

# DOKUMENT- VEDLEGG

Vedlegg kjøpekontrakt for Benestadheia 42a til 44c, 4638 Kristiansand s



SØRMEGLEREN

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



# KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Benestadheia 42A

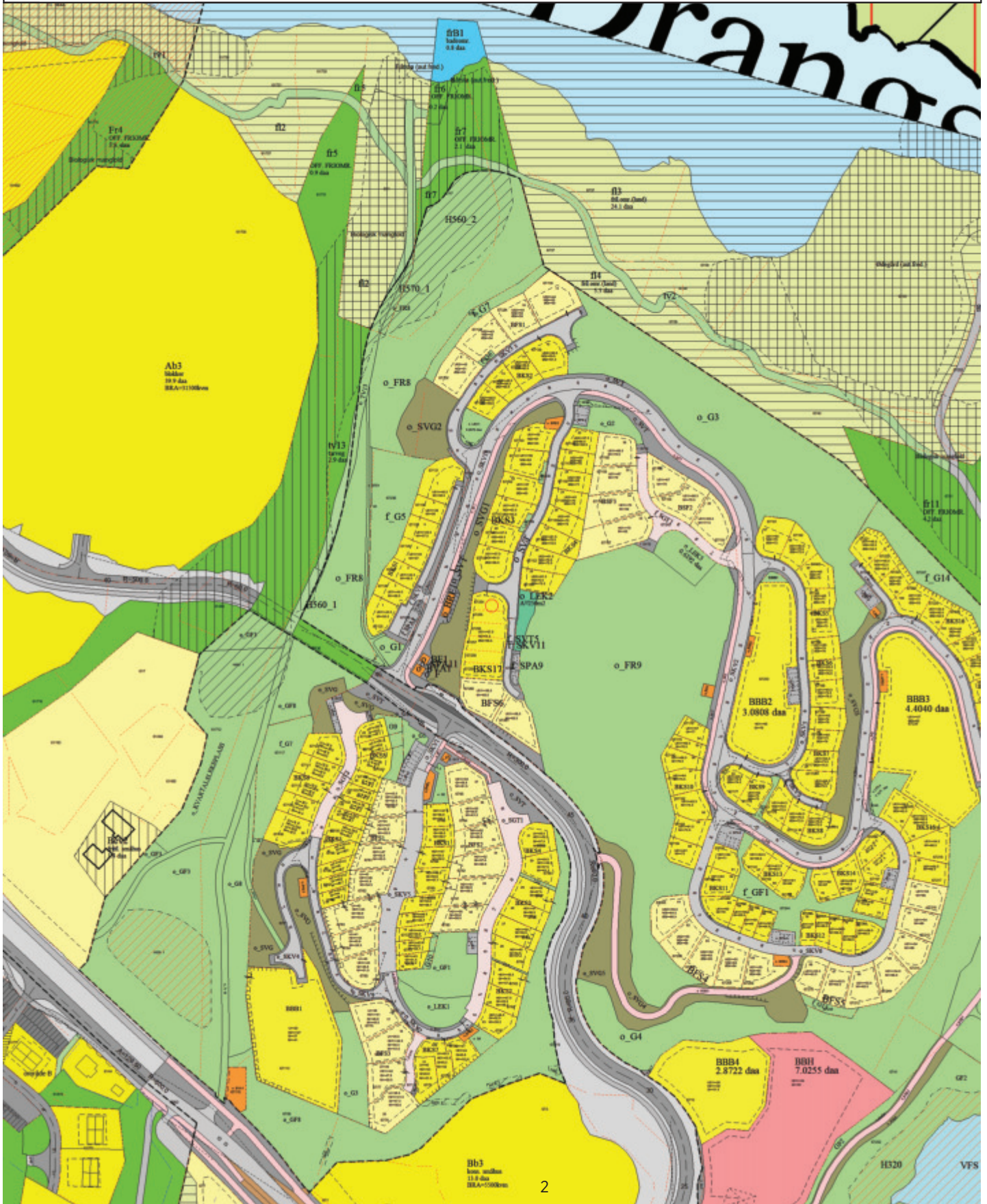
Dato: 28.04.2023

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## **Plan nr. 1520**

### **Reguleringsbestemmelser for Benestad Bb1 og Bb5. Detaljregulering**

Dato: 26.02.20. Mindre endring datert 29.06.2021 ,Mindre endring, dater 24.09.2021

E3 Mindre endring, dater 03.01.2022, mindre endring datert. 28.11.22

## **1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)**

### **1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)**

Innenfor BFS1-BFS6 skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BKS1-BKS17 skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller vertikaldelt tomannsbolig.

Innenfor BBB2- BBB4 skal det oppføres leilighetsbebyggelse.

BFS1-BFS6 og BKS1-BKS16 tillates det 1 boenhet pr tomt.

Innenfor BKS17 tillates maks 6 boenheter. For leilighetsbebyggelse tillates maks antall boenheter:

BBB2 = 18, BBB3 = 24 og BBB4

= 33.

### **1.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)**

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Leilighetsbebyggelse: BBB2, BBB3 og BBB4

Eneboliger: BFS1, BFS2, BFS3 (nr 34 – 36), BFS4 (nr 85) og BFS5, BFS6

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: BKS6, BKS7, BKS9, BKS10 (nr 57 – 60)

### **1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)**

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m<sup>2</sup>
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m<sup>2</sup>
- Leilighet = 35 m<sup>2</sup> (min. 50 % påterreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt. Arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

På felt BBB2 – BBB4 skal det etableres felles uteoppholdsareal, gangareal og/eller sosiale møteplasser.

### **1.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)**

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. *Bod kan plasseres min 1,5 meter fra formålsgrense mot vei for BFS1 og BKS3.*

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i eiendomsgrense.
- For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 m frem eller tilbake fra øvrig vegglinje mot vei.
- Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.

Balkong med overliggende bygg kan krage inntil 1 meter utover gjeldende byggegrense mot vest i BKS1.

Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.



Leilighetsbebyggelse: Bebyggelsen skal oppføres i følgende antall bygningsdeler eller selvstendige bygg: BBB2 = 2-4 bygg, BBB3 = 3-4 bygg og BBB4 = 1 bygg.

### 1.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 36 m<sup>2</sup>. Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, takform og farge.

### 1.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m<sup>2</sup>BYA.

Frittliggende eneboliger: BFS1-BFS3, BFS5 og 6 = 160 m<sup>2</sup> BYA og BFS4 = 145 m<sup>2</sup> BYA.

Rekkehus = 95 m<sup>2</sup> BYA, kjedehus og tomannsboliger = 130 m<sup>2</sup> BYA.

Leilighetsbebyggelse: BBB2 = 1400 m<sup>2</sup> BYA, BBB3 = 1600 m<sup>2</sup> BYA, BBB4 = 1300 m<sup>2</sup> BYA.

### 1.7 Høyder (pbl §12-7)

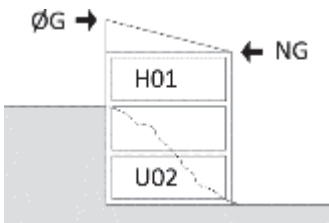
Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

M = Mønehøyde for saltak og G = gesimshøyde for flatt tak.

NG = Nedre gesimshøyde for pulttak og ØG = Maksimale gesimshøyde for pulttak

Bygning med krav til 1, 2 eller 3 underetasjer er angitt med U1/ U2 eller U3 på plankart (gulvhøyde i underetasje). Underetasjen/-ene skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

På tomt nr. 18 og 19 skal boligene oppføres med 2 underetasjer eller 1 underetasje på søyler. Samme løsning må velges for begge tomter.



### 1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Rekkehus/kjedehus/tomannsboliger skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse innenfor alle boligfelt på planområdet skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

For BBB4 skal bebyggelsens sør-, vest- og østlige fasader brytes opp for å gi bebyggelsen et varierende uttrykk og framtoning.

Følgende bebyggelse skal ha saltak: BFS2, BFS3, BFS5, BFS6, BKS1, BKS6, BKS7, BKS9

Følgende bebyggelse skal ha pulttak: BFS1, BFS4, BKS2 – BKS5, BKS8, BKS16, BKS17 og

BBB3 Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha pult og saltak (se plankart): BKS15

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha flatt og saltak (se plankart): BKS10

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget.

For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.

### 1.9 Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense for boligbebyggelse.



### 1.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer kan ligge i eiendomsgrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

På følgende områder kan der etableres en høyere forstøtningsmur:

- Tomt nr 49 mot o\_SVG3: Maks høyde 2,5 m
- Tomt nr15/o\_G4 mot o\_SVT/o\_SKV3: Maks høyde 3 m
- Tomt nr 86 mot o\_SVG5/o\_SGS3: Maks høyde 3 m
- Mellom område o\_SVG1 og BKS17 og mellom o\_SVT og BFS6: Maks høyde 3 m, murer skal plasseres på privat grunn der dette er mulig.

### 1.11 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl§12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater.

For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebyggt areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

- Rekkehus 30 m<sup>2</sup>
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m<sup>2</sup>
- Frittliggende enebolig: 70 m<sup>2</sup>

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til boligbebyggelse innenfor hver enkelt boligtomt/felt skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

### 1.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

### 1.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1-2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

- BBB2: All parkering løses innenfor feltet ved etablering av 2-4 parkeringsfelt.
- BBB3: All parkering løses innenfor feltet. Løsning vurderes i byggesøknad.
- BBB4: All parkering skal løses i parkeringskjeller.

For BBB2 – BBB3 skal det etableres minst 2 HC - plasser. For BBB4 skal det etableres minst 2 HC – plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal ha atkomst fra portrom i dagen. Åpen nedkjøringsrampe tillates ikke. Parkeringskjeller skal ikke ha synlige fasader. For BBB2 – BBB4 skal alle p-plassene i parkeringskjeller tilrettelegges for el-biler og andre ladbare hybridbiler.

Innenfor område f\_SKV9 kan det etableres et mindre takoverbygg uten sidevegger for parkeringsplassene. Avstand fra tak til formålsgrense vei må være min. 1,5 m.

### 1.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og tomannsbolig: 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

#### 1.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

## **2. Bebyggelse - Barnehage (BBH)**

### 2.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage. Maks utnyttelse for feltet er = 1000 m<sup>2</sup> BYA

### 2.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maks høyder fremgår av plankart.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

### 2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Arealet skal være egnet til opphold. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

### 2.4 Parkering (pbl §12-7)

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller.

Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser fastsettes ved byggesøknad i tråd med gjeldende kommuneplan.

## **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for teknisk plan.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. I teknisk plan kan det vurderes permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

### 3.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntill +/- 0,5 m. Gatetun f\_SGT1 kan opparbeides med permeabelt dekke.

o\_SKV4 – o\_SKV6: Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal skal opparbeides med annet fast dekke som for eksempel gatestein, armert gress eller lignende. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

### 3.2 Fordrøyning og overvann

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for håndtering av overvann. På områdene hvor det skal etableres gatetun med innsnevring i vegbanen etableres dette som vannbed.

### 3.3 Gatetrær

Det skal etableres trær på rekke langs med grøft/sideareal på områdene f\_SVT1 ved f\_SKV8. Ved felt BBB4 skal det etableres trær mot samlevei B. Plassering av trær skal vises i teknisk plan.

### 3.4 Terrengbehandling

Skråninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedege masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en graskledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

### 3.5 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området o\_SVG5 mot o\_G4 som vist på plankart.

### 3.6 Bruk av veigrunn

Veiene o\_SKV1 – o\_SKV7 skal være offentlige.

Adkomstvegen f\_SKV8 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Adkomstvegen f\_SKV9 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Adkomstvegen f\_SKV10 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Adkomstvegen f\_SKV11 er felles for området BKS17 og BFS6.

### 3.7 Fortau (o\_SF1 – o\_SF2)

Felt o\_SF1 – o\_SF2 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

### 3.8 Gang- og sykkelvei (o\_SGS1 – o\_SGS3)

Felt o\_SGS1 – o\_SGS3 skal opparbeides som gang- og sykkelvei. De skal asfalteres, belyses og ha vintervedlikehold. Det skal sikres trygg kopling mot Benestadveien.

### 3.9 Parkering (o\_SPA1 - o\_SPA7, f\_SPA8 –f\_SPA10)

Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser. Det skal i hvert av parkeringsplassområdene etableres 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

Området f\_SPA8 er felles for felt BKS1.

Området f\_SPA9 er felles for felt BKS17 og

BFS6

Området f\_SPA10 er felles for felt BKS16.

### 3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT, f\_SVT1 –f\_SVT4)

Områdene annen veggrunn-teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplagring, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.

Området f\_SVT1 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Områdene f\_SVT2 er felles for boligene innenfor felt BFS2 og BFS3.

Området f\_SVT4 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Området f\_SVT3 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Området f\_SVT5 er felles for område BKS17 og BFS6.

### 3.11 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG1 –o\_SVG6)

Områdene annen veggrunn-grønt kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, belysning, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av veg/turveg/teknisk infrastruktur. Områdene skal tilsås etter opparbeidelse av tiltak.

## **4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur inkl. friområder og turveier. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende »Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Utomhusplanen skal bl.a. vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.



Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Steingjerder i grøntområdene skal tilstrebtes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

#### 4.1 Sandlek

o\_LEK1 – o\_LEK4 skal opparbeides som sandlekeplass på min. 250 m<sup>2</sup> og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan.

#### 4.2 Nærmiljøpark

o\_NÆRMILJØPARK skal opparbeides som nærmiljøpark på min. 15 000 m<sup>2</sup> og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det skal etableres 7'er fotballbane med lys (idrettsanlegg). Banen skal opparbeides uten innfyll av gummigranulat. Utforming og opparbeidelse av nærmiljøparken skal vises i utomhusplan. Innenfor områdene og langs vannkanten mot VFS tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger. Nærmiljøparken skal etableres på stabile masser. Innenfor områdene tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan.

#### 4.3 Friområde (f\_GF1, GF2, o\_FR8 - o\_FR12)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Eksisterende terreng tillattes bearbeides, inkl nye fyllinger. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Innenfor områdene o\_G1 – o\_G4, f\_G5 – f\_G14 tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger.

Innenfor områdene o\_G3, o\_FR8 og f\_G14 tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

#### 4.4 Turvei (o\_GTD1, o\_TV3, o\_TV13)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o\_TV3 og o\_TV13.

Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveien skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

#### 4.5 Tursti

Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.

- o\_GTD1
- Fra o\_SGS1 til GS1 gjennom o\_FR12 og/eller o\_NÆRMILJØPARK
- Fra o\_LEK3 gjennom o\_FR9 til o\_SKV4
- Fra o\_LEK2 til o\_SKV1
- Fra o\_SGS3 gjennom o\_G4 til BBH
- Fra f\_SVT2 gjennom o\_G2 til o\_SPA1

#### 4.6 Felles grøntareal

Feltene opparbeides som felles grøntareal. Feltene inngår ikke i beregning av krav til uteareal. I felt f\_G5, f\_G7, f\_G13 og f\_G14 kan terrenget bearbeides og det kan etableres forstøtningsmur jf. § 1.9. Felt f\_GF1 skal opparbeides som rekreativt fellesområde med gjennomgående sti.

f\_G5 er felles for boligene innenfor BKS1.  
f\_G6 er felles for boligene innenfor BFS1 og BKS2.  
f\_G7 er felles for boligene innenfor BFS1.  
f\_G8 og f\_G9 er felles for boligene innenfor BKS3 og BKS4.  
f\_G10 er felles for boligene innenfor BBB2 og BKS5.  
f\_G11 er felles for boligene innenfor BKS7.  
f\_G12 er felles for boligene innenfor BKS8 og BKS9.  
f\_G13 er felles for boligtomtene nr 86, 87 og 88.  
f\_G14 er felles for boligene innenfor BKS16.  
f\_GF1 er felles for boligene innenfor BKS11 – BKS14.

## **5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)**

### 5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (VFS)

Innenfor området tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde B og delområde C i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902). Det tillattes bearbeidelse/ending av eksisterende strandsoner. Tiltak og utforming må godkjennes i teknisk plan og utomhusplan.

## **6. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### 6.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

### 6.2 Faresone - Flom (H320)

Innenfor områdene er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelig konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater m.m tillattes ikke etablert lavere enn kotehøyde k+19.0 m.

### 6.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560 1 – H560 2)

Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

### 6.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570 3)

Steingjerde skal bevares.

## **7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)**

### 7.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann på det omsøkte området

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Statens Vegvesen for godkjenning før arbeidene starter.

### 7.2 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

- a) Dersom det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelvei fra Sørlandsparken til Drangsvann skal Gs1 og Gs2 opprustes til gang- og sykkelvei standard før det gis ytterligere igangsettingstillatelser i planområdet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge godkjent sikringsplan for ras og fall, og sikringstiltak skal være utført for byggeområdet og tilliggende fri- og friluftsområder.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor planområdet til reguleringsplan 902 skal rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være sikret gjennomført.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra Kryss B og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor delområde B skal kryssløsning og permanent planfri kryssing ved delområde B være etablert eller sikret gjennomført.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene B, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene B, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

### 7.3 Igangsettingstillatelse – lokale rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

#### Trinn 1

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt, BFS1, BKS1-BKS4 og BFS6 og BKS17 skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Vei = o\_SKV1 (frem til og med o\_SKV4), o\_SKV3, o\_SKV4 og f\_SKV8
  - Fortau = o\_SVT1 (frem til og med o\_SKV4)
  - Parkering = o\_SPA1 og f\_SPA8
  - Teknisk = o\_BE1, o\_BVA1, o\_BRE1 og o\_BRE2
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- b) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Lek: o\_LEK1 og o\_LEK2
  - Turvei: o\_GTD1 og o\_TV13
  - Friområder/grønnstruktur: o\_G1, f\_G5 – f\_G9 og o\_FR8
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- e) det foretas rasvurdering av svakhetssoner



## Trinn 2

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB2, BFS2-BFS3, BKS5 – BKS9 skal:

- f) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Vei/gatetun = o\_SKV1, o\_SKV2 (frem til BKS9), f\_SGT1, o\_SKV5, f\_SKV9
  - Fortau = o\_SVF1, o\_SVF2 (frem til BKS9)
  - Parkering = o\_SPA2
  - Teknisk = o\_BE2, o\_BVA1 og o\_BRE3
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- g) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Lek: o\_LEK3
  - Turvei: GS1 og tv2 (902-plan)
  - Friområder/grønnstruktur: o\_G2, o\_G3, o\_FR9 og f\_G10 – f\_G12.
- h) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- i) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- j) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

## Trinn 3

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB3, BFS4-BFS5, BKS10 – BKS16 skal:

- k) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Vei/gatetun = o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV6, o\_SKV7 og f\_SKV10
  - Fortau = o\_SVF1 og o\_SVF2
  - Gang- og sykkelsti: o\_SGS1 – o\_SGS3
  - Parkering = o\_SPA3 – o\_SPA7 og f\_SPA10
  - Teknisk = o\_BE3, o\_BVA1, o\_BRE4 og o\_BRE5
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- l) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Lek: o\_LEK4
  - Nærmiljøpark: o\_NÆRMILJØPARK inkl. 7'er fotballbane med lys
  - Turvei: o\_TV3, GS1 og tv2 (902-plan)
  - Friområder/grønnstruktur: o\_G4, f\_G13 – f\_G14, f\_GF1, o\_FR10 – FR13, GF2 og VFS
- m) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- n) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- o) det foretas rasvurdering av svakhetssoner
- p) det skal foretas en kartlegging og vurdering av grunnvannsbrønner for eksisterende bebyggelse innenfor felt Cb1, Cb2, Bev5 og Xb4 (reguleringsplan902).
- q) det etableres målestasjoner i Rundetjønn for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med kommunen.

## Felt BBB4 og BBH

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB4 og BBH skal:

- r) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Atkomstvei med fortau
  - Gang- og sykkelsti: o\_SGS2
  - Parkering = o\_SPA6
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»

- s) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Sandlek innenfor feltet
  - Friområder/grønnstruktur: FR13, GF2 og VFS
- t) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- u) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- v) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.05.2020 som sak 60/20.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.07.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 29.09.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 21.01.2022.

Mindre endring godkjent av BSU som saknr. 33/23 den 09.02.2023

Plan- og bygningssjefen.









Kristiansand  
kommune

DRANGSVANN AS  
c/o Forvaltningspartner AS Postboks 209  
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
PLAN-20/05556-10  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
29.09.2021

## 1520 Detaljregulering, Benestad felt BB1 og BB5 - mindre endring - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Cowi as i mail av i brev av 21.09.2021 og mail av 10.09.2020 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for Benestad felt BB1 og BB5, vedtatt av bystyret 27.05.2020.

Foreslått endring er diverse små endringer på plankartet som følge av små justeringer ved bygging av infrastrukturen i et svært krevende terreng. (Dette gjelder endring 1 -5 samt endring 7 i søknad). Noen endringer er som følge av drøftelser med kommunen og tiltakshaver ved søknad om boligbygging. (Dette gjelder endring 6 og 8).

Det er også foreslått justering av høyder på noen boliger, som følge av endret takform fra pultak til saltak. Dette har vært illustrert i plansaken til sluttbehandling, men ikke endret i plankart og bestemmelser. Det har vært en misforståelse mellom arkitekt og annen konsulent i slutfasen som ikke har fanget opp denne endringen.



*Gule markerte bygg skal endre takform.*

**Sikker digital post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Plan

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
95997992

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

Grunnen til endring av takform er for å få mindre høyde på boligene inn mot gate. Ved å endre fra pultak til saltak fremstår boligene lavere ut mot gate, noe som er vektlagt for disse boligene.

Følgende endring er gjort i bestemmelsene pkt. 1.8 pga. endringer på takform:  
*Følgende bebyggelse skal ha saltak: BFS2, BFS3, BFS5, BKS1, BKS6, BKS7, BKS9 og BBB1*

*Følgende bebyggelse skal ha pulttak: BFS1, BFS4, BKS2 – BKS5, BKS8, BKS16 og BBB3*

*Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4*

*Følgende felt har både bebyggelse som skal ha pult og saltak (se plankart): BKS15*  
*Følgende felt har både bebyggelse som skal ha flatt og saltak (se plankart): BKS10*

Gjeldende bestemmelse lyder:

*Følgende bebyggelse skal ha saltak: BFS2, BFS3, BFS5, BKS1, BKS15 og BBB1*

*Følgende bebyggelse skal ha pulttak: BFS1, BFS4, BKS2 – BKS9, BKS16 og BBB3*

*Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4*

Forslag til endring av reguleringsplanen er ikke sendt på høring da det er Drangsvann og 3 tiltakshavere som har påbegynt bygging innenfor feltet som er informert om endringene. De berørte partene er derfor tilstrekkelig hørt. Endringene er drøftet med ingeniørvesenet og parkvesenet som ikke har innvendinger til endringene.

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

Plan- og bygnings sjefen vedtar med delegert myndighet endring av detaljregulering for Benestad, felt BB1 og BB5, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 24.09.2021 og reguleringsbestemmelser sist datert 24.09.2021.

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 **<dato, 3 uker>**. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunnlagt og undertegnet av klageren.

Ta kontakt med saksbehandler, Jøran Syversen, tlf. 95997992, dersom du har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget  
Planforvaltning

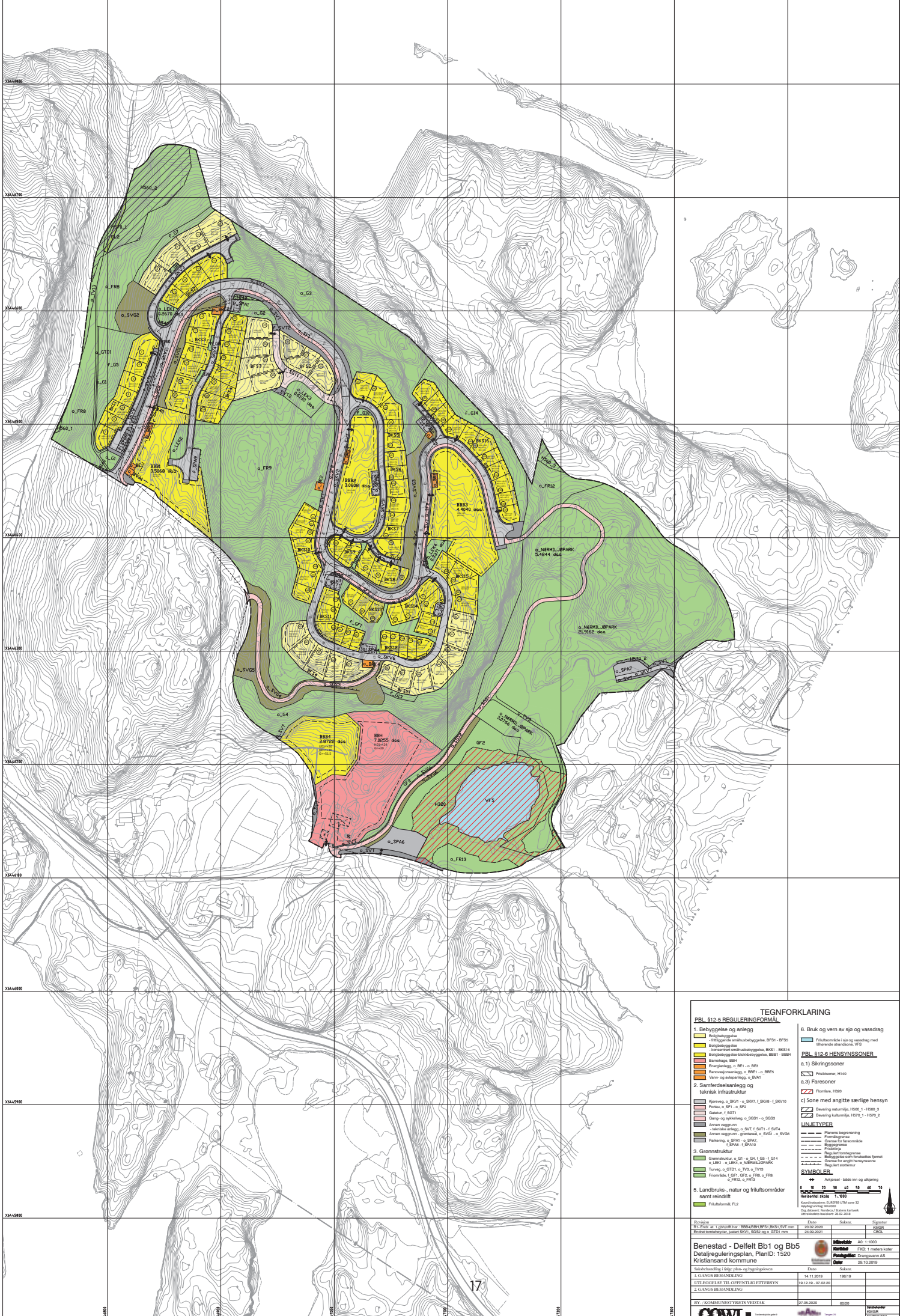
Vedlegg:

1. Endret plankart, sist datert 24.09.2021
2. Endrede bestemmelser, sist datert 24.09.2021
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 27.05.2020
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 27.05.2020
5. Brev datert 21.09.2021 og mail fra forslagsstiller, datert 10.09.2020

Kopi til:

BOH EIENDOM AS  
OBOS BLOCK WATNE AS  
KNES EIENDOM AS





### TEGNFORKLARING

#### PBL §12-5 REGULERINGFORMÅL

- Betyggelse og anlegg**
  - Betyggelse
  - Hilleggende småhusbetyggelse: BPS1 - BPS5
  - Betyggelse
  - Konvertert småhusbetyggelse: BK51 - BK16
  - Betyggelse/leilingsbetyggelse: BBS1 - BBS4
  - Barnhage, BH
  - Ervervsanlegg: o\_BE1 - o\_BE3
  - Rekreasjonsanlegg: o\_BRE1 - o\_BRE3
  - Vann og avløpsanlegg: o\_BVA1
- Santferdsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - Kjøring: o\_SKV1 - o\_SKV7, I\_SKV8 - I\_SKV10
  - Portale: o\_SF1 - o\_SF2
  - Gauser: I\_SGT1
  - Gang og sykkelveg: o\_SGS1 - o\_SGS3
  - Annne vegnett
  - tekniske anlegg: o\_SVT1, o\_SVT1 - I\_SVT4
  - Annne regulerings- og tekniske: o\_SVD1 - o\_SVD3
  - Parkerings- og SPAT: o\_SPA1 - o\_SPA2
  - Parkerings- og SPAT: I\_SPA10
- Grønnstruktur**
  - Overstruktur: o\_G1 - o\_G4, I\_G5 - I\_G14
  - LEI1 - o\_LE14, o\_MERPHILPARK
  - Turveg: o\_GTD1, o\_TV1, o\_TV13
  - Friluftside: I\_GF1, o\_GF2, o\_FFR1, o\_FFR3
  - o\_FFR2, o\_FFR3
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**
  - Friluftsområde: FL2

#### PBL §12-6 SIKRINGSZONER

- Sikringssoner**
  - Friluftsområde: H140
- Faresoner**
  - Floerområde: H200
- Sone med angitte særlige hensyn**
  - Bæring naturmiljø: H300\_1 - H300\_3
  - Bæring kulturmiljø: H310\_1 - H310\_2

#### LINJETYPER

- Planens begrensning
- Formålsgrensning
- Grens for friluftside
- Betyggelse
- Parkering
- Regulert betongterrasse
- Betyggelse som fordeltet betongterrasse for angitt betongterrasse
- Regulert stambett

#### SYMBOLER

- Ansvar: bilde inn og utplassering

|   |   |    |    |    |    |    |    |    |
|---|---|----|----|----|----|----|----|----|
| 0 | 5 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 |
|---|---|----|----|----|----|----|----|----|

Benestad - Delfelt Bb1 og Bb5  
 Detaljreguleringsplan, PlanID: 1520  
 Kristiansand kommune

|          |            |        |         |
|----------|------------|--------|---------|
| Revisjon | Dato       | Saknr. | Saksnr. |
| 1        | 14.11.2019 | 1520   | 1520    |
| 2        | 19.12.19   | 1520   | 1520    |
| 3        | 20.02.2020 | 1520   | 1520    |
| 4        | 24.09.2021 | 1520   | 1520    |

Benestad - Delfelt Bb1 og Bb5  
 Detaljreguleringsplan, PlanID: 1520  
 Kristiansand kommune

|                                    |                     |         |
|------------------------------------|---------------------|---------|
| 1. GJENS BEHANDLING                | Dato                | Saksnr. |
| UTLEGGELSE: FOR OFFENTLIG ETTERSYN | 14.11.2019          | 1520/19 |
| 2. GJENS BEHANDLING                | 19.12.19 - 07.02.20 |         |

BY - KOMMUNESTYRETS VEDEK  
 27.09.2020 6200

COWI AS  
 Kristiansand  
 Torgeir  
 4770  
 4770

HANSEN  
 AS  
 Kristiansand  
 415540-001





DRANGSVANN AS  
c/o Forvaltningspartner AS Postboks 209  
4662 KRISTIANSAND S

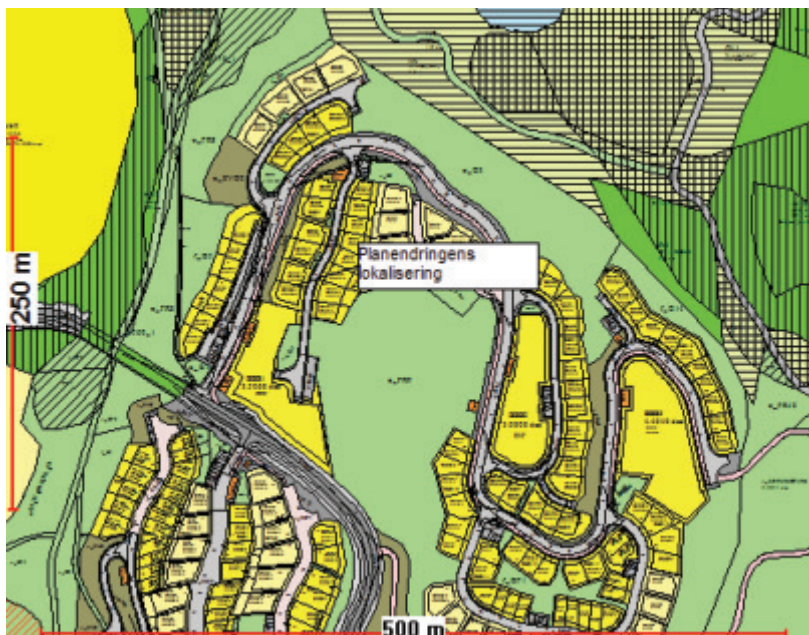
Vår ref.:  
PLAN-22/00097-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
21.01.2022

## 1520 E3 Mindre reguleringsendring, Benestad felt Bb1 - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Cowi as på vegne av Drangsvann as i brev av 07.01.2022 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for Benestad felt Bb1 og Bb5, vedtatt av bystyret 27.05.2020.

1. Foreslått endring er å regulere tomt 20 og 21 fra krav om 2 underetasjer i gjeldende plan til kun en underetasje. Tiltakshavers begrunnelsen er at det blir mer helhet for alle boligene i BKS3. Hele rekken får da boliger med likt uttrykk, med en underetasje. Terrenget på nedsiden mot o\_SVG1 tas opp med mur som etableres i grense mellom offentlig og privat grunn. Mur etableres på privat grunn. Tomtene får gode utearealer både mot vest og øst. Løsning med 2 underetasjer viser seg også meget kostnadskrevenende å utføre.

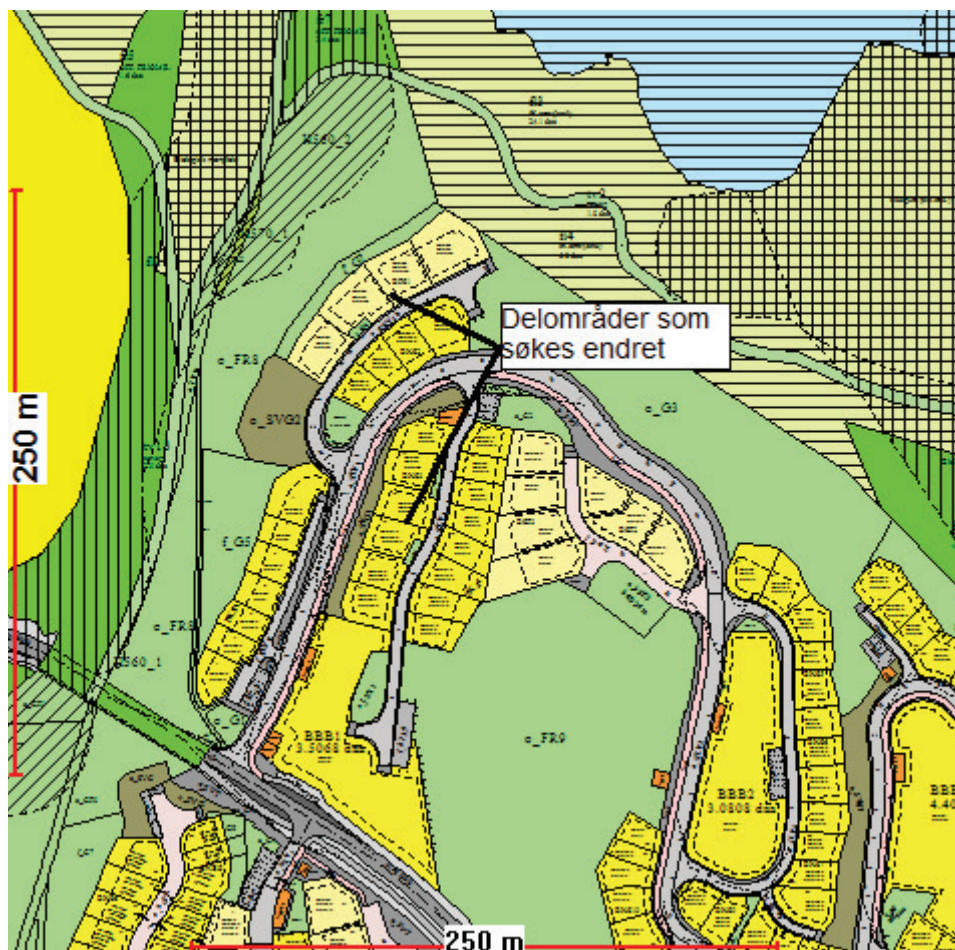


2. Det er ønske om å unnta boder for plassering innenfor byggegrenser mot vei for delfelt BFS1 og BKS3, og definere de til at de kan plasseres 1,5 meter fra formålsgrense mot vei likt bestemmelsen om garasje. Begrunnelsen er at man får definert et uterom som kan skjermes noe hvor dette er praktisk mulig. Samtidig som man står litt friere ved plassering av boder ved utforming av boligene på disse to delfeltene.

#### **Reguleringsbestemmelsene pkt 1.4 - Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)**

*All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.*

**Tillegg til pkt 1.4:** Bod kan plasseres min 1,5 meter fra formålsgrense mot vei for BFS1 og BKS3.



Utsnitt av planen med delområder som søkes endret.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Forslag til endring av reguleringsplanen er ikke sendt på høring da endringen ikke berører andre enn de involverte utbyggere som står bak søknaden om endringene. Søknaden er drøftet med ingeniørvesenet som ikke har innvendinger på endringen.



Plan og byggs vurdering:

1. Tomtene 20 og 21 er regulert med 2 underetasjer for at terrenget ikke skulle bli for ruvende ned mot gate og bruke byggene til å ta opp deler av terrenget.

Plan og bygg mener den endringen som søkes om ivaretar intensjonen i planen og gir akseptable kvaliteter ved terrasering av terrenget med noe skråning og mur. UO1 (Underetasjen) er i tillegg senket en meter fra 58,5 til 57.5 for at terrenget ikke skal få så høy mur ned mot skråning.



*Skråning og mur som er etablert ved tomt 21.*

2. Etablering av boder mot gate for to delområder kan gi variasjon i feltet og få gode kvaliteter for de boliger det søkes om. Samtidig ser ikke plan og bygg noen store ulemper med denne endringen.

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

Plan- og bygnings sjefen vedtar med delegert myndighet endring av detaljregulering for Benestad felt Bb1 og Bb5, vedtatt av bystyret 27.05.2020 jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 03.01.2022 og reguleringsbestemmelser sist datert 03.01.2022.

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 19.02.2022, 3 uker. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunngitt og undertegnet av klageren.

Ta kontakt med saksbehandler, Jøran Syversen, telefonnummer: 95997992, dersom du har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

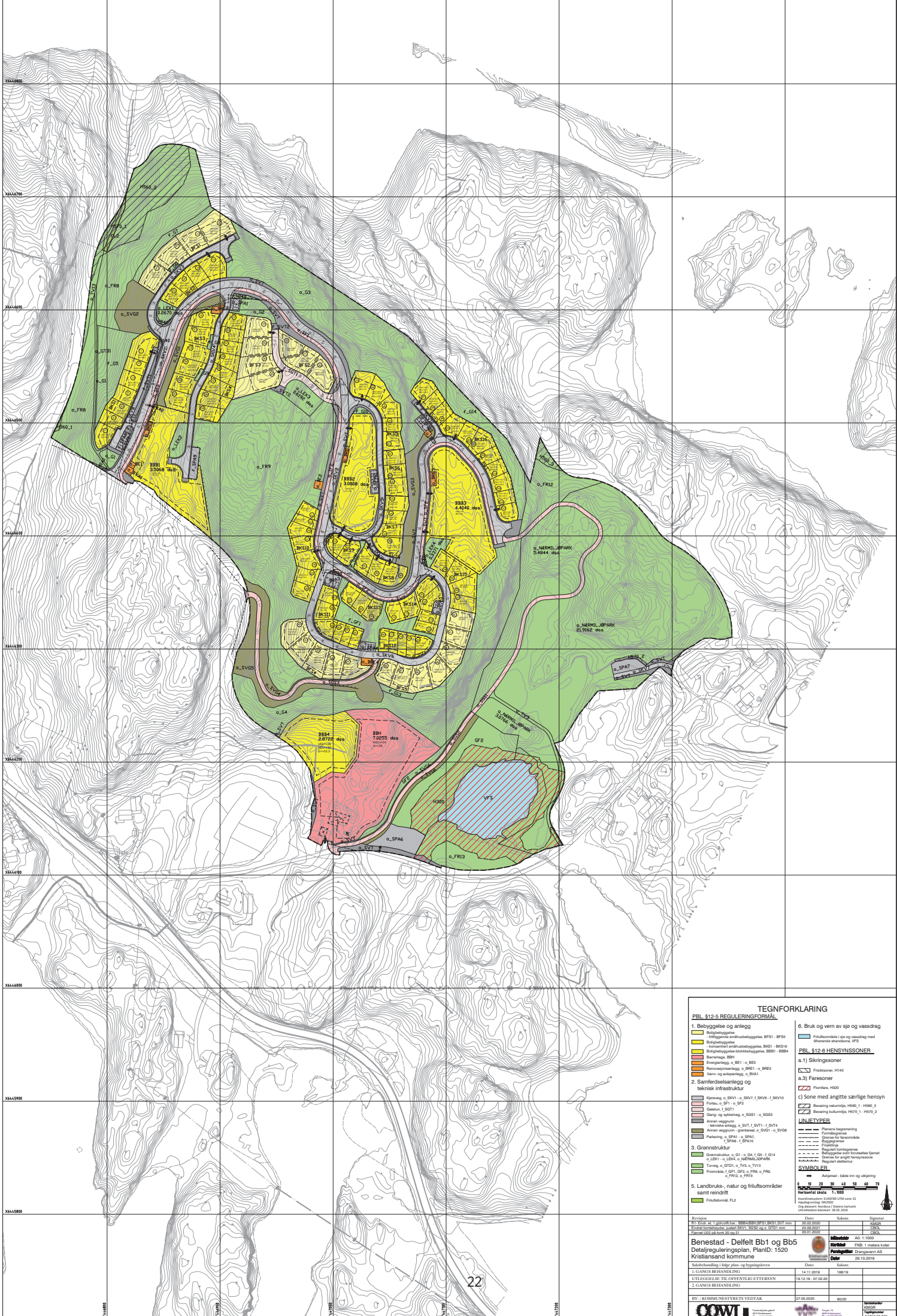
Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget  
Planforvaltning

Vedlegg:

1. Endret plankart, sist datert 03.01.2022
2. Endrede bestemmelser, sist datert 03.01.2022
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 27.05.2020
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 27.05.2020.
5. Brev fra forslagsstiller, datert 07.01.2022 m/vedlegg



### TEGNFORKLARING

**PBL §12-5 REGULERINGFORMÅL**

- Betyggelse og anlegg**
  - Betongbyggetype
  - Hyllingsgata smuttsutbygging, BPS1 - BPS5
  - Betongbyggetype
  - Konvertert småhusbyggetype, BKS1 - BKS16
  - Betongbyggetype småhusbyggetype, BBS1 - BBS4
  - Barnhage, BBN
  - Energianlegg, o. BE1 - o. BE3
  - Rensningsanlegg, o. BRE1 - o. BRE3
  - Vann og avløpsanlegg, o. BVA1
- Samløpsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - Kjøpveg, o. SKV1 - o. SKV7, i SKV8 - i SKV10
  - Portveg, o. SP1 - o. SP2
  - Gatveg, i. G1
  - Gang og sykkelveg, o. SGB1 - o. SGB3
  - Annet vegnett
  - tekniske anlegg, o. SVT1, SVT1 - i SVT4
  - Annet regulerings- og teknisk, o. SVT1 - o. SVT3
  - Parkerings- o. SPAT1 - o. SPAT2
  - Parkerings- o. SPAT1 - i SPAT3
- Grønnstruktur**
  - Overstruktur, o. G1 - o. G4, i G5 - i G14
  - LEI1 - o. LEI4, o. MERKEDOMME
  - Turveg, o. GTD1, o. TV1, o. TV13
  - Frøområde, i. GFI, GFS, o. FR1, o. FR6, o. FR12, o. FR13
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**
  - Friluftsområde, FLZ

**6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende arealomsatte, VFS

**PBL §12-6 SIKRINGSZONER**

a.1) Sikringssoner

- Friluftsomr. H140

a.3) Faresoner

- Floreson, H200

c) Some med angitte særlige hensyn

- Bæring naturmiljø, H500\_1 - H500\_3
- Bæring kulturmiljø, H510\_1 - H510\_2

**UNYKTSYMBOL**

- Flora og fauna
- Formålgrunns
- Grønne for landskaps
- Regulerings
- Pålegg
- Regulert naturmiljø
- Regulert kulturmiljø
- Regulert stamnett

**SYMBOL**

- Antennel - bilde inn og utplassering

|   |   |    |    |    |    |    |    |    |
|---|---|----|----|----|----|----|----|----|
| 0 | 5 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 |
|---|---|----|----|----|----|----|----|----|

**Benestad - Delfelt Bb1 og Bb5**  
 Detaljreguleringsplan, PlanID: 1520  
 Kristiansand kommune

|          |            |         |         |
|----------|------------|---------|---------|
| Revisjon | Dato       | Saksnr. | Saksnr. |
| 1.1      | 14.11.2019 | 1520/19 | 1520/19 |
| 1.2      | 19.12.19   | 1520/19 | 1520/19 |
| 1.3      | 20.02.2020 | 1520/19 | 1520/19 |
| 1.4      | 20.02.2020 | 1520/19 | 1520/19 |

**Benestad - Delfelt Bb1 og Bb5**  
 Detaljreguleringsplan, PlanID: 1520  
 Kristiansand kommune

|                     |            |         |
|---------------------|------------|---------|
| 1. GJENS BEHANDLING | Dato       | Saksnr. |
| 1.1                 | 14.11.2019 | 1520/19 |
| 1.2                 | 19.12.19   | 1520/19 |
| 1.3                 | 20.02.2020 | 1520/19 |

**BY - KOMMUNESTYRETS VEDEK**

|            |         |         |
|------------|---------|---------|
| Dato       | Saksnr. | Saksnr. |
| 27.05.2020 | 6200    | 6200    |

**COWI**





## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022034956  
Saksbehandler Jøran Syversen

| Behandlet av                     | Møtedato   | Saknr |
|----------------------------------|------------|-------|
| 1 By- og stedsutviklingsutvalget | 09.02.2023 | 33/23 |

### **1520 E5 MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BENESTAD BB1 OG BB5 - FELT BBB1 MM. - VEDTAK**

---

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.02.2023  
SAK 33/23**

#### **By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:**

By- og stedutviklingsutvalget vedtar, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, mindre endring av reguleringsplan for Benestad, Bb1 og Bb5, felt BBB1 mm. med plankart og bestemmelser sist datert 28.11.2022.  
(9/2)

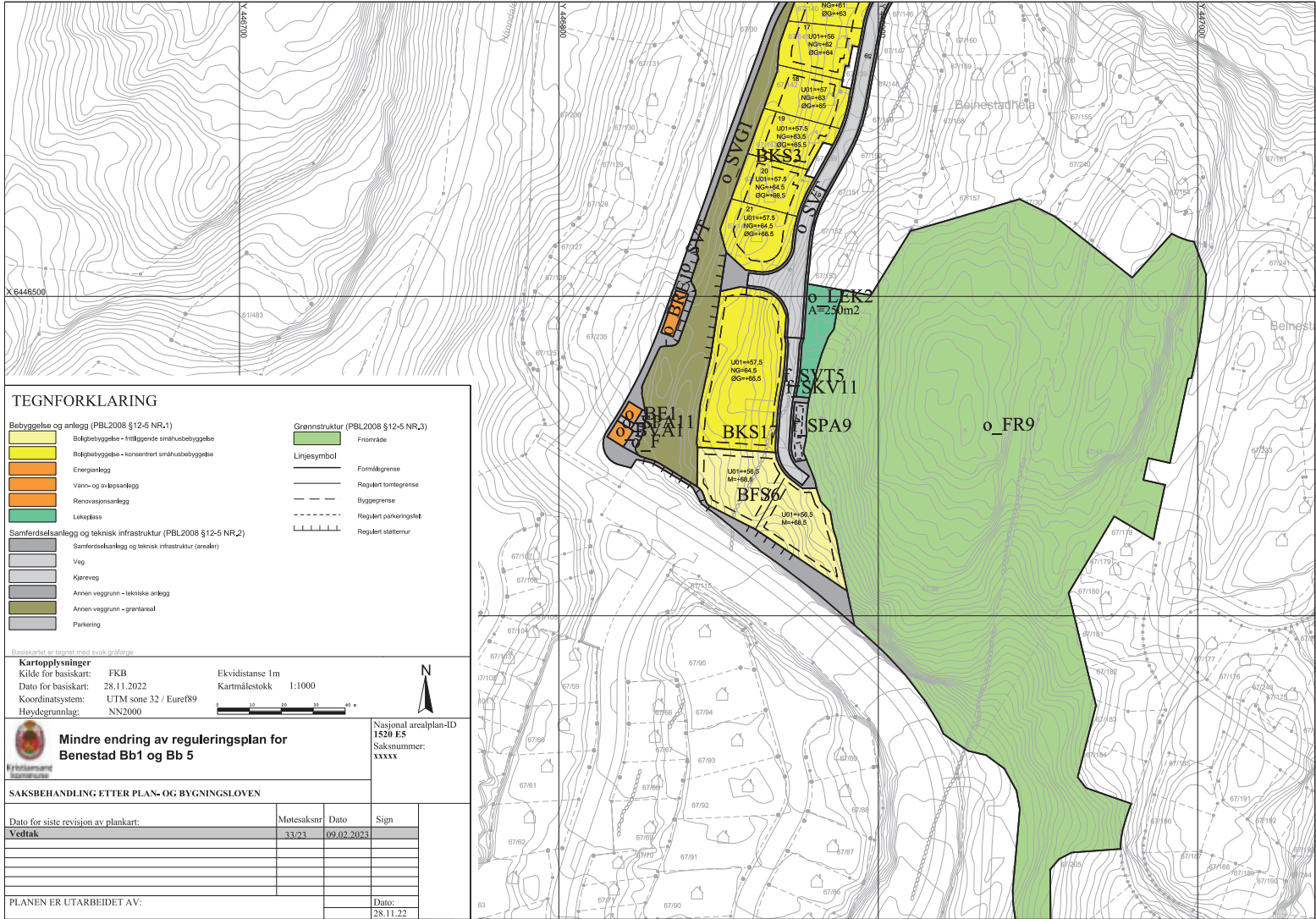
#### **Forslag:**

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:  
«By- og stedutviklingsutvalget vedtar, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, mindre endring av reguleringsplan for Benestad, Bb1 og Bb5, felt BBB1 mm. med plankart og bestemmelser sist datert 28.11.2022.»

#### **Voteringer:**

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Elisabeth Udjus (MDG), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

13.02.2023



**TEGNFORKLARING**

|  |   |  |                                    |
|--|---|--|------------------------------------|
|  | Byggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)                         |  | Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3) |
|  | Bdggbebyggelse - frittgående småhusbebyggelse                   |  | Finnråde                           |
|  | Bdggbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse                   |  | Formålgrense                       |
|  | Energianlegg  |  | Regulert tomtegrense               |
|  | Vann- og avløpsanlegg   |  | Byggegrense                        |
|  | Renovasjonsanlegg   |  | Regulert parkeringsfelt            |
|  | Lekkepass   |  | Regulert støttemur                 |
|  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2) |  |                                    |
|  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)            |  |                                    |
|  | Veg   |  |                                    |
|  | Kjøreveg  |  |                                    |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg                                |  |                                    |
|  | Annen veggrunn - grenseareal                                    |  |                                    |
|  | Parkering   |  |                                    |

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: FKB  
 Dato for basiskart: 28.11.2022  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1m  
 Kartmålestokk 1:1000

**Mindre endring av reguleringsplan for Benestad Bb1 og Bb 5**

Nasjonal arealplan-ID: 1520 ES  
 Saksnummer: xxxxx

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

| Dato for siste revisjon av plankart: | Motesaksnr | Dato       | Sign     |
|--------------------------------------|------------|------------|----------|
| Vedtatt                              | 33/23      | 09.02.2023 |          |
|                                      |            |            |          |
|                                      |            |            |          |
|                                      |            |            |          |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV:             |            |            | Dato:    |
|                                      |            |            | 28.11.22 |



## Plan nr. 1520

### Reguleringsbestemmelser for Benestad Bb1 og Bb5. Detaljregulering

Dato: 26.02.20. Mindre endring datert 29.06.2021 ,Mindre endring, dater 24.09.2021

E3 Mindre endring, dater 03.01.2022, mindre endring datert. 28.11.22

## 1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

### 1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS1-BFS6 skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BKS1-BKS17 skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller vertikaldelt tomannsbolig.

Innenfor BBB2- BBB4 skal det oppføres leilighetsbebyggelse.

BFS1-BFS6 og BKS1-BKS16 tillates det 1 boenhet pr tomt.

Innenfor BKS17 tillates maks 6 boenheter. For leilighetsbebyggelse tillates maks antall boenheter:

BBB2 = 18, BBB3 = 24 og BBB4

= 33.

### 1.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Leilighetsbebyggelse: BBB2, BBB3 og BBB4

Eneboliger: BFS1, BFS2, BFS3 (nr 34 – 36), BFS4 (nr 85) og BFS5, BFS6

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: BKS6, BKS7, BKS9, BKS10 (nr 57 – 60)

### 1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m<sup>2</sup>
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m<sup>2</sup>
- Leilighet = 35 m<sup>2</sup> (min. 50 % påterreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt. Arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

På felt BBB2 – BBB4 skal det etableres felles uteoppholdsareal, gangareal og/eller sosiale møteplasser.

### 1.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. *Bod kan plasseres min 1,5 meter fra formålsgrense mot vei for BFS1 og BKS3.*

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i eiendomsgrense.
- For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 m frem eller tilbake fra øvrig vegglinje mot vei.
- Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.

Balkong med overliggende bygg kan krage inntil 1 meter utover gjeldende byggegrense mot vest i BKS1.

Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.

Leilighetsbebyggelse: Bebyggelsen skal oppføres i følgende antall bygningsdeler eller selvstendige bygg: BBB2 = 2-4 bygg, BBB3 = 3-4 bygg og BBB4 = 1 bygg.

### 1.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 36 m<sup>2</sup>. Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, takform og farge.

### 1.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m<sup>2</sup>BYA.

Frittliggende eneboliger: BFS1-BFS3, BFS5 og 6 = 160 m<sup>2</sup> BYA og BFS4 = 145 m<sup>2</sup> BYA.

Rekkehus = 95 m<sup>2</sup> BYA, kjedehus og tomannsboliger = 130 m<sup>2</sup> BYA.

Leilighetsbebyggelse: BBB2 = 1400 m<sup>2</sup> BYA, BBB3 = 1600 m<sup>2</sup> BYA, BBB4 = 1300 m<sup>2</sup> BYA.

### 1.7 Høyder (pbl §12-7)

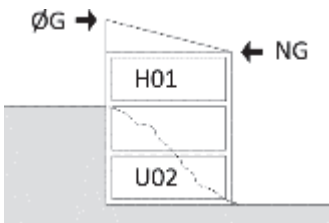
Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

M = Mønehøyde for saltak og G = gesimshøyde for flatt tak.

NG = Nedre gesimshøyde for pulttak og ØG = Maksimale gesimshøyde for pulttak

Bygning med krav til 1, 2 eller 3 underetasjer er angitt med U1/ U2 eller U3 på plankart (gulvhøyde i underetasje). Underetasjen/-ene skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

På tomt nr. 18 og 19 skal boligene oppføres med 2 underetasjer eller 1 underetasje på søyler. Samme løsning må velges for begge tomter.



### 1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Rekkehus/kjedehus/tomannsboliger skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse innenfor alle boligfelt på planområdet skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

For BBB4 skal bebyggelsens sør-, vest- og østlige fasader brytes opp for å gi bebyggelsen et varierende uttrykk og framtoning.

Følgende bebyggelse skal ha saltak: BFS2, BFS3, BFS5, BFS6, BKS1, BKS6, BKS7, BKS9

Følgende bebyggelse skal ha pulttak: BFS1, BFS4, BKS2 – BKS5, BKS8, BKS16, BKS17 og

BBB3 Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha pult og saltak (se plankart): BKS15

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha flatt og saltak (se plankart): BKS10

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget.

For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.

### 1.9 Terrenghilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense for boligbebyggelse.

### 1.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer kan ligge i eiendomsgrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

På følgende områder kan der etableres en høyere forstøtningsmur:

- Tomt nr 49 mot o\_SVG3: Maks høyde 2,5 m
- Tomt nr15/o\_G4 mot o\_SVT/o\_SKV3: Maks høyde 3 m
- Tomt nr 86 mot o\_SVG5/o\_SGS3: Maks høyde 3 m
- Mellom område o\_SVG1 og BKS17 og mellom o\_SVT og BFS6: Maks høyde 3 m, murer skal plasseres på privat grunn der dette er mulig.

### 1.11 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl§12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater.

For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebyggt areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

- Rekkehus 30 m<sup>2</sup>
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m<sup>2</sup>
- Frittliggende enebolig: 70 m<sup>2</sup>

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til boligbebyggelse innenfor hver enkelt boligtomt/felt skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

### 1.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

### 1.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1-2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

- BBB2: All parkering løses innenfor feltet ved etablering av 2-4 parkeringsfelt.
- BBB3: All parkering løses innenfor feltet. Løsning vurderes i byggesøknad.
- BBB4: All parkering skal løses i parkeringskjeller.

For BBB2 – BBB3 skal det etableres minst 2 HC - plasser. For BBB4 skal det etableres minst 2 HC – plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal ha atkomst fra portrom i dagen. Åpen nedkjøringsrampe tillates ikke. Parkeringskjeller skal ikke ha synlige fasader. For BBB2 – BBB4 skal alle p-plassene i parkeringskjeller tilrettelegges for el-biler og andre ladbare hybridbiler.

Innenfor område f\_SKV9 kan det etableres et mindre takoverbygg uten sidevegger for parkeringsplassene. Avstand fra tak til formålsgrense vei må være min. 1,5 m.

### 1.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og tomannsbolig: 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

#### 1.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

## **2. Bebyggelse - Barnehage (BBH)**

### 2.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage. Maks utnyttelse for feltet er = 1000 m<sup>2</sup> BYA

### 2.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maks høyder fremgår av plankart.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

### 2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Aralet skal være egnet til opphold. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

### 2.4 Parkering (pbl §12-7)

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller.

Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser fastsettes ved byggesøknad i tråd med gjeldende kommuneplan.

## **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for teknisk plan.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. I teknisk plan kan det vurderes permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

### 3.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntill +/- 0,5 m. Gatetun f\_SGT1 kan opparbeides med permeabelt dekke.

o\_SKV4 – o\_SKV6: Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal skal opparbeides med annet fast dekke som for eksempel gatestein, armert gress eller lignende. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

### 3.2 Fordrøyning og overvann

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for håndtering av overvann. På områdene hvor det skal etableres gatetun med innsnevring i vegbanen etableres dette som vannbed.

### 3.3 Gatetrær

Det skal etableres trær på rekke langs med grøft/sideareal på områdene f\_SVT1 ved f\_SKV8. Ved felt BBB4 skal det etableres trær mot samlevei B. Plassering av trær skal vises i teknisk plan.



### 3.4 Terrengbehandling

Skråninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedege masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en graskledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

### 3.5 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området o\_SVG5 mot o\_G4 som vist på plankart.

### 3.6 Bruk av veigrunn

Veiene o\_SKV1 – o\_SKV7 skal være offentlige.

Adkomstvegen f\_SKV8 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Adkomstvegen f\_SKV9 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Adkomstvegen f\_SKV10 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Adkomstvegen f\_SKV11 er felles for området BKS17 og BFS6.

### 3.7 Fortau (o\_SF1 – o\_SF2)

Felt o\_SF1 – o\_SF2 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

### 3.8 Gang- og sykkelvei (o\_SGS1 – o\_SGS3)

Felt o\_SGS1 – o\_SGS3 skal opparbeides som gang- og sykkelvei. De skal asfalteres, belyses og ha vintervedlikehold. Det skal sikres trygg kopling mot Benestadveien.

### 3.9 Parkering (o\_SPA1 - o\_SPA7, f\_SPA8 –f\_SPA10)

Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser. Det skal i hvert av parkeringsplass-områdene etableres 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

Området f\_SPA8 er felles for felt BKS1.

Området f\_SPA9 er felles for felt BKS17 og

BFS6

Området f\_SPA10 er felles for felt BKS16.

### 3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT, f\_SVT1 –f\_SVT4)

Områdene annen veggrunn-teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplagring, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.

Området f\_SVT1 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Områdene f\_SVT2 er felles for boligene innenfor felt BFS2 og BFS3.

Området f\_SVT4 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Området f\_SVT3 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Området f\_SVT5 er felles for område BKS17 og BFS6.

### 3.11 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG1 –o\_SVG6)

Områdene annen veggrunn-grønt kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, belysning, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av veg/turveg/teknisk infrastruktur. Områdene skal tilsås etter opparbeidelse av tiltak.

## **4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur inkl. friområder og turveier. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende »Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Utomhusplanen skal bl.a. vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Steingjerder i grøntområdene skal tilstrebtes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

#### 4.1 Sandlek

o\_LEK1 – o\_LEK4 skal opparbeides som sandlekeplass på min. 250 m<sup>2</sup> og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan.

#### 4.2 Nærmiljøpark

o\_NÆRMILJØPARK skal opparbeides som nærmiljøpark på min. 15 000 m<sup>2</sup> og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det skal etableres 7'er fotballbane med lys (idrettsanlegg). Banen skal opparbeides uten innfyll av gummigranulat. Utforming og opparbeidelse av nærmiljøparken skal vises i utomhusplan. Innenfor områdene og langs vannkanten mot VFS tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger. Nærmiljøparken skal etableres på stabile masser. Innenfor områdene tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan.

#### 4.3 Friområde (f\_GF1, GF2, o\_FR8 - o\_FR12)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Eksisterende terreng tillattes bearbeides, inkl nye fyllinger. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Innenfor områdene o\_G1 – o\_G4, f\_G5 – f\_G14 tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger.

Innenfor områdene o\_G3, o\_FR8 og f\_G14 tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

#### 4.4 Turvei (o\_GTD1, o\_TV3, o\_TV13)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o\_TV3 og o\_TV13.

Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveien skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

#### 4.5 Tursti

Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.

- o\_GTD1
- Fra o\_SGS1 til GS1 gjennom o\_FR12 og/eller o\_NÆRMILJØPARK
- Fra o\_LEK3 gjennom o\_FR9 til o\_SKV4
- Fra o\_LEK2 til o\_SKV1
- Fra o\_SGS3 gjennom o\_G4 til BBH
- Fra f\_SVT2 gjennom o\_G2 til o\_SPA1

#### 4.6 Felles grøntareal

Feltene opparbeides som felles grøntareal. Feltene inngår ikke i beregning av krav til uteareal. I felt f\_G5, f\_G7, f\_G13 og f\_G14 kan terrenget bearbeides og det kan etableres forstøtningsmur jf. § 1.9. Felt f\_GF1 skal opparbeides som rekreativt fellesområde med gjennomgående sti.

f\_G5 er felles for boligene innenfor BKS1.  
f\_G6 er felles for boligene innenfor BFS1 og BKS2.  
f\_G7 er felles for boligene innenfor BFS1.  
f\_G8 og f\_G9 er felles for boligene innenfor BKS3 og BKS4.  
f\_G10 er felles for boligene innenfor BBB2 og BKS5.  
f\_G11 er felles for boligene innenfor BKS7.  
f\_G12 er felles for boligene innenfor BKS8 og BKS9.  
f\_G13 er felles for boligtomtene nr 86, 87 og 88.  
f\_G14 er felles for boligene innenfor BKS16.  
f\_GF1 er felles for boligene innenfor BKS11 – BKS14.

## **5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)**

### 5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Innenfor området tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde B og delområde C i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902). Det tillattes bearbeidelse/ending av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming må godkjennes i teknisk plan og utomhusplan.

## **6. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### 6.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

### 6.2 Faresone - Flom (H320)

Innenfor områdene er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelig konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater m.m tillattes ikke etablert lavere enn kotehøyde k+19.0 m.

### 6.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560 1 – H560 2)

Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

### 6.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570 3)

Steingjerde skal bevares.

## **7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)**

### 7.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann på det omsøkte området

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Statens Vegvesen for godkjenning før arbeidene starter.

### 7.2 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

- a) Dersom det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelvei fra Sørlandsparken til Drangsvann skal Gs1 og Gs2 opprustes til gang- og sykkelvei standard før det gis ytterligere igangsettingstillatelser i planområdet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge godkjent sikringsplan for ras og fall, og sikringstiltak skal være utført for byggeområdet og tilliggende fri- og friluftsområder.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor planområdet til reguleringsplan 902 skal rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være sikret gjennomført.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra Kryss B og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor delområde B skal kryssløsning og permanent planfri kryssing ved delområde B være etablert eller sikret gjennomført.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene B, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene B, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

### 7.3 Igangsettingstillatelse – lokale rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

#### Trinn 1

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt, BFS1, BKS1-BKS4 og BFS6 og BKS17 skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Vei = o\_SKV1 (frem til og med o\_SKV4), o\_SKV3, o\_SKV4 og f\_SKV8
  - Fortau = o\_SVT1 (frem til og med o\_SKV4)
  - Parkering = o\_SPA1 og f\_SPA8
  - Teknisk = o\_BE1, o\_BVA1, o\_BRE1 og o\_BRE2
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- b) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Lek: o\_LEK1 og o\_LEK2
  - Turvei: o\_GTD1 og o\_TV13
  - Friområder/grønnstruktur: o\_G1, f\_G5 – f\_G9 og o\_FR8
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- e) det foretas rasvurdering av svakhetssoner



## Trinn 2

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB2, BFS2-BFS3, BKS5 – BKS9 skal:

- f) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Vei/gatetun = o\_SKV1, o\_SKV2 (frem til BKS9), f\_SGT1, o\_SKV5, f\_SKV9
  - Fortau = o\_SVF1, o\_SVF2 (frem til BKS9)
  - Parkering = o\_SPA2
  - Teknisk = o\_BE2, o\_BVA1 og o\_BRE3
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- g) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Lek: o\_LEK3
  - Turvei: GS1 og tv2 (902-plan)
  - Friområder/grønnstruktur: o\_G2, o\_G3, o\_FR9 og f\_G10 – f\_G12.
- h) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- i) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- j) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

## Trinn 3

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB3, BFS4-BFS5, BKS10 – BKS16 skal:

- k) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Vei/gatetun = o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV6, o\_SKV7 og f\_SKV10
  - Fortau = o\_SVF1 og o\_SVF2
  - Gang- og sykkelsti: o\_SGS1 – o\_SGS3
  - Parkering = o\_SPA3 – o\_SPA7 og f\_SPA10
  - Teknisk = o\_BE3, o\_BVA1, o\_BRE4 og o\_BRE5
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- l) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Lek: o\_LEK4
  - Nærmiljøpark: o\_NÆRMILJØPARK inkl. 7'er fotballbane med lys
  - Turvei: o\_TV3, GS1 og tv2 (902-plan)
  - Friområder/grønnstruktur: o\_G4, f\_G13 – f\_G14, f\_GF1, o\_FR10 – FR13, GF2 og VFS
- m) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- n) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- o) det foretas rasvurdering av svakhetssoner
- p) det skal foretas en kartlegging og vurdering av grunnvannsbrønner for eksisterende bebyggelse innenfor felt Cb1, Cb2, Bev5 og Xb4 (reguleringsplan902).
- q) det etableres målestasjoner i Rundetjønn for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med kommunen.

## Felt BBB4 og BBH

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB4 og BBH skal:

- r) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
  - Atkomstvei med fortau
  - Gang- og sykkelsti: o\_SGS2
  - Parkering = o\_SPA6
  - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»

- s) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
  - Sandlek innenfor feltet
  - Friområder/grønnstruktur: FR13, GF2 og VFS
- t) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- u) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- v) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.05.2020 som sak 60/20.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.07.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 29.09.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 21.01.2022.

Mindre endring godkjent av BSU som saknr. 33/23 den 09.02.2023

Plan- og bygningssjefen.

**10-23-0065 Benestadheia 44C - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

**NORKART**

Kommune: 4204 KRISTIANSAND  
Grunneiendom: Gnr: 67 Bnr: 259

Data uthentet: 01.06.2023 kl. 11:55  
Oppdatert per: 01.06.2023 kl. 11:55

**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

[2013/805083-1/200](#) **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
23.09.2013  
Vederlag: NOK 12.300.000  
KJØPER: DRANGSVANN AS  
Org.nr: 979162731  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Andel i realsameie**

[2023/422150-1/200](#) **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
25.04.2023 21:00  
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:  
KNR:4204 GNR:67 BNR:262 1/8

**Urådigheter**

2023/230372-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER 2023/474096-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE  
FRA RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[2008/610154-1/200](#) **PANTEDOKUMENT**  
24.07.2008  
BELØP: NOK 150.000.000  
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
Org.nr: 920058817  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2020/3384370-1/200](#) **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
24.11.2020 21:00  
RETTIGHETSHAVER: GLITRE NETT AS  
Org.nr: 982974011  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2020/3384409-1/200](#) **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
24.11.2020 21:00  
RETTIGHETSHAVER: GLITRE NETT AS  
Org.nr: 982974011  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2020/3384428-1/200](#) **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**

24.11.2020 21:00 RETTIGHETSHAVER:GLITRE NETT AS  
Org.nr: 982974011  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/48696-1/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**

13.01.2022 21:00  
RETTIGHETSHAVER:GLITRE NETT AS  
Org.nr: 982974011  
Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel - 22KV  
Kabelnr: 4744  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/48718-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
13.01.2022 21:00  
RETTIGHETSHAVER:GLITRE NETT AS  
Org.nr: 982974011  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2023/230372-1/200 PANTEDOKUMENT**  
02.03.2023 14:17  
BELØP: NOK 30.000.000  
PANTHAVER:Danielson Kim-Robert  
Fnr: 19117431722  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/421856-1/200 \*\* DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING**  
25.04.2023 21:00  
Pant frafalles i 41 m2 som overføres mellom gnr. 67 bnr. 30 og  
gnr. 67 bnr. 145

**2023/421856-2/200 \*\* DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING**  
25.04.2023 21:00  
Pant frafalles i 159 m2 som overføres mellom gnr. 67 bnr. 30 og  
gnr. 67 bnr. 157

**2023/421856-3/200 \*\* DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING**  
25.04.2023 21:00  
Pant frafalles i 36 m2 som overføres mellom gnr. 67 bnr. 30 og  
gnr. 67 bnr. 158

**2023/230372-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
02.03.2023 14:17  
RETTIGHETSHAVER:Danielson Kim-Robert  
Fnr: 19117431722  
OVERFØRT FRA: 4204-67/30  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/421856-1/200 \*\* DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING**  
25.04.2023 21:00  
Pant frafalles i 41 m2 som overføres mellom gnr. 67 bnr. 30 og  
gnr. 67 bnr. 145

**2023/421856-2/200 \*\* DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING**  
25.04.2023 21:00  
Pant frafalles i 159 m2 som overføres mellom gnr. 67 bnr. 30 og  
gnr. 67 bnr. 157

**2023/421856-3/200 \*\* DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING**  
25.04.2023 21:00  
Pant frafalles i 36 m2 som overføres mellom gnr. 67 bnr. 30 og  
gnr. 67 bnr. 158

**2023/422027-1/200 BESTEMMELSE OM  
SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**



25.04.2023 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:KRISTIANSAND KOMMUNE  
Org.nr: 820852982  
Gjensidig rett for splillvann/overvann  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2023/422027-2/200****BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

25.04.2023 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:KRISTIANSAND KOMMUNE  
Org.nr: 820852982  
Gjensidig rett for vannledning  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2023/474096-1/200****PANTEDOKUMENT**

08.05.2023 21:00 BELØP: NOK 40.000.000  
PANTHAVER:SØRMEGLEREN AS  
Org.nr: 944121331  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2023/474096-2/200****REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

08.05.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER:SØRMEGLEREN AS  
Org.nr: 944121331  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA**

---

**2023/421579-1/200****REGISTRERING AV GRUNN**

25.04.2023 21:00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4204 Gnr:67 Bnr:30

**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

---

**Ingen rettigheter funnet.**

-----  
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

# Designhåndbok Drangsvann Boligområde Bb1

Hensikten med denne designveilederen er at utbyggeren av Drangsvannområdet, Drangsvann AS, ønsker en helhetlig, attraktiv og moderne utforming av delfeltene Bb1. Den skal gi retningslinjer for prosjektering og utbygging av boligene for å sikre at området karakter og kvaliteter blir ivaretatt. At arkitekturen og bearbeidningen rundt skal følge naturen er et overordnet mål som skal ligge til grunn for de ulike prosjekteringsfasene.

Veilederen er et supplement til reguleringsplanens bestemmelser og formingsveilederen for felt B som ligger til grunn for all prosjektering og utbygging. Retningslinjene gjelder alle bygg og terrengforarbeiding på området. Dette innebærer at bygninger som for eksempel garasjer og boder skal i tillegg til selve boligen og terrengforarbeidningen rundt, utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Avvik fra denne veilederen skal forelegges Drangsvann AS for godkjenning.

## UTEOMRÅDER

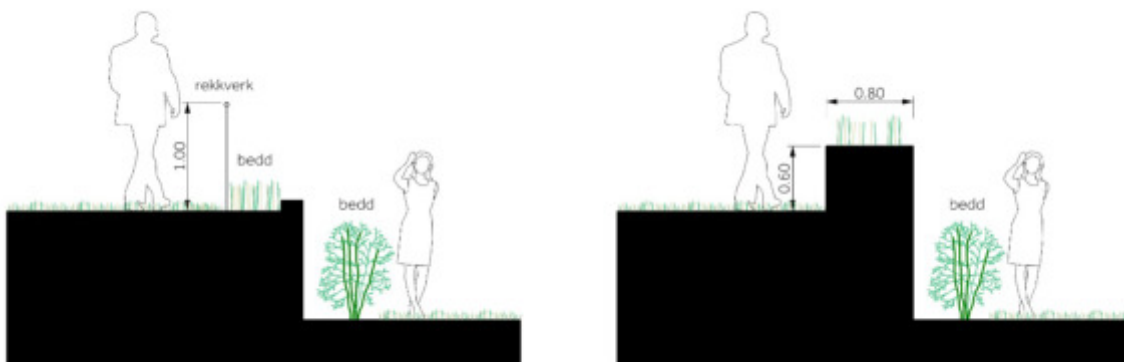
Uteplasser og terrasser skal integreres i bygningsvolumene og som opparbeidede arealer på bakkenivå. Ved bruk av utenpåliggende verandaer/balkong over bakkenivå skal understøttelsen integreres som en del av bygningens arkitektur. Verandaen/balkong integreres i bygningskroppen som vist i eksemplene herunder.



*Eksempler på integrering av altan og veranda. Tv. balkongen forsetter bygningskroppen. Midt balkongen legger seg helt inn i byggets konstruksjon. Th. Leilighetsbygg hvor bygningens volum inkluderer balkonger og evt. svalgang*

## Støttemur, gjerder og levegger

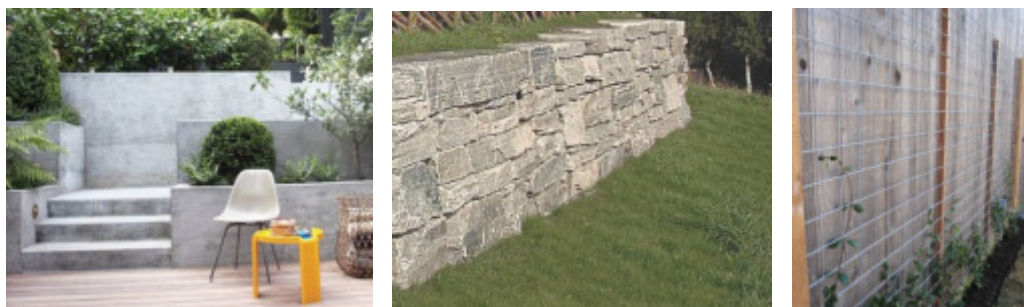
På grunn av mye høydeforskjellen i terreng på tomten, vil støttemurer bli en betydelig del av området karakter. Det er derfor viktig at støttemurer utformes slik at disse passer sammen med arkitekturen og landskapet rundt. Det er videre vesentlig at støttemurene så vidt mulig brytes ned og terraseres slik at høye murer unngås. Støttemurer med nivåforskjell under 0,5 meter trenger ikke sikring, det bør søkes og skape murer uten behov for sikring. På støttemurer med krav om sikring bør denne gjøres så diskret som mulig enten som rekkverk plassert bak bed eller som blomsterkasse utført i samme materiale som støttemuren. Se prinsipper herunder:



*Prinsipper for sikring av støttemur: Tv. rekkverk på støttemur er trukket tilbake bak bedd. Th. støttemur er forhøyet med blomsterkasse som skal være min. 60 cm høy og 80 cm bredd for at rekkverk kan unngås (ref. byggforsk 536.112 pkt.1.12).*

Støttemur under 1,5 meters høyde tenkes fortrinnsvis bygget med lokale sten og eller lys slett betong. Ved foten av mur skal det være myke flater som gress, blomsterbed eller hekk.

For større forstøtningsmurer over 1,5 meter kan også brukes stablestein med bruk av lokal stein. Størrelsen på stablesteinene må tilpasses situasjonen slik at det blir en harmonisk skala på muren. Store stein må så langt det lar seg gjøre unngås. Høye støttemurer bør ha espalier eller legge til rette for at grønt kan vokse opp langs murene.



*Eksempler på støttemur: Tv. terrassert støttemur i betong. Midt stable stein i lokal stein. Th. espalier langs vegg*

Gjerde og levegger mellom tomtene og på tomtene skal være i tilsvarende materialer som resten av bebyggelsen på tomten. I flere tilfeller vil det også være naturlig å fortsette støttemurer til å bli gjerde og levegger. Stakittgjerder og lignende ferdigproduserte avskjerminger er et uønsket uttrykk for områdets karakter og tillates derfor ikke. Lav hekk inntil 90 cm høyde kan benyttes mot gater og internt på tomteparseller. Hekk kan maks ha høyde på 0,5 meter hvor det skal være frisisiktsone.

## **Parkering**

Sykkelparkering (felt: BBB1, BBB2 og BBB3)

Der det på leilighetstomtene opptrer sykkelparkering på bakken skal minimum halvparten være under tak. Sykkelparkering skal også planlegges med mulighet for elektrisklading. Overdekket sykkelparkering utføres med grønne sedumtak, og konstrueres i naturlige bestandige materialer som reflektere feltes øvrige materiale palett.



*Eksempler på overdekket sykkelparkering, med grønne sedumtak*

### Bilparkering

For de boligene som har parkering på egen tomt må garasje- og biloppstillingsplasser prosjekteres slik at uttrykket samsvarer med boligens arkitektur. På uteområdene for boligene skal det også planlegges for sykkelparkering med mulighet for elektrisklading.

Parkeringsplassene og oppkjørsel skal ha drenerende overflater. Overdekket parkeringsplasser kan ha lukket overflate. Bredden på innkjørsel til bolig bør ikke være mer enn 4 meter.



*Tv. eksempel på biloppstillingsplass integrerte som en naturlig del under boligen, eller som forlengelse av boligens arkitektur. Th. Referanse på gressarmering som kan brukes som drenerende masse i forbindelse med oppkjørsel og utendørsparkeringsplasser.*

### Bilparkering felt: BBB1

Utendørs parkeringsanlegg er for BBB1 lagt inn mot fjell. Støttemurer og tak utføres i lys slett betong, og tak utføres som grønt sedumtak. Beboer parkering skal være under tak mens gjeste parkering ikke trenger å være overdekket. Gjesteparkering opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer skal ha mulighet for elbil ladning.

### Bilparkering felt: BBB2

Beboer parkering skal være under tak mens gjeste parkering ikke trenger å være overdekket. Overdekking utføres i naturlige bestandige tre eller som galvanisert stål konstruksjon. Tak utføres



som grønt sedumtak. Gjesteparkering opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer parkering skal ha mulighet for elbil ladning.

Bilparkering felt: BBB3

Beboer parkering skal være under tak mens gjesteparkering ikke trenger å være overdekket. Overdekking utføres i naturlige bestandige tre eller som galvanisert stål konstruksjon. Tak utføres som lett pergola konstruksjon med transparent tak. Beboer parkering og gjesteparkering på terreng opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer parkering i kjeller står som betong eller asfalteres. Beboer parkering skal ha mulighet for elbil ladning.

Utvendige boder kles i naturlige bestandige tre materiale (se s.6). Tak utføres som grønt sedumtak.



Tv. eksempel på parkering utført i betong for BBB1 tomten hvor parkering er lagt inn til fjell. Th. eksempel på overdekket parkering med sedumtak.

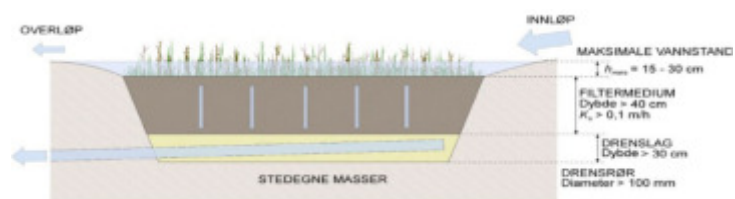
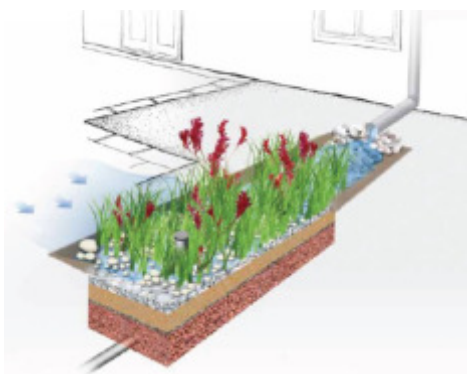
## Overvannshåndtering

Klimaet er i endring, og kraftige nedbørs mengder kommer oftere. For å imøtegå den økende mengde nedbør gjøres det allerede flere tiltak i og rundt veianlegg og fellesområder på Drangsvann. Tiltak som regnbed på de enkelte bolig og leilighetstomter kan med stor fordel supplere de overordnede tiltak på Drangsvann, for bl.a. å hindre flom, og motvirke setningskader på bygg.

Regnbed er en beplantet forsenkning som samler, fordrøyer og renser overvann fra omgivelsene. Vann fra Tak, parkering, terrasse og andre tette overflater føres til regnbedet, heretter infiltrerer vannet ned i grunnen. Øverst i regnbedet vokser planter i en blanding av grus og trov. Under dette benyttes et sandrikt jordlag som filtermedium, samt et gruslag med drenerør for drenering (se figur herunder).

Regnbedet bør plasseres nær de tette overflater hvor vannet kommer fra, men likevel med noen meter avstand til hus og garasje. Det anbefales at terreng til regnbedet har en slak helning på ca. 5%

Kilde: <https://www.ngu.no/grunnvanninorge/arealforvaltning/klimatilpasning/regnbed> og nve.no





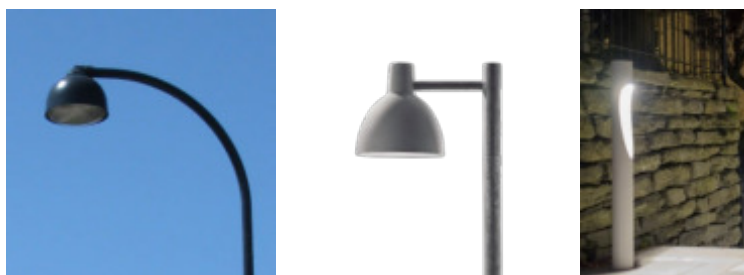
## Utebelysning

Lys spiller en viktig rolle i og rundt boligen, og skal være en kilde til god stemning. Utendørsbelysningen skal gjøre ferdsele i uteområdet rundt boligen sikker. Innkjørsel og gangarealer rundt boligen bør være godt opplyst for sikker ferdsel. All utebelysning skal være i galvanisert stål eller sort/sølv pulverlakkert aluminium. Lyskilden skal være skjult. Det er ønskelig med bruk av enkle og nøkterne armaturer som tilsvarer arkitekturen i området



Eksempler på enkel utebelysning for enebolig område: Tv. Focus Lightning, Square med mulighet for integrering av husnummer. Th. midt Focus lightning, NYX. Th Louis Poulsen, Flindt vegg i alu farge

For leilighetsområdene BBB1-BBB3 trengs både større armaturer som kan opplyse større områder og gi en generell belysning. Samtidig trengs også lokal belysning som kan opplyse stier, innganger osv.



Eksempler på utebelysning for leilighetsområder og i gater: Tv. Philips, Københavner armatur for gatebelysning. Midt Louis Poulsen, Toldbod i galvanisert stål for gatetun, stier og parkering. Th. Louis Poulsen, Flindt pullert, i alu farge, for lokalbelysning nær innganger, mindre stier osv.

## Beplantning

Det bør benyttes arter som er naturlig i området. Klassiske hageplanter skal unngås i friområder og lekeplasser, men nyttevekster tillates. I intensivt brukte områder kan det tilsås med gress.

De private hagene oppfordres det også til stedegne planter. Det oppfordres til kjøp av norskprodusert plantemateriale, såkalt E planter slik at man unngår importerte planter med tilhørende jord, biller, insekter og snegler. Det oppfordres til frodig beplantning som skal skape årtidsvariasjoner, fordrøyning av overvann, biologisk mangfold, skjønnhetsopplevelse mm samt invitere fugler, sommerfugler og humler inn i hagen og området.

| Lave busker   | Høye busker   | Små trær | Store trær |
|---------------|---------------|----------|------------|
| Vier/pilarter | Svarthyll     | Rogn     | Svartor    |
|               | Vier/pilarter | Osp      | Eik        |
|               |               | Villapal | Spisslønn  |
|               |               | Gråor    | Lind       |
|               |               |          | Furu       |
|               |               |          | Kirsebær   |

## UTFORMING AV BYGGENE

### Arkitektur generelt

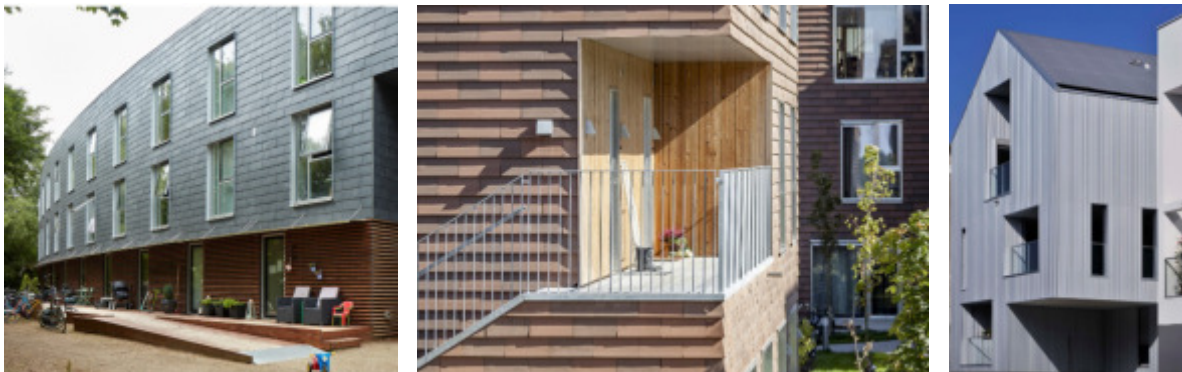
Generelt skal arkitekturen være enkel og nøktern med få velvalgte elementer. Strategisk bruk av forskyvninger i bygningskroppen, takutforming, vindusplassering, utheng og altaner, kan brukes til å nedskalere og få byggene til å passe inn i landskapet.

Bygningsvolumene bør kun ha takutstikk hvor det gir en overdekket balkong/veranda/terrasse eller inngangsparti.

### Materialer/Farger

For å få byggene på tomten til å passe med de rå og skogkledte omgivelser, og visjonen om å holde en høy miljøprofil i området, ønskes materialer på bygningsmassen som speiler dette. Det er derfor målet at det på alle bygg brukes langtidsholdbare naturlige materiale som er lite forarbeidet, og som patinere naturlig. Som et primært materiale i området brukes trekledninger som skal gråner naturlig. Sekundært kan det suppleres med andre naturmaterialer som murstein/bekledningstegl, sink, eloksert aluminium, betong/puss, og fibersement plater.

Som en kontrast til den utstrakte bruk av tre kledninger i området bør leilighetsprosjektene primært utføres i andre langtidsholdbare naturlige materiale. Hver av de 3 leilighetsbygg kan med fordel hver især ha forskjellig kledning eksempelvis, skiferkledning, bekledningstegl og korrugerte aluminiumsplater/fibersement plater.



*Eksempler på kledninger for leilighetsbyggene BBB1-BBB3. Tv. Skiferkledning m. bekledningstegl th. korrugerte aluminiumsplater*

Generelt oppfordres til bruk av kontrastfarger på dører, innrykk i fasaden og mindre bygningsvolumer, for å skape markeringer av f.eks. innganger og variasjon i bygningsmassen. Det kan brukes farger som er tilpasset NCS koden til de foreslått fibersementplater (Se avsnitt om fibersementplater).



NCS S 1020-Y10R

NCS S 2030-Y10R

NCS S 2570-Y70R

NCS S 4040-Y80R

NCS S 8010-Y50R



NCS S 2010-R80B

NCS S 4020-B

NCS S 5502-B

NCS S 4020-G50Y

NCS S 5010-G50Y

NCS S 6030-G50Y

*Kontrast farger til bruk på dører, innhakk ved balkonger og innganger osv.*

## FASADER MATERIALER

### Tre kledning (primær kledning)

For liggende tre kledning tillates kun bruk av spilekledning eller dobbeltfalslet kledning med endepløying slik at skjøtene mellom bordene blir tettest mulig. Sistnevnte kledningstype kan også benyttes som stående kledning. Liggende kledning lagt som «vestlands panel» kan også benyttes. I tillegg vil det for stående kledningstyper tillates bruk av lektekledning. Det tillates eksempelvis ikke enkel liggende kledning uten fals, eller tømmermannskledning med profilert overligger.

Det oppfordres til bruk av:

Skandinavisk eik eller furu og osp behandlet med jernvitrol, eller varmebehandlet slik trevirket fremstår naturlig grått. Treverk kan også males sort. Royalimpregnert kledning upigmentert, grå eller sort kan også brukes. Andre malte farger tillates ikke.



*Eksempel på patinert eik spiler kledning tv. Og jernvitrol behandlet furu th.*

### Murstein/bekledningstegl (sokkel/tak)

Murstein/bekledningstegl kan brukes som materiale på sokkel/sokkeletasje. Viktig at mursteinsfarge er samstemt med tre kledning. Bekledningstegl som eksempelvis typen Petersen Cover, Wienerberger URBAN og Komproment kan også brukes som tak materiale.



*Eksempel på beklødingstegl tv. Eksempel på bra samstemt møte mellom tre kledning og murstein i sokkeletasje th.*

### **Betong og puss (Sokkel/sekundært fasademateriale)**

Lys betong kan brukes som fasade material i sokkel etasje, og som innslag oppover i etasjene.

Sokkel etasjen kan også pusses, da i mørkere farger som: Sto 36230, og Sto 37200 eller tilsvarende



*Eksempel på bruk av lys betong i sokkel etasje tv. Eksempel på puss i sokkel etasjen th.*


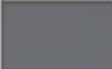

### **Fibersementplater (Sokkel/sekundært fasademateriale)**

Fibersementplater kan benyttes som sokkelfasade materiale, eller som materiale rundt inngang, utgang balkong/veranda eller på garasje/bod. Platene må ha en glans- og fargegaranti for å unngå at de falmer over tid. Platene skal være slette uten grov tekstur, og skru til montering av platene må ha tilsvarende farge som platene. Viktig at komposisjonen av plater sees på i sammenheng med vindus- og dørrinnsettinger.





## Cembrit Patina

| Farge   | Cembrit Patina | Nærmeste NCS | Tidligere Cembrit Classic |
|---|----------------|--------------|---------------------------|
|  | P 020          | S 2502-B     | Granite (967)             |
|  | P 050          | S 5500-N     | Graphite (922)            |
|  | P 070          | S 5502-B     | Flint (921)               |
|  | P 222          | S 0502-Y     | Pearl (901)               |

Eksempel tv. på plassering av fibersementplater hvor vindu og plater passer sammen. Utdrag th. fra Cembrit katalog på de farger og typer som kan benyttes.

Cembrit anbefales brukt som leverandør av fibersementplater og da i nedenstående farger og varianter:

Cembrit Patina: P070, P020, P222,

Cembrit Transparent: T242, T171, T111, T383, T515, T626, T737

Cembrit Cover: C550, C640, C670, C360, C390, C760, C050

Cembrit Construction.

### Metallplater (tak og sekundært fasademateriale)

Sink og elokserte aluminiumsplater som Plannja, benyttes primært som takkledning, alternativt som sekundært fasademateriale rundt inngang, utgang balkong/veranda, karnapper eller på garasje/bod.

Flate takstein som Zanda minster eller Turmalin. Fargen bør være i lysgrå for å korrespondere med de lys sink og aluminiums tak.

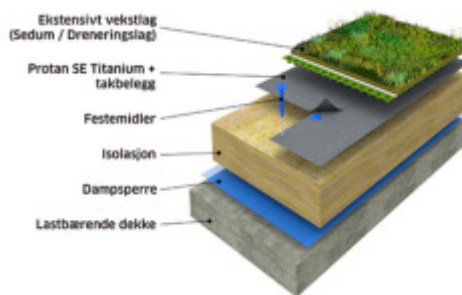


Eksempel på enkelt og presist utført sinktak tv. Eksempel på aluminiums tak midt. Th. Minster betong stein



## Grønnetak

På bygg med flate tak skal det benyttes grønt tak av typen Sedum eller annen type beplantningslag som krever lite vedlikehold og hjelper å fordrøye regnvann.



*Eksempel på sedumtak tv. mulig oppbygging av sedumtak th.*

## DETALJER

### Beslag og nedløp

Farger på beslag og nedløp skal vær i sink eller et sinkfarget materiale. Om huset er svart malt skal sink fargen likevel bibeholdes på beslag og nedløp.

### Vinduer og dører

Vinduer og ytterdører skal tilpasses boligens arkitektur, samt det overordnede arkitektoniske uttrykket for området. Det er ikke tillatt med løse sprosser for vinduene. Solavskjerming skal integreres i bygningsvolumet. Som de øvrige materialer på tomten skal vinduer utføres i naturlig og lite forarbeidet materialer. Vinduer kan utføres i eloksert aluminium (aluminiums beslåtte tre vinduer), eller i tre som tilsvarer fasadens tre kledningen. Vinduer skal være utført i eloksert aluminium eller i tre, selv om huset er svart malt.



*Eksempel på forskjellig farger av eloksert aluminium tv. Eksempel på blanding av eik og eloksert aluminiums vindu midt. Eksempel på vinduer i eik th.*

## Rekkverk

Rekkverk skal være en naturlig del av arkitekturen, eller så diskret så mulig, uten markante beslag og stolper. Hvor rekkverk integreres i arkitekturen vil de være naturlig at det er utført som eksempelvis trespiler i samme trevirke som fasaden. Rekkverk kan også utføres som diskret spiler i galvanisert stål.



*Eksempel på tre spiler rekkverk tv. Eksempel integrerte rekkverk i tett fasade midt. Eksempel på diskret rekkverk i galvanisert stål th.*

## Detaljer

For å tilfredstille det moderne uttrykket for området skal detaljer som for eksempel vindusinnsetting, hjørner og overganger mellom de ulike bygningselementene være presise og nøye detaljert. Det tillates ikke bruk av hjørnekasser og utenpåliggende skjøtebord og vindusinnramminger. Viktig at nedløpsrør og beslag og eventuelle pipe, takvinduer og oppstikk integreres mest mulig sømløst i takutforming/arkitekturene.



*Tv. eksempel på presis og enkel detaljering av nedløpsrør og overgang tak-fasade. Th eksempel på bra integrert pipe og oppstikk i aluminium.*

## Postkasser

Alle felles utendørs postkassestativer skal utformes enhetlig enten pulverlakkert i kontrast fagene (s.6) eller i galvanisert stål. Over postkasser utformes enkelt, pultformet tak av sink eller pulverlakkert aluminium. Leilighetsbygg skal ha innendørs postkassestativ eller i forbindelse med et overdekket inngangsparti. På leilighetsbygg med 4 boenheter eller mindre kan det tillates frittstående poststativ.

## **TEKNIKK OG KONSTRUKSJON**

### **Utvendig teknisk installasjoner**

Dette må søkes integrert i arkitekturen.

### **Solcellepanel**

Det nye boligprosjektet Drangsvann tar miljøet på alvor og oppfordrer til solcellekraft på hvert eneste hustak. Med denne fornybare energien setter vi en ny standard for utbyggingen i Kristiansand.

Hver bolig skal tilrettelegges med rørføringer fra sikringsskap/teknisk rom til tak slik at man enkelt kan etter montere solcellepanel.



# LOVDATA

## Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

|                |   |
|----------------|---|
| Dato           | LOV-1997-06-13-43                       |
| Departement    | Justis- og beredskapsdepartementet      |
| Sist endret    | <u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021 |
| Ikrafttredelse | 01.07.1998                              |
| Rettet         | 01.07.2021 (faglige noter fjernet)      |
| Korttittel     | Bustadoppføringslova – buofl            |

---

### Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

---

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

---

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

---

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

---

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

---

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

---

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

---

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

---

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

---

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

---

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

---

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkarternester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

### Kapittel I. Verkeområde m.m.



## § 1. Verkeområde

- Lova gjeld avtarar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
  - avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtarar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med [lover 21 juni 2002 nr. 34](#) (ikr. 1 juli 2002), [10 des 2010 nr. 74](#) (ikr. 1 juli 2011 iflg. [res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med verknad for avtarar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### § 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med [lov 6 juni 2003 nr. 39](#) (ikr. 15 aug 2005 iflg. [res. 17 juni 2005 nr. 603](#)), endra med [lov 3 sep 2010 nr. 54](#) (ikr. 1 jan 2011 iflg. [res. 3 sep 2010 nr. 1238](#)).

### § 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i [eigarseksjonsloven § 60](#) første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med [lov 16 juni 2017 nr. 65](#) (ikr. 1 jan 2018 iflg. [res. 15 sep 2017 nr. 1393](#)).

## § 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med [lov 21 juni 2002 nr. 34](#) (ikr. 1 juli 2002).

### § 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### § 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### § 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

### § 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

### § 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

## Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

## § 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

## § 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

## § 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

## § 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## § 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld [§ 47](#) andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. [§ 1 a](#), skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med [lover 10 des 2010 nr. 74](#) (ikr. 1 juli 2011 iflg. [res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), [16 des 2016 nr. 94](#) (ikr. 1 jan 2017 iflg. [res. 16 des 2016 nr. 1585](#)), [15 mai 2018 nr. 18](#) (ikr. 1 jan 2019 iflg. [res. 15 mai 2018 nr. 723](#)).

### **§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtaler**

Dei krava til entreprenørens yting som følger av paragrafen her, gjeld for avtaler om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggestraum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

### **§ 14. Overtaking**

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

### **§ 15. Overtakingsforretning**

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.



## § 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

## Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

### § 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

### § 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

### § 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

## § 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjæret skje etter § 21 tredje ledd.

## § 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjæret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

## § 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

## § 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

## **§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

# **Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting**

## **§ 25. Mangel**

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

## **§ 26. Manglande opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

## **§ 27. Urette opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

## **§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga**

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

## **§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel**

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

### **§ 30. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

### **§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

### **§ 32. Retting av mangel og skade**

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### § 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

### § 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

### § 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### § 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.



Ansvarer kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### **§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### **§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

### **§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterrett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

### **§ 40. Offentlegrettslege råvdaldband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege råvdaldband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

## **Kapittel V. Forbrukarens yting**

#### **§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

#### **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

#### **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

#### **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

## § 46. *Betalingsstid*

Er ikkje betalingsstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

## § 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

## § 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skrivning av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

## § 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

### **§ 50. Forbrukarens medverknad**

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ystast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

### **§ 51. Tilleggsfrist**

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

## **Kapittel VI. Avbestilling**

### **§ 52. Avbestilling**

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

### **§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn**

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

## **§ 54. Avbestillingsgebyr**

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

# **Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side**

## **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

## **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

## **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.



## § 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjær som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigeidom, eller betalte materialar som er tilførte eigeidomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

## § 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

# Kapittel VIII. Langvarig avbrot

## § 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

# Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

## § 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadforemål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

## § 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

## § 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt akklaust eller i strid med heider og god tru elles.

# Kapittel X. Tvisteløysing

## § 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjeningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover [14 des 2001 nr. 98](#) (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), [17 juni 2016 nr. 29](#) (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), [23 juni 2020 nr. 98](#) (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

# Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

## § 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

## § 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.





TOR EVEN KRISTENSEN | Eiendomsmegler MNEF | 48 25 20 12 | [toreven@sormegleren.no](mailto:toreven@sormegleren.no)  
Sørmeglere AS avd. Nybygg | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/nybygg/>