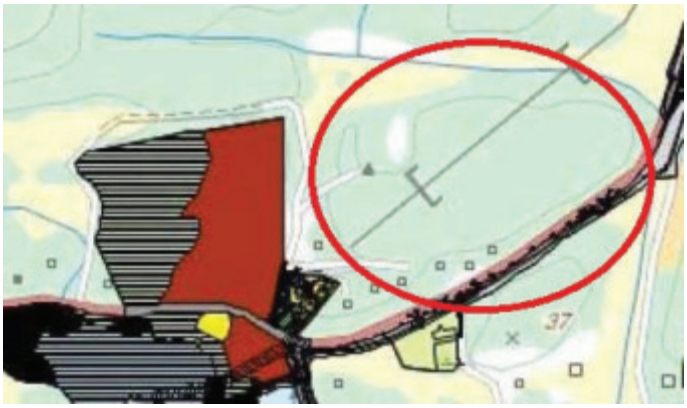
Området følger planavgrensningen.

- Oftenes gnr/bnr 31/16 m.fl. (ID 20041216-1).

Området følger planavgrensningen.

- Gang og sykkelveg Oftenes (ID 20070621-1).

Området følger planavgrensningen.



Figur 1, Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner. Planområdet er vist med rød markering.

4.4 Temaplaner

Følgende temaplaner er utarbeidet:

- Støyrapport, 20.05.2014. ViaNova Kristiansand AS
- Arkeologiske registreringer. Gnr 30, 31 og 70. Søgne kommune. Fylkeskonservatoren, Vest-Agder fylkeskommune, 16.12.2013.
- Plan for grønnstruktur Kjellandsheia, 16.05.2014. Rambøll AS
- Formingsveileder Kjellandsheia, 16.05.2014. Rambøll AS

I forbindelse med kommunedelplanen ble det utarbeidet en konsekvensvurdering av Landbruk, Skogbruk, Friluftsliv, Kulturminner, Kulturminner under vann, Kulturmiljø, Naturmiljø og Landskap. Denne vurderingen er lagt til grunn i arbeidet med detaljplanen.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Miljøverndepartementets retningslinje grenseverdier for støy, T-1442.
Vannressursloven.
Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger i Søgne kommune, ca. 4,5 km sørvest for kommunesenteret Tangvall.



Figur 2, Oversiktskart av planområdet.


Figur 3, Ortofoto av planområdet

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Området er på totalt ca. 75 da. Det utgjør en hei med en skråning mot et dyrka areal i nord. I øst går avgrensningen langs Leireveien, i sør mot eksisterende boligbebyggelse ved Leireveien og i vest av et næringsområde og boligbebyggelse.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er for det meste dekket av skog. Område grenser mot boligbebyggelse i sør, samt Leireveien som er fylkesvei.

5.3 Stedets karakter

Planområdet består av naturarealer med skog. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

5.4 Landskap

Området er en typisk sørlandsk hei som er småkupert med gode utsiktsforhold mot Søgneskjærgården Området ligger solrikt til. Det er et lokalt mildt kystklima med varmekjære treslag. Området er vindutsatt på de høyereliggende arealene. Det er ingen spesielle forhold angående estetiske og kulturelle verdier som utpeker seg.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskonservator v/ Ghattas Sayej m.fl. har utført en arkeologisk befaring og registrering med påfølgende rapport. Dette ble gjennomført i perioden 21.10 – 16.12 2013 for områdeplanen Kjellandsheia Syd. Undersøkelsene er hjemlet i kulturminneloven § 9. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.
Det vises i sin helhet til vedlagt rapport (Arkeologiske registreringer, gnr 30, 31 og 70).

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle verdifulle naturtyper eller arter som er rødlistet eller svartlistet innenfor planområdet. I databasen «skog og landskap» er det ikke registrert spesielle verdifulle naturelement innenfor planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Naturområdene benyttes i litt grad til nærrekreasjon som turgåing.

5.8 Landbruk og kulturlandskap

Det er noen steingjerder, men ellers ingen, registrerte kulturlandskapselementer i planområdet.

5.9 Trafikkforhold

- Veisystem

For å komme til området, kjører man av fra E39 i Lundekrysset, og følger fv. 204 ned Leiredalen til Ausviga. Vegbredden på eks fv. 204 er ca. 6,5m.



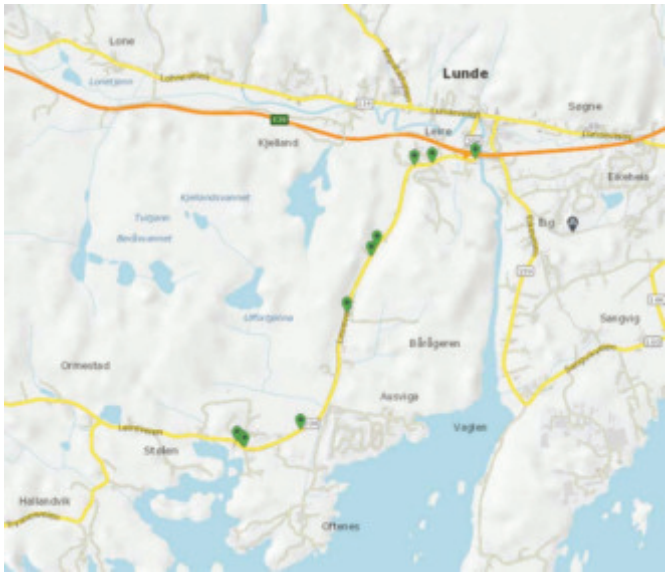
Figur 6, Område ved atkomstveg og ny rundkjøring fra Leireveien, deler av boligområde i venstre bakkant.

- Trafikkmengde

Trafikkmengden i 2012 er ca. 1000 ÅDT, hvorav 10 % er tungtrafikk. Skiltet hastighet på fv. 204 i området er 30/50 km/t de første 300 meter fra E39, 70 km/t i Leiredalen til Ausviga og 50 km/t videre mot Trysfjorden.

- Ulykkessituasjon

Nedenfor vises 10 registrerte trafikkulykker på strekningen i perioden 2000-2013. Av disse var en ulykke uten personskade, 7 var lettere skadde og 2 alvorlig skadde. En av ulykkene var sykkelulykke, de andre bilulykker.



Figur 7, Registrerte trafikkulykker på strekningen i perioden 2000-2013.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er atskilt gang- og sykkelvei i området. Kryssing av fv. 204 skjer i plan.

- Kollektivtilbud

I dag går det bussrute langs Leiredalen og ned til Ausviga.

5.10 Barns interesser

Barns interesser er i stor grad knyttet til friluftsinteressene og bruk som rekreasjonsområde. Det ligger en privat skole på Oftenes. Området benyttes ikke i undervisningssammenheng.

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

I år 2009 ble det utarbeidet en skolebruksplan for Søgne kommune. Prognosene er utarbeidet i samarbeid med rådmannens stab i Kristiansand kommune. Eksisterende barneskole (Lunde skole) vil få stor økning i årene framover og vil ikke ha kapasitet til å møte dette i eksisterende lokaler. Lunde skole er vedtatt omregulert med utvidelse, men saken er satt på vent i påvente av planleggingen av E39. Mulige løsninger er utvidelse av Lunde skole, eller ny skole vest i bygda (Kjellandsheia). Det er utarbeidet plan for å bedre kapasiteten for Lunde skole. I områdeplan Kjellandsheia Syd er det regulert areal til offentlige formål til skole og barnehage.

- Barnehagedekning

Innenfor planområdet er det ingen barnehager. Det ligger private barnehager i boligfeltene i nærheten. Det utløses ikke behov for etablering av barnehage innenfor planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er i dag ikke opparbeidet, og således ikke tilrettelagt med universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

I planområdet vest for Leiredalen er det ingen vann eller spillvannsledninger. Det går en vannledning (VL280) i selve Leiredalen langs fv. 204 og en vannledning (VL225) krysser utløpet av Lundeelva, og går inn til Ausviga. Ledningene møtes i området kryss Leireveien x Ausviga. Det er etablert høydebasseng på Leireheia på 6000 m^3.

Avløp fra Oftenes går i pumpeledning via Ausviga pumpestasjon og krysser utløpet av Lundeelva videre mot Høllen renseanlegg.

- Overvann

Det er ingen overvannsledninger i planområdet. Planområdet er en åsrygg, og eksisterende avrenning er i alle himmelretninger.

- Trafo

Agder Energi nett AS (AEN) har en nettstasjon sørvest for planområdet. Kapasiteten på eksisterende anlegg er begrenset, og forsterkninger må påregnes.

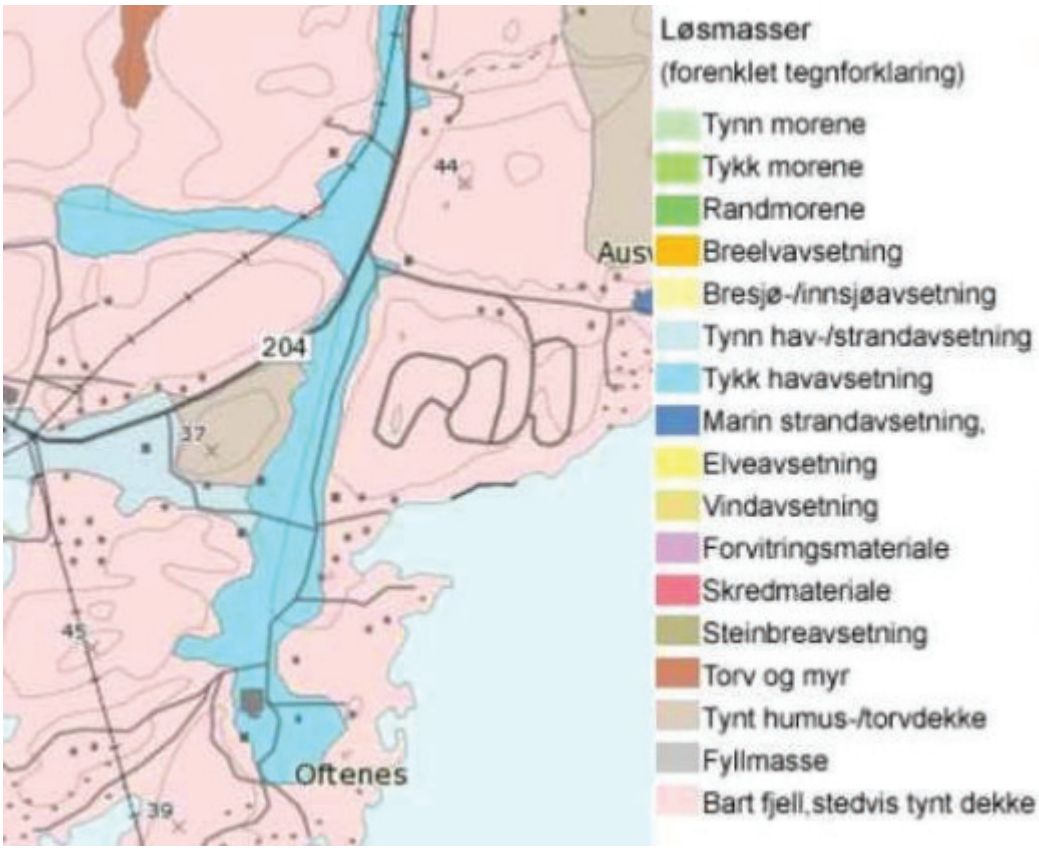
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

AEN har en 22 kV linje som følger Leiredalen, og med fordelingslinje på halvøya Oftenes. Det er etablert en del lavspent. Noen av disse må erstattes eller bygges om.
Det eksisterer ikke alternativ energikilde i planområdet.

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Planområdet består av bart fjell med stedvis tynt dekke (NGU).



Figur 8, Løsmassekart fra NGU.

5.15 Støyforhold

I forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Kjellandsheia Syd, Søgne kommune, er det foretatt beregning av støy fra eksisterende vegtrafikk og eksisterende forhold. Beregningen er utført etter T-1442. Det er utarbeidet egen rapport for detaljplanen som vedlegges.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Rasfare

I h.h.t. NGU sitt skredatlas, er det ikke registrert fare for jord/steinskred eller snøskred.

- Flomfare

Det er ingen flomfare i selve planområdet.

- Vind

Det er ikke registrert spesielle vanskelige vindforhold i planområdet.

- Støy

Det er ingen industri eller annen støyskapende virksomhet innenfor planområdet. Det skal utarbeides støyanalyse for å kartlegge eventuell trafikkstøy.

- Forurensing i grunnen

Under Miljødirektoratets side om grunnforurensning, er det ikke registrert noen forhold innenfor planområdet.

5.17 Næring

Per Klungland AS, maskinentreprenør og Reino Klungland, landbruk, grenser til området i vest.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet har 3 hovedformål; bebyggelse, samferdsel og rekreasjon. Dette er i samsvar med områdeplan Kjellandsheia Syd.

I områdeplanen er det regulert ny fv. 204 trasé, nord for denne detaljplanen. Det blir nye rundkjøringer på fv. 204, både nordvest og nordøst for detaljplanen. Hovedatkomsten til feltet blir fra ny rundkjøring nordvest for planområdet.

Sentralt i planområdet ligger et stort felles uteoppholdsareal, med lett atkomst fra nord, øst, sør og vest. To sandlekeplasser er tilknyttet fellesarealet. Rundt grøntområdet er det regulert boligtomter. Boligområdene ligger også på begge sider av den nye kommunale rundsløyfe-vegen. Boligtypen er en blanding av eneboliger og flermannsboliger. Skråningene i øst/sørøst og vest/sørvest reguleres som friluftsformål, og blir en buffer mellom boligene.

Eksisterende høyspentlinje i luftspenn som går sørvest-nordøst gjennom det nye boligområdet, skal fjernes. Nye linjer legges som kabel i bakken.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- Boligbebyggelse

Alle boliger er regulert til boligformål. Det er i planen regulert for 78 boenheter og mulighet for inntil 29 utleie/sekundærleiligheter. Alle boligene har nærhet til rekreasjonsområder. Tilgjengelighet, lys og sol er viktige elementer i forhold til områdenes beliggenhet.

Det er forskjell på BYA i kommuneplanen og detaljplanen. Kommuneplanen legger opp til maks BYA = 40 %, mens i detaljplanen varierer BYA fra 35 % - 50 % innenfor delfeltene. Dette skyldes at i kommuneplanen er det totale området inkludert grønnstruktur og trafikkområder, mens i detaljplanen er arealene med grønnstruktur og trafikkområder holdt utenfor beregningen.

Innenfor det totale arealet i detaljplanen er BYA = 28 %, hvis man regner med boligformål, lekearealer og vegarealer, slik det er gjort i kommuneplanen.

- Garasjeanlegg for boligbebyggelse

I tilknytning til boligområde B8 er det regulert felles garasjeområde.

- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Området er regulert til trafo, i forbindelse med strømtilførsel i planområdet. Trafoen skal tilpasses terrenget og ha sedumdekke på taket.

- Uteoppholdsareal

Sentralt i planområdet er det regulert et stort felles grøntområde. Dette forbinder to av lekeplassene som er regulert vest og øst i planområdet. Det skal utarbeides utomhusplan for hele området, som viser disponeringen av arealet.

- Lekeplass

I tilknytning til felles uteoppholdsareal er det regulert tre sandlekeplasser. To av lekeplassene ligger sentralt plassert og har forbindelse gjennom det felles uteoppholdsarealet. Dette gir en trafikksikker forbindelse for barn.

- Veg

Vegen o_KV1 er kommunal veg og går i en sløyfe. Vegen ligger sentralt i planområdet og ligger godt i terrenget uten for stor eksponering.
Vegen o_KV2 går inn til boligområdet B8. Det er regulert snuhammer i enden i vegen.
Vegen o_KV3 går inn til boligområdet B1 og deler av B2. Det er regulert snuhammer i enden i vegen.

- Kjøreveg

Boligområdene B11, B12, B13 og B14 er regulert med felles privat veg f_KV1 og f_KV2 ut til fylkesvei 204, Leireveien.


Figur 10, Eksiterende private felles kjøreveger fra Leireveien.

- Fortau

Langs hele den kommunale vegen o_KV1 er det regulert fortau. Dette gir sikker atkomst for myke trafikanter til og fra boligområdet, skole, barnehage og til fritidsaktiviteter.

- Annet veggrunn – teknisk anlegg

Arealene omfatter nødvendig sideareal til vegene slik som rekkverksrom, grøft, skråning/skjæring mm. Inne i selve boligfeltet er det avsatt 1 m på hver side av kjørevegen.

- Parkering

I planområdet er det regulert tre områder for gjesteparkering, og ett område med felles privat parkering.

Område o_PP1, er regulert sentralt i søndre del i planområdet.
Område o_PP2, er regulert sentralt i nordre del i planområdet.
Område o_PP3, er regulert som langsgående parkeringsplasser i starten av hovedatkomstvegen inn i området.

I tilknytning til boligområdet B8 er det regulert felles privat parkering (f_PP1), med parkeringsplasser på bakken.

- Friområde

Områdene o_FO1, o_FO2 og o_FO3, er regulert til friområde som buffer mellom nye boligområder og tilstøtende planområder. Område o_FO3 er felles uteområde, og skal tilrettelegges med stier og aktivitetstilbud.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

- **Bebyggelsens plassering**

Boligene må plasseres innenfor byggegrense. Det tillates etablert terrasser, murer, garasje, gjerder og boder utenfor byggegrense.

- **Bebyggelsens høyde og utforming**

Reguleringsplanen oppgir høyde laveste gulv «TLG». Noen steder vil dette være høyden for underetasjen. Dette vil gjelde for en del av tomtene i B4-1 og tomtene i B4-2. Inngang til disse vil da være i 1.etasje. Det vil også være behov for underetasje for enkelte andre tomter i B3, B6, B12 og B13, men de har da inngang i underetasjen.

Grunnmur skal ikke være høyere enn 50 cm over gjennomsnittlig planert terreng.
Murer på boligtomter som vender ut mot veg skal utformes i naturstein. Murer skal ikke være høyere enn 2 meter.

Det er variasjon på boligene med saltak, flatt tak eller pulttak. Det skal bygges i en og to etasjer, og noen må ha underetasje for å få en best mulig terrengtilpasning. Det er søkt å tilpasse alle bygg til terrenget på tilstøtende arealer på best mulig måte.

- **Grad av utnytting**

Her brukes benevnelsene bebygd areal, BYA.

- **Antall boliger, leilighetsfordeling**

Det blir bygget ulike typer boliger i de ulike delfeltene slik at det kan romme en blanding av store og små familier og enslige. Det blir 30 eneboligtomter med en fordeling på tomter med størrelse på 550-1200 m2, men de fleste er på 600-700 m2. I tillegg er det 17 kjedete eneboliger og 6 boenheter i kjedete tomannsboliger på noe mindre tomter, 14 boenheter i tomannsboliger, 8 boenheter i firemannsboliger og 8 boenheter i flermannsbolig.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene ligger solrikt til, og flere har utsikt. Det sammenhengende felles uteoppholdsarealet, ligger som et naturområde, og danner en buffersone mellom delfeltene. Det skaper muligheter for snarveier, og trygger forholdene for barn. Det er god tilgjengelighet til omkringliggende naturområde i nord, hvor det blir opparbeidet aktivitetsområder og gode turmuligheter for alle. Den sjønære beliggenheten med bade- og turmuligheter og småbåthavn, for lett å komme ut i skjærgården er en god kvalitet i området.
Det legges opp til en variasjon av boligtyper, slik at man kan bli boende i samme område, selv om familiestatusen skulle endres.

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, med mulighet for minst en garasjeplass pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg. Der hvor det er sekundærleilighet, skal det i tillegg avsettes 1 parkeringsplass på boligtomta.
Det skal i tillegg avsettes ¼ gjesteparkeringsplass pr boenhet på offentlig parkeringsplass.
Det må etableres minst 5 % HC-plasser på parkeringsområdene.
For feltet er det det regulert 78 boenheter og mulighet for inntil 29 sekundærenheter. Dvs. at krav til gjesteparkeringsplasser er 27 plasser.

- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

I området etableres det 3 offentlige gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplass o_PP1, er det regulert areal til 16 parkeringsplasser, hvorav en er HC-plass. Parkeringsplass o_PP2, i nordøst er det regulert areal til 11 parkeringsplasser, hvorav 1 er HC-plass. I tillegg reguleres det 4 langsgående parkeringsplasser i starten av hovedatkomstvegen, o_PP3. Totalt er det da regulert inn 31 parkeringsplasser hvorav 2 er HC-plasser.

Parkeringsplassene ligger sentralt i feltet og i tilknytning til lek og friområdet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler og vegvesenet sine håndbøker.

I planområdet reguleres en ny kommunal vei. Den nye veien tilkobles i nordvest til ny rundkjøring på fremtidig fylkesvei. Herfra kan det kjøres på fremtidig ny samleveien mot nord til E39, eller øst til Leireveien.

6.7 Trafikkløsning

- **Kjøreatkomst**

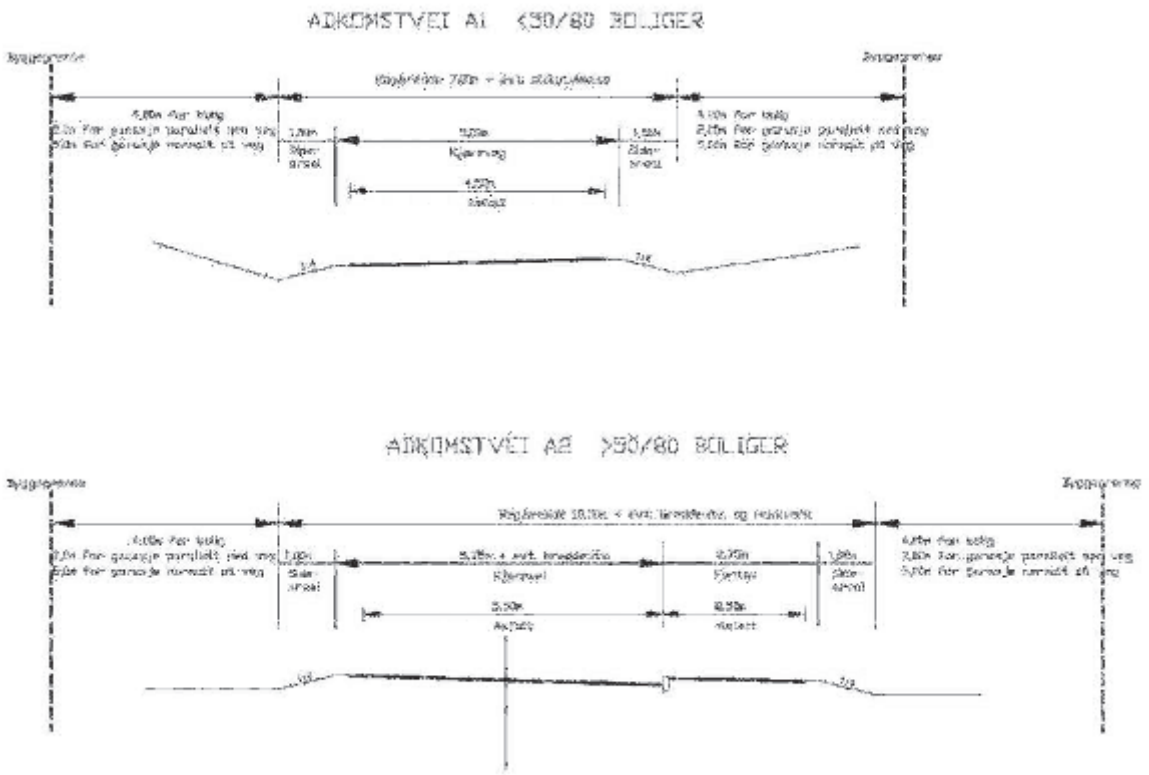
Boligområdene B1 – B10 tilknyttes ny regulert rundkjøring i nordvest og ny trase for fv. 204 østover til ny regulert rundkjøring i områdeplan for Ausviga.
Boligområde B11 og B14 får atkomst via felles privat vei til eksisterende boliger. To eksisterende kryss stenges og et nytt kryss etableres. Dette gir bedre trafikale forhold og bedre siktforhold. Krysset er dimensjonert slik at personbil har alle 4 svingbevegelser, mens lastebil har begrensning til to svingbevegelser.
Boligområdene B12 og B13, får felles atkomst fra Leireveien med felles private veier.

- **Utforming av veier**

Veiene er dimensjonert etter grunnlagsdokumentet til områdeplanen utarbeidet av Søgne kommune.

Kommunal vei o_KV1, er regulert som A2-veg med kjørevegbredde på 5,75 m, og med fortausbredde på 2,75 meter. Maksimal stigning på vegen i området er 7 % over en kort strekning.

Kommunal veg o_KV2 og o_KV3, er regulert som A1-veg med kjørevegbredde på 5,0 m. Maksimal stigning på vegen i området er 3 %.



Figur 11, typisk tverrsnitt av ny kommunal veg.

- **Tilgjengelighet for gående og syklende**

Det reguleres eget fortau langs den kommunale vegen med bredde på 2,75 m. Maksimal stigning 7 % over en kort strekning i starten. Kryssing av kommunal vei vil være i plan.
I tillegg er det lagt opp til turstier sørvestover i friluftsområdet, som kan benyttes som snarveier i området.

- **Felles atkomstveier, eiendomsforhold**

Det er felles adkomstvei til boligene med regulert vegformål med totalt 5,5 meter bredde.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Foruten ny kommunal vei, parkeringsplasser, lekeplasser og trafo, er det ikke planlagt andre offentlige anlegg i planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Ca. 200 meter fra planområdet vil det bli etablert et returpunkt for sortering av avfall som plast, metall og klær langs hovedatkomstveien i områdeplanen. Plan for avfallshåndtering i Søgne kommune skal følges.

6.10 Universell utforming

TEK 10 skal følges.
50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst samt ha tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Det er i planen regulert inn krav til universel utforming for eneboligene i felt B2, B3, B4 og B14, 2-manns bolig i felt B5, kjedede enebolig i felt B8 og 2 av boenhetene i flermannsbolig i felt B12 og B13, totalt utgjør dette ca. 50 %.
Lekeplassene skal være universelt utformet. Avvik fra stigningskrav kan tillates på korte strekninger for å unngå store terrenginngrep.

6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 80 m^2 privat uteoppholdsareal pr. boenhet.
Det skal avsettes minimum 25 m^2 fellesareal pr boenhet til lekeplasser. Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal.

- Lekeplasser

Det blir to lekeplasser som ligger sentralt i forhold til boligtomtene. De ligger solrikt til og inntil et større felles uteoppholdsareal. Det skal søkes bevart noe eksisterende terreng og trær på lekeplassene. I tillegg blir det en lekeplass i sør som vil ligge sentralt for feltene B11-B13. Sandlekeplassene er på ca. 560 m^2, 250 m^2 og 280 m^2 som er større enn kravet på 100 m^2. Gjennomsnittlig blir det 26 boenheter pr. lekeplass, hvorav kravet til kommunen er maks 30 boenheter pr lekeplass. I tillegg kan det store felles uteoppholdsarealet som er på over 6000 m^2 benyttes til fri lek.

- Kvartalslekeplasser

Krav til kvartalslekeplass dekkes gjennom nærmiljøanlegget som ligger ca. 500 meter fra feltet. Nærmiljøparken er regulert som eget formål i områdereguleringen og blir etablert med ballbaner, ballbinger og andre aktivitetstilbud. Område o_FO3, vil bli opparbeidet med aktivitetstilbud og kan benyttes som kvartalslekeplass, men uten krav til ballbane. Arealet skal ha et naturpreg.

- Offentlige friområder

Det er 4 offentlige friområder innenfor planområdet. Område o_FO1 og o_FO2, danner en buffer mellom eksisterende boliger og nye boliger, og skal være et rekreasjonsområde. Det kan etableres stier i området.

Område o_FO3 ligger på det høyeste punktet innenfor planområdet. Det skal fjernes så lite vegetasjon som mulig for å begrense silhuettvirkningen av bebyggelsen. Området ligger som en buffer mellom delområdene, og skal samtidig fungere som et aktivitetsområde for allmenheten og beboerne med hinderløype, gapahuk, grillplass, bord og benker o.l. Stier som snarveier mellom delfeltene og lekeplassene, kan etableres med enkel rydding og grusdekke. Alle tiltak skal tilpasses eksisterende terreng i størst mulig grad.

- Turveier

Det er ingen offentlige turveier innenfor planområdet.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksarealer innenfor planområdet.

6.13 Kollektivtilbud

I detaljreguleringsplanen er det ikke tilrettelagt for kollektiv. I overordnet områdeplanen er det tilrettelagt for satsing på kollektivtilbudet. Nærmeste bussholdeplass ligger rett ved den nye regulerte rundkjøringen i nordvest, hvor det er bussholdeplass på begge sider av hovedvegen. Tilrettelegging for bruk av buss fremmer miljøet.

6.14 Kulturminner

Vest-Agder Fylkeskommune v/ fylkeskonservator, har gjennomført befaring i planområdet. Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet. Detaljplanen er dermed ikke i konflikt i forhold til kulturminner.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

- **Vann**

Hovedvannforsyningen vil komme fra eksisterende høydebasseng på Leireheia. Den regulerte bebyggelsen ligger lavere enn kote +40, slik at det ikke er behov for å etablere trykkøkning.

Hovedvannledningene i området skal dimensjoneres for å kunne tilfredsstille krav til brannvann på 20/50 l/s.

Utbyggingen av området kan foregå etappevis så lenge krav til vanntrykk og brannvannsdekning blir tilfredsstilt.

- **Avløp**

Spillvann føres i hovedsak til ny pumpestasjon ved rundkjøring i kryss med Ausviga. Avløpet vil deretter bli pumpet over Lundeelva og videre mot Høllen renseanlegg (Solta).

Enkelte boliger sør i planområdet (B11, B12, B13 og B14) vil få avløp til Oftenes pumpestasjon via selvfallsledning.

Utbyggingen av området kan foregå etappevis, men infrastrukturen må dimensjoneres for full utbygging. Det må påregnes et bidrag til oppgradering av eksisterende spillvann-pumpeledninger og pumpestasjoner videre mot Høllen renseanlegg.

- **Overvann**

Overvann vil bli ført via ledninger til eksisterende bekkeløp i Leiredalen, øst for planområdet. Deretter følger åpen bekk til sjø. Det skal tilstrebes å infiltrere/fordrøye overvann lokalt jf. Norsk Vann sin treleddsstrategi, hvor vann opp til 20 mm skal infiltreres lokalt, 20 – 40 mm fordrøyes lokalt og over dette føres via sikre flomveier.

Utbyggingen av området kan foregå etappevis, men i forbindelse med omlegging/lukking av bekker, må nye bekkeløp dimensjoneres for full utbygging.

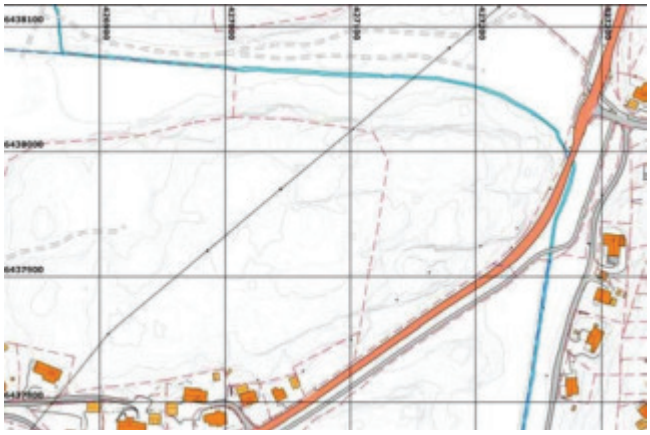
6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse av planområdet.
Det er ikke avdekket spesielle emner som krever avbøtende tiltak/løsninger innenfor planområdet, foruten høyspentlinje og støyforhold.

Infrastruktur.

- **Høyspentlinjer.**

Gjennom planområdet går det en mindre høyspentlinje som legges i bakken.



Figur 16, Eksisterende høyspentlinje som skal legges som jordkabel.

- **Støy.**

Ingen planlagt støyfølsom utbygging vil bli liggende i rød sone. Det er kun B12 og B13 som blir liggende i gul sone. Se vedlagt rapport.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det stilles krav om opparbeidelse av lekeplass og uteoppholdsareal. Det vises til reguleringsbestemmelsene.

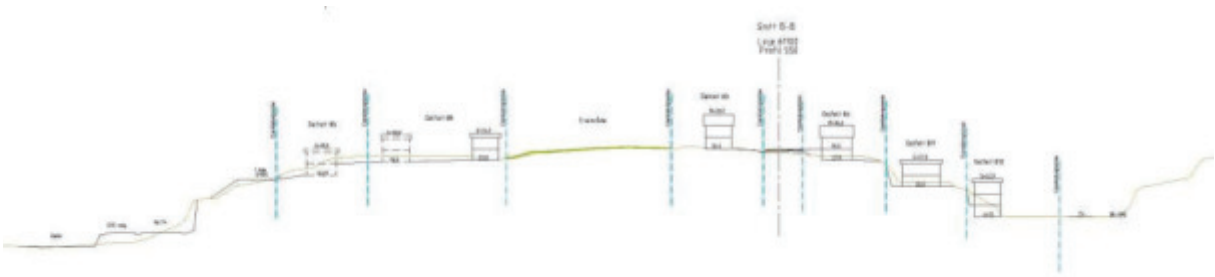
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Forslaget til detaljplan følger områdeplan for Kjellandsheia Syd.

7.2 Landskap/bebyggelse

Området er småkupert med mindre heier og dalsøkk. For å kunne bebygge et slikt område, er det nødvendig å gjøre inngrep i terrenget. Det er søkt å gjøre det så hensynsfullt som mulig. Området vil få helt annen karakter som følge av at det endres fra et naturområde til et tett utbygd område. Det er søkt å unngå å skyte ned de høyeste toppene, slik at silhuettlinjen ikke brytes. Bebyggelse og veier er lagt slik at det skal tilpasses på en best mulig måte i terrenget. Det er likevel gjort nødvendige grep for at det skal være mulig å framføre adkomsten i feltet, samt at noen mindre søkk og daler blir fylt igjen. Enkelte av tomtene må bygge med underetasje, for å ta opp terrenghøyder.



Figur 17, lengdesnitt fra nord til sør midt gjennom planområdet, som viser terreng og boliger.

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil endres fra naturområde til et tett utbygg område med grønne drag og rekreasjonsområder.

7.4 Estetikk

Det er utarbeidet en formingsveileder for grønnstrukturområder bebyggelse og utendørs møblering. Formingsveileder er godkjent av Søgne kommune, og skal legges til grunn for videre planlegging/prosjektering, og for opparbeidelse av arealer og anlegg. Formingsveilederens anbefalinger mht. design/utforming, estetikk, utstyr, materialvalg, terrengbehandling mv. skal være retningsgivende for anleggenes standard/kvalitet og funksjonskrav.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdier

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø, og planforslaget gir dermed heller ingen påvirkning/konsekvens.

7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planområdet er vurdert i forhold til naturmangfoldloven, og det er ikke registrert forhold som vesentlig kan skade naturmangfoldet.

- Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

- Biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesiell verdifull naturverdi, fugler eller planeter i artsdatabanken.

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke registrert spesiell verdifull vegetasjon i artsdatabanken.

- Viltinteresser

Det er ikke registrert spesielle viltinteresser, og planforslaget medfører ikke konsekvenser for natur og miljø.

- Økologiske funksjoner osv.

Det er ikke registrert noen spesielle økologiske funksjoner i planområdet.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Detaljreguleringen ivaretar rekreasjonsinteressene på en god måte. Det er regulert felles uteoppholdsarealer, lekeplasser og friluftsområder innenfor planområdet. Det er tilrettelagt for en snarvei fra hovedveien gjennom feltet mot eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. I umiddelbar nærhet blir det både landlige naturområder, med et nett av turveier og stier, og sjønære områder, tilrettelagt for friluftsliv, som styrker den politiske målsettingen om bedre folkehelse. Tilgangen til og kvaliteten på rekreasjonsområdene er svært god.

7.8 Uteområder

Det blir ivaretatt tilstrekkelig med felles uteoppholdsareal, sandlekeplass og friluftsområder i detaljreguleringen.

7.9 Trafikkforhold

- Veiforhold

Infrastrukturen gir sikre og gode forhold for både kjørende og gående i området.

- Trafikkøkning/reduksjon

Det er planlagt 78 nye boliger. Av disse vil 68 benytte ny regulert fylkesveg i tilstøtende området mot nord, og 10 vil benytte eksisterende veistruktur (Leireveien).

- Kollektivtilbud

Det vil ikke bli kollektivkjøring i detaljplanområde. Men når Kjellandsheia Syd er ferdig utbygd, vil bussene kunne kjøre langs nye fv. 204. Nord for detaljplanen er det regulert inn dobbeltsidig busstopp for 3 busser samtidig ved skolen langs nye fv. 204.

7.10 Barns interesser

Barns interesser i planområdet blir ivaretatt på en god måte, med sandlekeplasser, uteoppholdsareal, fortau langs adkomstveien, snarveier internt og ut av feltet.

I umiddelbar nærhet av planområdet blir det etablert både skole, barnehage og nærmiljøanlegg. Det blir trafikksikre løsninger med separate gang- og sykkelveier på de mest trafikkerte veiene. Det tilrettelegges for et stinett mellom delfeltene, slik at barn kan ferdes på snarveier gjennom området. Hele naturområde vest for bebyggelsen blir tilgjengelig både sommer og vinter, og i de sjønære friområdene, legges det til rette for bruk. Nærmiljøanlegget er åpent for alle, og byr på mange muligheter for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser.

7.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Søgne kommune har gjennomført en utredning i forhold til kapasitet og behov for utvidelse av eksisterende skoler eller bygge ny skole. Ved utbygging av boligområdene i de 3 områdeplanene Leireheia, Ausviga og Kjellandsheia Syd, vil behov for etablering av ny skole øke. Størrelse og tidspunkt for denne utbyggingen må vedtas av Søgne kommune.

- Barnehagekapasitet

Det er regulert inn totalt 3 barnehager i områdeplanene Leireheia, Ausviga og Kjellandsheia Syd. Ved utbygging av boligområdene vil behov for etablering av nye barnehager øke. Tidspunktet for bygging av barnehagene er ikke avklart.

7.12 Universell tilgjengelighet

Boligområdet vil få gode forhold for alle beboere. Bebyggelsen skal tilfredsstille kravene i TEK10, 50 % av boenhetene skal være universelt utformet og lekeplassene blir universelt utformet.

Adkomsten til feltet er noe bratt (stigning 1:14) på en strekning på ca. 60 meter, men ellers stort sett slakere enn 1:20.

7.13 Energibehov - energiforbruk

Energibehov for boligområdene er i hovedsak strøm og vedfyring. Nye boliger skal kunne klare seg med mindre energibruk, og nye boliger skal kunne bruke fornybar energi til oppvarming. Transport for lengre avstander vil bli med bil og buss. Transport for kortere avstander er med sykkel.

7.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som vedlegg til planbeskrivelsen. Det er ikke avdekket spesielle virkninger/konsekvenser i forbindelse med planforslaget. Det vises til analysen som vedlegg til plan.

7.15 Teknisk infrastruktur

- **Vann og avløp**

Hovedgrepene for vann- og avløpsledninger, følger hovedplaner for vann og avløp i områdeplanen.

- **Overvann**

Den planlagte utbyggingen medfører økt avrenning til eksisterende bekker. Den videre bearbeiding av disse er for øvrig beskrevet i områdeplanen.

7.16 Drift og vedlikehold

Planområdet omfatter kommunal vei, med veiskulder og annen veigrunn (grøft), for snøopplag. Langs den kommunale veien i nord, er det regulert et bredt areal med annen veigrunn som også egner seg for snøopplag. I forbindelse med kryss og parkeringsplasser kan snøopplag skje som vist i figuren nedenfor.



Figur 19, oversikt snøopplag

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Detaljplanen Norddalsheia vil tilføre markedet tomter som vil være attraktive både for personer som både bor i Søgne, og som vurderer å flytte til Søgne.
Økonomisk vil nye innbyggere gi kommunen vekst, derav økte skatteinntekter, men også økt tjenestebehov som skole, barnehage osv. Under utbyggingen vil området gi kommunen inntekter i form av tilkoblingsavgifter og byggegebyrer.

8 Innkomne innspill

Det ble varslet felles oppstart av både områdeplan og detaljplan. Merknader som er mottatt gjelder enkelte geografiske områder eller både områdeplan og detaljplan. Nedenfor er det et sammendrag av merknader, som kun berører detaljplan for Norddalsheia.

Merknader fra Agder Energi Nett AS, datert 07.02.2013:
Agder Energi Nett AS skriver at i området er det nettstasjoner, og de er forsynt med 22 kV jordkabel eller 22 kV linje. Det er ikke tillatt med innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 meter. Det er byggeforbudssone på 15 meter, dvs. 7,5 meter fra senter av 22 kV linjen. Kapasitet på eksisterende anlegg er begrenset, forsterkninger må påregnes.

Tiltakshavers kommentar:
Eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet legges i bakken.

Merknader fra NVE, datert 18.02.2013:

- Høyspentlinjer, hensynssoner

Tiltakshavers kommentar:
Eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet legges i bakken.

Merknader (nr.2) fra Agder Energi Nett AS, datert 27.02.2013:

- Regulere nettstasjoner i plan
- Feltet må forsynes med ny høyspentkabel på sørsiden av Leire sekundærstasjon

Tiltakshavers kommentar:
Plan for El-forsyning må utarbeides av Agder Energi Nett før utbygging starter.

Merknader fra Fylkesmannen i Vest-Agder, datert mottatt 15.03.2013:

- Det vises til Naturmangfoldloven § 8-12
- Barn og unge, funksjonshemmede
- Folkehelse (nærrundløyper)
- Eventuell forurensning
- Grenseverdi for støy
- ROS, hensynssoner ved fare, risiko eller sårbarhet

Tiltakshavers kommentar:
Det er gjennomført vurderinger rundt Naturmangfoldloven. Barn og unge, funksjonshemmede er vurdert i forhold til oppvekst, atkomst, sikkerhet og rekreasjon. Det er ikke oppdaget forurensing i planområdet. Støyrapport og ROS-analyse utarbeides.

Merknader fra Vest-Agder Fylkeskommune, datert mottatt 22.03.2013:

- Nødvendig med ytterligere utredninger.
- Skolevei, sykkelparkering langs nåværende trase, snarveger for gang og sykkel.
- God grønnkorridorer og stier lokalt, ses i sammenheng med møteplasser/lekeplasser og løypenett, samt gode forbindelseslinjer fra boligområdene til turstier.

- Beskrivelse for barn og unges interesser i planleggingen. Gode, attraktive, solrike og trygge lekeområder. Opparbeidelse tas i rekkefølgebestemmelser. Snarveger bør kartlegges og opprettholdes.
- Sol-/skygge-analyse.
- G/s-veg, fortau, interne atkomster, felles uteareal, lekeplasser; prinsipp om universell utforming. Et visst antall boenheter bør tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- Det må gjennomføres arkeologisk registrering i planområdet.

Tiltakshavers kommentar:
Det er gjennomført diverse utredninger. Det skal reguleres gode forhold for myke trafikanter i forbindelse med skolevei, snarveier og turveier. Det legges vekt på god rekreasjonsområder, med stier/turveger for sommer og vinteraktivitet, og atkomst til bakenforliggende turområder mot nord. Det er regulert fortau langs kommunal veg i boligområdet. Det er generelt kort avstand mellom planlagte nye boligområder og rekreasjonsområder. Hele planområdet er godt tilrettelagt for oppvekst og leveområde, og område for lek, opphold og rekreasjon er tatt vare på i planen. Parkeringsløsninger er vist i detaljplanen. Det gis føringer for uteoppholdsareal og universell utforming. Det er gjennomført arkeologisk registrering i planområdet.

9 Avsluttende kommentar

Føringene gitt i områdeplanen Kjellandsheia Syd er videreført i detaljplanen Norddalsheia (tidligere benevnt som B305). Det er gjennomført god kartlegging og befaring i planområdet som gir grunnlag for videre god planlegging av boligtomtene, veg og grøntområder.

Det er ikke avduket konfliktområder. ROS-analyse er utført, og støyrapport er utarbeidet. Den mindre høyspentledningen som i dag går gjennom boligområdet, skal fjernes og legges som kabel i bakken. Det er ikke registrert automatiske fredete fornminner i planområdet.

Grønnstrukturplanen og formingsveileder fra områdeplanene Leireheia, Ausviga og Kjellandsheia Syd skal følges.

Hovedformålet med detaljplanen er tilrettelegging for nye boliger, som vil gi gode oppvekst og bokvaliteter. Området har nærhet til sjø og skog, samt kort avstand til E39, som ligger nord for planområdet. Korte avstander internt i området gir muligheter til egen forflytning for gående og syklende. I tilstøtende planområde mot nord, er det tilrettelagt for busskommunikasjon. Universell atkomst er nøkkelord ved prosjektering av nye veger og områder for bebyggelse.

Det er en god balanse mellom boligformål og rekreasjonsområder, samt nødvendig infrastruktur. Nord for planområdet er det store rekreasjonsområder tilknyttet Kjellandsvannet og Uffortjønna.

Det er ingen landbruksarealer som går tapt.

Detaljplan Norddalsheia vil gi Søgne kommune gode, attraktive og kvalitetsrike boligtomter.

Notater

Notater

Notater