

# Øygarden 41

Høvåg - Lillesand



Prisantydning: kr 1 250 000,-



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# Fritidstomt med sjøutsikt i et lite koselig hyttefelt med nærhet til sjøen i Høvåg. Båtplass i fellesanlegg

Området  
**Høvåg**

Adresse  
**Øygarden 41**

Prisantydning  
**kr 1 250 000,-**

Omkostninger: **kr 47 720,-**  
Totalpris: **kr 1 297 720,-**  
Kommunaleavgifter: **kr 1 138,-**  
Formuesverdi: **kr 784 000,-**

---

Boligtype: Fritidseiendom  
Eierform bygning: Selveier  
Eierform tomt: Eiet tomt  
Tomteareal: 679 m<sup>2</sup>



**Nina Merethe Bentsen**  
Eiendomsmegler

**40 40 80 10**  
**nina@sormegleren.no**

**Sørmegleren AS avd. Lillesand**  
Storgata 2D  
37 26 84 00  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

## OM EIENDOMMEN

### DIVERSE

Det er pliktig medlemskap i velforeningen som utgjør ca kr. 1.000,- i året.

Båtplass i fellesanlegg - maks 20 fots båt

Det er gitt et vedtak datert 30.06.2022 for å kunne utvide BYA fra 70 kvm til 96 kvm, men BRA på 120 kvm som er gyldig i 3 år fra det ble vedtatt.

Vedtaket er vedlagt dette prospekt.

Dette vedtaket er basert på skisser som eier har laget (kan fås hos megler) og vi oppfordrer interessenter til å kontakte kommunen for å få klarhet i hva en eventuelt kan bygge på tomten.

Hvis en søker om å bygge en hytte som er i samsvar med detaljregulering datert 22.09.2016 (vedlagt) er behandlingstiden for slike søknader 3 uker iflg Lillesand Kommune.

## BELIGGENHET

### ADKOMST

Beliggende på Øygarden som er en del av Høvåg. Du kjører inn til Høvåg ved Fjordkroa "gamle E-18" og tar første vei til venstre. Kjør rett frem og ved bommen går det en grusvei inn til høyre. Følg denne veien til hyttefeltet og på venstre side ned bakken ser du denne tomten merket med "til salgs" skilt.

### BELIGGENHET

Fritidstomt i et lite koselig hyttefelt med nærhet til sjøen i Høvåg.

### TOMT

Areal: 679 kvm, Eierform: Eiet tomt

### PARKERING

Det er felles parkeringsplass rett i nærheten som hyttene skal benytte, så det blir minst mulig kjøring i området.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### REGULERINGSPLAN

Området er detaljregulert til fritidsbebyggelse, plan for Øygarden Hyttefelt- Vallesverd, felt A, datert

22.09.2016. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Videre ligger kommuneplan for Lillesand Kommune 2018 - 2030 som et vedlegg til prospektet.

### VEI / VANN / AVLØP

Privat vei til eiendommen.

Vann og avløp ligger til tomtegrensen. Kjøper må påregne seg kostnader til tilkobling av vann og avløp.

### HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2000/7202-1/37 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS  
TINGLYST

2006/312204-1/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
TINGLYST

2010/52554-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

2018/324602-2/200 BESTEMMELSE OM

BÅTPLASS/BRYGGEPLASS TINGLYST

2018/324602-3/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING  
TINGLYST

2018/324602-4/200 BESTEMMELSE OM

KLOAKKLEDNING TINGLYST

2018/324602-5/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

### ODEL

Nei

### KONSESJON

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til

tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,-))

47 720,- (Omkostninger totalt)

1 297 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

### OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 1 138 pr. år

kun eiendomsskatt

### FORMUESVERDI

Primær: Kr. 784 000,- for år 2021. Sekundær: Kr. ,- for år 2021.

## NØKKELINFORMASJON

### ADRESSE MED BETEGNELSE

Øygarden 41, Gnr. 55 Bnr. 110 i Lillesand kommune.

### BOLIGTYPE

Fritidseiendom

### EIERFORM

Selveier

### SELGER

Tom Rune Uglem v/fullmektig Gunnar Uglem

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

### VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 10.

### OVERTAGELSE

Etter avtale.

### FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

### BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler

skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

## **LOVERK**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

## **OPPGJØR**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være

innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

## **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

### **OPPDRAKSNUMMER**

65-23-0039

### **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/65-23-0039](http://www.sormegleren.no/65-23-0039). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Nina Merethe Bentsen, tlf. 40 40 80 10

### **VEDERLAG**

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.18 900)

Totalt kr. (Kr.29 385)

### **SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331

### **SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 04.04.2023



Sti ned til sandstrand og båt plass

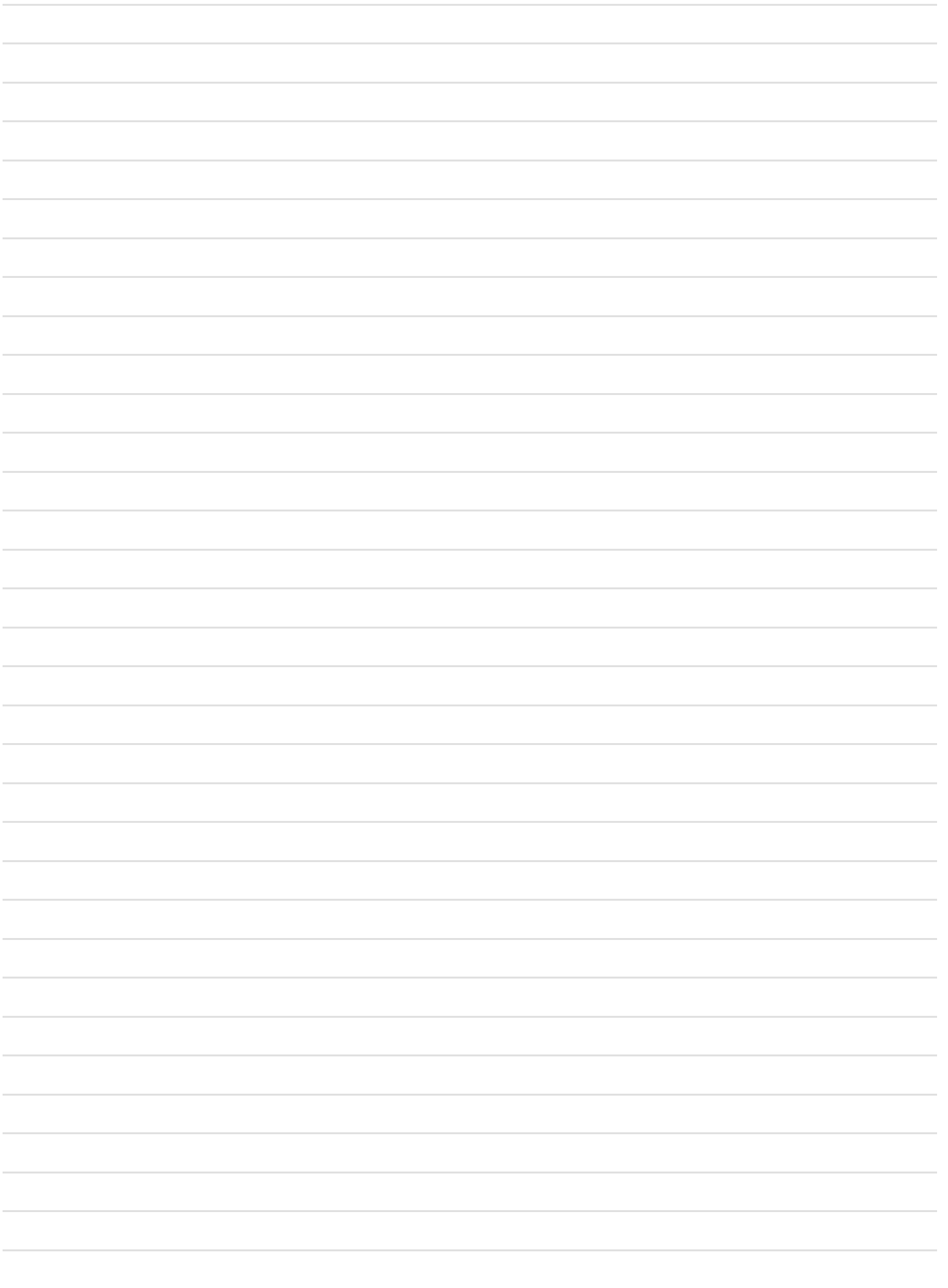


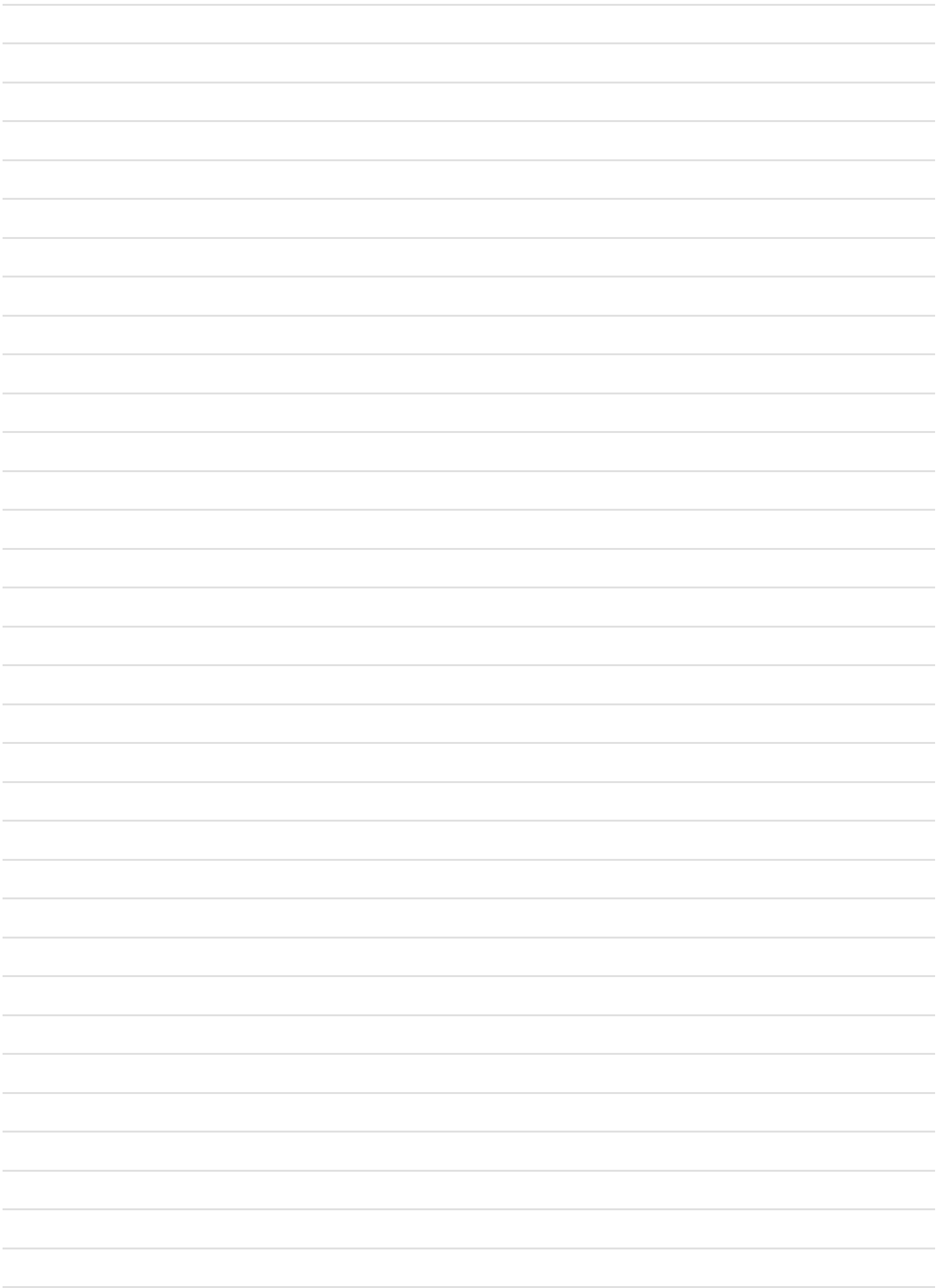
Båt plass i fellesanlegg



Felles sandstrand





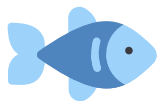




# Øygarden 41

## Avstand til sjø

100 m



## Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjøvik	20 min	🚗
🚏	Sekkebekk/Øfa	10 min	🚗
	Totalt 7 ulike linjer	10.1 km	
🚏	Sørlandssenteret terminal	11 min	🚗
	Linje M1, M2, A26, 100, N101	9.5 km	
🚏	Kristiansand stasjon	19 min	🚗
	Linje F5	19.9 km	
🚏	Kristiansand stasjon	19 min	🚗
	Linje F5	19.9 km	

## Avstand til byer

Lillesand	14 min	🚗
Kristiansand	20 min	🚗
Arendal	42 min	🚗
Stavanger	3 t 30 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Esso Kjuttaviga	7 min	🚗
🚗	Recharge IKEA Sørlandet	9 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Tveit Skisenter
- Kjøretid: 16 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

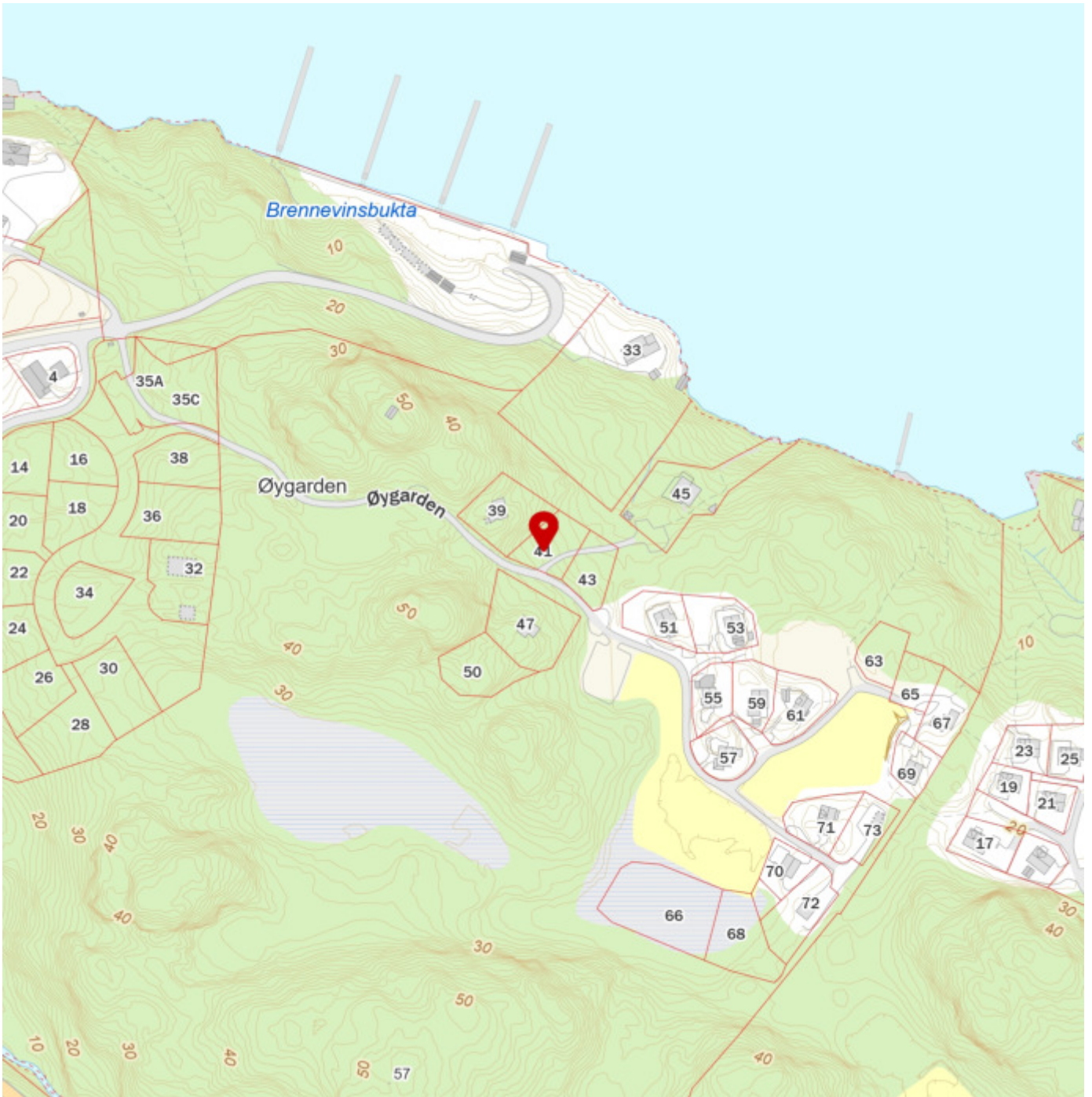
Kristiansand dyrepark	8 min	🚗
Bowling 1 Kristiansand	13 min	🚗
Lillesand Skatepark	12 min	🚗
Julebauen - Sandsnes	14 min	🚗
Lillesand kino	13 min	🚗
Arken Kulturhus	13 min	🚗
SørKart (gokart)	14 min	🚗
Olasheiløpet	15 min	🚗

## Sport

🏀	Høvåg skole	9 min	🚗
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	7.4 km	
🏊	Høvåghallen - Idrettshall	10 min	🚗
	Aktivitetshall	7.6 km	
🏋️	SKY Fitness Lillesand	9 min	🚗
🏋️	Randesund fysio og Tr.senter	12 min	🚗

## Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes	10 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6.7 km	
Coop Obs Sørlandssenteret	11 min	🚗
Post i butikk	9.6 km	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere, avd. Lillesand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# BÅT-HAVNA

<u>Gjester</u>		<u>Gjester</u>	
Nessa	21	22	UGLEM
Aaslestad (71)	19	20	GNR 55, BNR 110
Pedersen (39)	17	18	Aalgaard (47)
S.Berdal (51)	15	16	Halvorsen (57)
	13	14	
Tellefsen (70)	11	12	Dannevig (69)
G.Berdal (43)	9	10	Vallesverd (67)
Salte (72)	7	8	Tidslevold (73)
Lande (55)	5	6	Gjesdal (61)
Berentsen (53)	3	4	Åmdal&Tveter (59)
2 Gjester		2 Gjester	

# LILLESAND KOMMUNE – PLANBESTEMMELSER ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT ØYGARDEN/ VALLESVERD, FELT A.

Revidert 22.09.2016

Vedtatt av kommunestyret: .....

## 1. Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5, ledd nr. 1

### 1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

#### 1.1.1 Bebyggelsestype

I områdene BFF1-8 kan det føres opp frittliggende fritidsbebyggelse med til sammen maksimalt 21 enheter innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Det tillates ett hovedbygg, ikke frittliggende bygninger i tillegg til dette. Det tillates ikke mer enn en matrikulert enhet pr. tomt.

#### 1.1.2 Parkering

Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet på felles parkeringsareal.

#### 1.1.3 Utnyttelse

Tillatt m<sup>2</sup> BYA for fritidsboligareal er maksimalt 70m<sup>2</sup>, eller høyst 25 % av tomteareal.

#### 1.1.4 Høyder og takform

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 38 grader. Mønehøyde skal være maksimalt 6,2 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

#### 1.1.5 Materialer og farger

Bebyggelsen skal ha kledning av trepanel i lys farge, fortrinnsvis hvit/lys. Det skal benyttes taksten som ikke er glasert.

#### 1.1.6 Terrengbehandling

Murer skal oppføres som stablemurer i naturstein med maksimumshøyde på 2 meter. Steinfyllinger skal avrettes med mindre stein og jordkles.

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

### 2.1 Vei

Veiene f\_SV 1-3 er adkomstveier til fritidsboliger og parkeringsplasser for fritidsboliger.

Eventuelle skjæringer i fjell skal ha rene, plane overflater. Dersom sprengning og fjellkvalitet ikke ivaretar dette forhold, skal det føres opp natursteinsmur.

Vei f\_SV 1 og vei f\_SV3 er felles for grunneiere i planområdet. Vei f\_SV2 er felles for grunneiere i planområdet og grunneier av eiendom 55/44.

Det tillates allmenn bruk av veiene for gang/sykkeltrafikk til badeplass og turområder.

## **2.2 Parkeringsplasser**

Områdene f\_SPA1-2 er regulert som parkeringsplass for fritidsboliger og gjesteparkering for fritidsboliger. Områdene er felles for fritidsboligene i planområdet.

## **3. Grønnstruktur, pbl §12-5, ledd nr. 3**

### **3.1 Grønnstruktur**

Områdene f\_G1-2 skal være tilgjengelig lekeareal for fritidsboligene. I område f\_G1 skal det opparbeides balløkke. Områdene er felles for fritidsboliger i planområdet.

### **3.2 Naturområde - grønnstruktur**

Områdene f\_GN1-9 er områder som ikke skal utnyttes til fritidsboliger, veier eller til lekearealer, områdene skal ikke utnyttes eller bearbeides annet enn til vedlikehold/skjøtsel. I områdene f\_GN2 og FGN9 er det ikke tillatt med flatehugst.

### **3.3 Badeplass/-område**

Områdene GB1-2 er regulert til badeplass/-område. Dette er område på land for rekreasjon/bading. Området skal være allment tilgjengelig via turstier.

### **3.4 Turvei**

Eksisterende turvei GTD1 gir adkomst fra adkomstvei til fritidsboligene, f\_SV1, til badeplass og småbåthavn. Turveien er allment tilgjengelig.

Ny turvei GTD2 er felles for tomtene A18 og A19. Den gir adkomst til eiendommene.

## **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, pbl §12-5, ledd nr. 6**

### **4.1 Ferdse**

Område VFE er regulert til ferdsel, område i sjø for trafikk, grensende inn til småbåthavn.

### **4.2 Småbåthavn**

Område f\_VS er regulert til småbåthavn. Området er eksisterende småbåthavn samt ny utvidelse av anlegget med totalt opp til 26 plasser. Området er felles for leietakere i småbåtanlegget.

### **4.3 Badeområde**

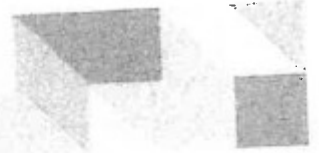
Område VB er badeområde i sjø. Området skal være åpent for allmenn benyttelse. Avgrensning av området mot småbåthavn og område for ferdsel i sjø skal etableres med bøyer som viser avgrensning av området.



## 5. Rekkefølgebestemmelser

1. Før det gis igangsettingstillatelse til byggearbeider, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer samt utomhusplaner for friområder og grønnstruktur. Det skal også være gjennomført kontroll og evt. utarbeidet tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige bergmasser etter bestemmelser i kommuneplan.
2. Før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger skal felles parkeringsplasser vist i planen være opparbeidet, samt tiltak i utomhusplaner for friområder og grønnstruktur være gjennomført.
3. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på tomtene A15 og A16 skal det være etablert en gangforbindelse fra vei f\_SV1 til tomtene. Gangforbindelsen skal kunne benyttes til midlertidig materialtransport ved bygging på tomtene.
4. Før det gis igangsettingstillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavn skal det foreligge avfallsplan som er godkjent av kommunen. Før igangsettingstillatelse gis skal det være foretatt markering med bøyer av grense mellom badeområde og område for ferdsel samt småbåthavn.

Kr.sand 17.09.2015 ARR/THM, rev. 08.02.2016, 22.09.2016 ARR/THM/OSB



Tom Rune Uglem  
Kong Haakons Veg 33 C  
4340 BRYNE

<b>Utvalg:</b>	<b>Saksnr.:</b>	
Plan- og miljøutvalget	474/22	PMU

Deres dato:  
Deres ref:

Vår dato: 30.06.2022  
Vår ref: 21/2139-14 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Julie Bermudez  
Avdeling: Byggesaksavdelingen

### Gnr 55 bnr 110 Øygarden - Vedtak på søknad om dispensasjon for oppretting av fritidsbolig

Tiltak: fritidsbolig  
Byggested: Gbnr: 55/110 Øygarden  
Tiltakshaver: Tom Rune Uglem  
Ansvarlig søker: Flatnes Bygg Consult AS

#### Administrativt vedtak

Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan «LNF», forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag i strandsonen pbl § 1-8, og reguleringsbestemmelsen § 1.1.3 utnyttelsen av tomteareal for oppføring av fritidsbolig.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Fritidsboligen skal oppføres innfor byggegrensen vist i detaljreguleringen «Øygarden hyttefelt - Vestre Vallesverd, Felt A».
- Maks tillatt BRA er 120 m<sup>2</sup>.
- Maks tillatt BYA er 96 m<sup>2</sup>.

For dispensasjonens begrunnelse, se vurderingsdel i saken.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før:

- kommunen etter søknad har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven kapittel 20.
- ansvarlig søker har forsikret seg om at tiltaket ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.

Orientering om klagerett, innsynsrett og generelle vilkår for tillatelsen er vedlagt.

#### Søknaden

Søknaden er journalført 13.05.2022 og sist supplert 21.06.2022.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på GBR 55/110. Det står i søknaden at familien har et større behov for høyere BYA, enn det som er regulert i detaljreguleringen. Omsøkt BYA er på 96 m<sup>2</sup>, og BRA er på 140 m<sup>2</sup>.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF, pbl § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, samt utnyttelsen av tomteareal § 1.1.3 i reguleringsplanen.

Det er tidligere søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF, pbl § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, samt byggegrensen § 1.1.1, parkering § 1.1.2, og utnyttelse av tomteareal § 1.1.3 i reguleringsplanen.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for «Detaljregulering Øygarden hyttefelt – Vestre Vallesverd, felt A» vedtatt 08.02.2017 og er avsatt til «fritidsbebyggelse-frittliggende» på tomt A18.

Eiendommen ligger innenfor «LNF» og «fritidsbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt 05.12.2018.

Arealformålene i kommuneplan og reguleringsplan ligger inn under ulike hovedformål slik at motstrid dannes. Kommuneplanens bestemmelser § 1 bokstav a fastsetter at ved motstrid, så skal arealformålet til den nyeste planen legges til grunn. Arealformålet «LNF» i kommuneplanens arealdel gjør seg derfor gjeldende. Der arealformålene samstemmer gjelder reguleringsplanen, som i dette tilfellet «Detaljregulering Øygarden hyttefelt – Vestre Vallesverd, felt A».

Bestemmelsene § 1.1.2 og § 1.1.3 i reguleringsplanen:

#### **1.1.3 Utnyttelse**

*Tillatt m<sup>2</sup> BYA for fritidsboligareal er maksimalt 70m<sup>2</sup>, eller høyst 25 % av tomteareal.*

### **Saksgang/historikk**

Det er tidligere gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig datert 22.07.2021. Det vises til vedtak PMU-140/22, datert 22.03.2022.

### **Dispensasjonsbehandling**

#### **Søknad om dispensasjon**

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

*Etter pbl § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»* Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Dispensasjon kan ikke gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

#### **Naboforhold og andres kommentarer**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

#### Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. Denne saken har vært oversendt til Statsforvalteren i Agder den 23.05.2022. Statsforvalteren i Agder har ikke sendt ut uttalelse innen 4-ukersfristen. Statsforvalteren har gitt uttalelse til tidligere dispensasjonssøknad datert 22.07.2022.

Statsforvalteren uttalte da følgende:

*Vi viser til kommunens oversendelse av 02.02.2022.*

#### Bakgrunn og planstatus

*Aktuelle arealer er avsatt til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Øygarden hyttefelt – Vestre Vallesverd, felt A. Det er søkt om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig i strid med regulert byggegrense og utnyttelsesgrad samt etablering av adkomst og parkering i strid med planen.*

#### Miljøvernavdelingens vurdering

*Miljøvernavdelingen finner det generelt sett meget uheldig å dispensere fra arealplaner. Slike planer er normalt kommet til etter en omfattende og grundig prosess, og vesentlige planforutsetninger bør ikke fravikes ved enkeltdispensasjoner.*

*Gjeldende plan er vedtatt i 2015 og sist revidert i 2016. Vi må legge til grunn at angitt utnyttelsesgrad og plassering av byggegrensen samt bestemmelsen om fellesparkering er nøye gjennomtenkt. Dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet, vil det kunne skape en uheldig presedensfare. Planen er av relativt nyere dato, og ifølge skråfoto fra 2021 er ikke området utbygget. Det er dermed flere tomter i planområdet hvor tilsvarende utbygging i strid med planen vil kunne gjøre seg gjeldende. Dette kan medføre en rekke dispensasjonssøknader som vil kunne innebære en uthuling av planen, noe som vil svekke planens betydning som styringsmiddel og gjøre planverket lite forutsigbart.*

*Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.*

#### Tiltakets virkning på naturen

Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i kommunens tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som kan påvirkes av tiltaket. Omkringliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket.

På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener kommunen å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende. NML §§ 10-12 er følgelig ikke relevante.

#### Kommunens vurdering

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF, pbl § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, samt utnyttelsen av tomteareal § 1.1.3 i reguleringsplanen.

For å kunne innvilge dispensasjon må én etter en samlet vurdering komme til at hensynene

det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene.

*Vurdering av pbl. § 19-2 annet ledd, første setning: om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.*

Hensynet bak arealformålet «LNF» i kommuneplanen er å sikre arealer for landbruksformål og friluftsliv, samt å ivareta natur- og biologisk mangfold.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø er å unngå privatisering og legge til rette for allmenn bruk og ferdsel. Byggeforbudet verner om natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 2017, der det ble gjort vurderinger med hensyn til «LNF» og pbl § 1-8. Dersom reguleringsplanen hadde vært gjeldene for hele tomten, hadde omsøkt tiltak vært innenfor byggegrensen på tomten, og det som er regulert til fritidsbebyggelse. Den regulerte byggegrensen ligger 90-100 meter fra sjøen. Det er registrert skog i området. Det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som kan påvirkes av tiltaket. Administrasjonen mener det ikke ha vært endringer i arealet som vil påvirke landbruksformål, friluftsliv, og natur- og biologisk mangfold. Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak arealformålet LNF og pbl § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet.

I henholdt til reguleringsbestemmelsen § 1.1.3 angir maksimal BYA på 70 m<sup>2</sup>, eller høyest 25 % av tomtearealet. Utnyttelsesgraden er hovedsakelig for å ivareta tilstrekkelig lys, luft og oppholdsareal. Utnyttelsesgraden sikrer den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i byggeområdet ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes.

Omsøkt fritidsbolig vil ha en BYA på 96 m<sup>2</sup>. Det er 26 m<sup>2</sup> BYA over det som er regulert i detaljreguleringen, jfr. § 1.1.3. Omsøkt tiltak kommer ikke over BYA 25 % av tomtearealet. Det er ikke regulert inn maks BRA i detaljreguleringen. Lillesand kommune har retningslinjer for fritidsbebyggelse for maks BRA 120 m<sup>2</sup>.

Statsforvalteren har tidligere uttalt at det er uheldig å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i detaljreguleringen. Fritidsboligen er noe endret. Omsøkt tiltak følger byggegrensen på tomten, samt at BYA har også blitt noe mindre da parkeringsplassene er tatt bort.

I reguleringsbestemmelsen jfr. § 1.1.4 regulerer mønehøyde fra gjennomsnittlig eksisterende terreng, takutforming og takvinkel. Administrasjonen vurderer at byggemønsteret blir noe endret da BYA økes til 96 m<sup>2</sup>. Administrasjonen kan akseptere omsøkt BYA på 96 m<sup>2</sup> med vilkår at BRA ikke skal overstige 120 m<sup>2</sup>. Omsøkt tiltak vil da følge retningslinjene for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune. Administrasjonen vurderer at lys, luft og oppholdsareal er ivaretatt med omsøkt tiltak. Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak ikke vesentlig tilsidesetter reguleringsbestemmelsen § 1.1.3.

*Vurdering av pbl. § 19-2 annet ledd, andre setning: om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.*

Administrasjonen kan se utfordringen med 70 m<sup>2</sup> BYA og tiltakshaver sitt særskilte behov som beskrevet i dispensasjonssøknaden. Ulempen med omsøkt tiltak er at byggemønsteret blir noe endret. Det blir 26 m<sup>2</sup> mer BYA. Administrasjonen har satt som vilkår at BRA ikke skal overstige 120 m<sup>2</sup>. Fritidsboligen vil da følge retningslinjene for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune.

Ansvarlig søker skriver:

Byggesaksforvaltningen har tradisjonelt vært av en oppfatning at hensyn til personer med nedsatt funksjonsevne i liten grad vedrører normale byggesaksvurderinger. FBC har de siste årene jobbet for å øke vår kunnskap på dette feltet, og vi mener på vår side at det er vanskelig å komme unna at hensyn til personer med nedsatt funksjonsevne skal være en del av regulære bygge- og plansaker; i den forstand at det skal inngå i vurderingene som gjøres. Dette har vi også drøftet med jurist som har dette som sitt spesialfelt.

PBL har ikke særskilte bestemmelser som ivaretar hensynet til personer med nedsatt funksjonsevne, ut over det som følger av kravene til hhv universell utforming og tilgjengelig boenhet. Så vidt vi vet finnes det ikke noe i lovverket som spesifikt omtaler fritidseiendommer og funksjonshemmedes behov.

Fordelen med omsøkt tiltak er at fritidsboligen blir mer tilpasset familiens behov. Økt BYA har stor betydning for familien. Administrasjonen vurderer at private interesser kan vektlegges når det ikke går på bekostning av samfunnsrelaterte eller allmenne interesser. Administrasjonen mener at omsøkt tiltak ikke er uthuler detaljreguleringen eller ikke lager presedensvirkning. Administrasjonen vurderer at fordelene er større en ulempene etter en totalvurdering.

Kommunen finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges vilkår.

#### Konklusjon

Med hjemmel i pbl § 19-2 gir kommunen dispensasjon for oppføring av fritidsbolig som omsøkt, med vilkår.

#### Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
2.2a) Dispensasjonsbehandling, høy sats		12500	1	12500	Tom Rune Uglem

Gebyr sendes til tiltakshaver: Tom Rune Uglem

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm  
Fagleder plan og byggesak

Julie Bermudez  
Rådgiver  
Byggesaksavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

#### Mottakere

Flatnes Bygg Consult AS      Skippergata 4      4611      KRISTIANSAND S

#### Kopi til:

Statsforvalteren i Agder      Postboks 504      4804      ARENDAL

#### Klagerett

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

#### Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på <http://www.lillesand.kommune.no/Innsyn/Om-rett-til-innsyn/>

#### Vedtaket

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon

Fristene kan ikke forlenges, pbl § 21-9.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Godkjennelsen gis under forutsetning at byggearbeidet blir utført i samsvar med de gitte vilkårene og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at reglene i TEK om radon skal oppfylles

Tillatelsen omfatter kun tiltak og deler av tiltak (for eksempel terrasser/ balkonger) som er tydelig beskrevet og vist på vedlegg gruppe D og E.

Etter SAK § 12-4 bokstav b, skal ansvarlig utførende sørge for at tiltaket plasseres som vist på situasjonsplanen. Dersom bygget ikke er plassert i samsvar med tillatelsen, skal kommunen ha melding om dette seinest ved søknad om ferdigattest. Kommunen avgjør om det må søkes om endring av tillatelse.

Alle kotehøyder i vedtak referer seg til NN 2000.

Denne tillatelsen og godkjente tegninger skal alltid være på byggeplassen

Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1.

Etter pbl § 23-4 3. ledd har ansvarlig søker ansvaret for at tiltaket avsluttes med å sende inn de dokumentene som er nødvendige for at kommunen kan gi ferdigattest.

Kommunen skal for alle tiltak unntatt tilbygg, ha en SOSI-fil v 4.0 som dokumenterer tiltakets plassering.

For tiltak som skal kobles på offentlig vann og avløp, skal ferdigmelding på rørleggerarbeider være godkjent av kommunen før kommunen gir midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.**

Dersom det ikke er søkt om ferdigattest innen 4 år, gebyrlegges ferdigattesten

Etter TEK skal det for følgende tiltak lages avfallsplan:

Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m<sup>2</sup> BRA

Vesentlig endring, herunder fasadeendring, eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> BRA

Riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> BRA

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, endring eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygge- og rivingsavfall.

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles lovstridig kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73.



Lillesand kommune

# LILLESAND KOMMUNE

## **PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN 2018-2030**

Forslag til bestemmelser 04.04.2018  
Revidert etter bystyremøte 02.05.2018  
Siste revisjon 07.11.2018



## Innledning og kapitteloversikt

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for Lillesand kommune, og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men blir lagt til grunn for saksbehandling av tiltak.

<b>KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....</b>	<b>3</b>
§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	3
<b>KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.....</b>	<b>3</b>
§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1).....	3
§ 2-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17).....	3
§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3) .....	3
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4).....	4
§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5) .....	4
§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5).....	5
§ 2-7: Utnyttning av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6).....	6
§ 2-8: Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5).....	6
§ 2-9: Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy (pbl § 11-9 nr. 5) .....	6
§ 2-10: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6).....	6
§ 2-11: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
§ 2-12: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
§ 2-13 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	9
§ 2-14: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8).....	11
§2-15 Utdyping av arealbruk .....	12
<b>KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur og forsvaret) .....</b>	<b>12</b>
§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1) .....	12
§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3).....	12
<b>KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11. (landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) .....</b>	<b>13</b>
§ 4-1: Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (pbl § 11-11 nr. 1).....	13
§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .....	13
§ 4-3 Mindre tiltak som er tillatt innenfor delområdene SB29 til og med SB126, der det ikke er tillatt å oppføre nye boenheter. Følgende mindre tiltak er tillatt å oppføre, endre, fjerne, rive og opparbeide i ovennevnte områder: .	14
§ 4-4: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4) .....	15
<b>KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8).....</b>	<b>16</b>
§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110) .....	16
§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390).....	16
§ 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720).....	16
<b>RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL .....</b>	<b>17</b>
R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C).....	17
R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE .....	18
R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.....	18

## **KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, herunder at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i kommunen og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

### **§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)**

- a) Vedtatte bebyggelsesplaner, reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder så langt arealformålene i planene ligger innenfor hovedformålene i kommuneplanens arealdel.
- b) Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Førrangen i 1. setning gjelder ikke der eldre plan angir grønne formål (fellesområde, friområde, park, kultur, natur, lek mv.) med mindre kommuneplan angir arealformål med status "framtidig" for samme areal.
- c) Der det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i reguleringsplaner eller i kommuneplanens arealdel, gjelder byggeforbudet som angitt i pbl § 1-8. Byggeforbudet etter pbl § 1-8 gjelder likevel ikke for eksisterende sjønære reguleringsplaner i området mellom Sangereidbekken i vest og Stordalsbekken i øst.
- d) Kommuneplanen gjelder uansett foran reguleringsplan for Vestre Moland, vedtatt 07.05.52, reguleringsplan for North Cape Minerals (nordfeltet), vedtatt 19.02.03, og kommunedelplan for sentrum, vedtatt 15.12.05.
- e) Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Grimstad grense-Gaupemyr, vedtatt 17.03.04, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Gaupemyr-Kjerlingland, vedtatt 10.09.03, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Kjerlingland-Vest-Agder grense, vedtatt 10.09.03, detaljregulering for SB16 – Natvig, vedtatt 13.04.2011, og områderegulering for Sørlandsparken Øst, vedtatt 22.05.2013.
- f) Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

## **KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.**

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål.

### **§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)**

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b (unntatt vesentlig reparasjon), d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b) Kravet i a) gjelder ikke:
  1. enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.
  2. småbåthavnene S05, S09 og S22.

### **§ 2-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)**

Lillesand kommune krever at det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl kap. 17. Bystyret har vedtatt overordnede prinsipper for bruk i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

### **§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)**

- a) Vannforsyning og avløp  
Vann- og avløpsanlegg som skal overtas kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lillesand kommune.
- b) Vei og transport

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens normal, gjelder statens vegvesens håndbøker. For riks- og fylkesveger gjelder statens vegvesens normer og håndbøker.

- c) Byggegrense langs kommunal vei og regulert privat vei, samt kommunale VA-anlegg fastsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal og VA-normalen for Lillesand kommune.

#### **§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)**

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- a) Generelle krav

Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være etablert før det kan gis brukstillatelse.

- b) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i kommuneplanbestemmelse § 2-10, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

#### **§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)**

- a) Tilgjengelighet

Ved detaljregulering skal det legges opp til at minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder skal være tilgjengelige boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i detaljreguleringer. Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

- b) Byggehøyde over havet

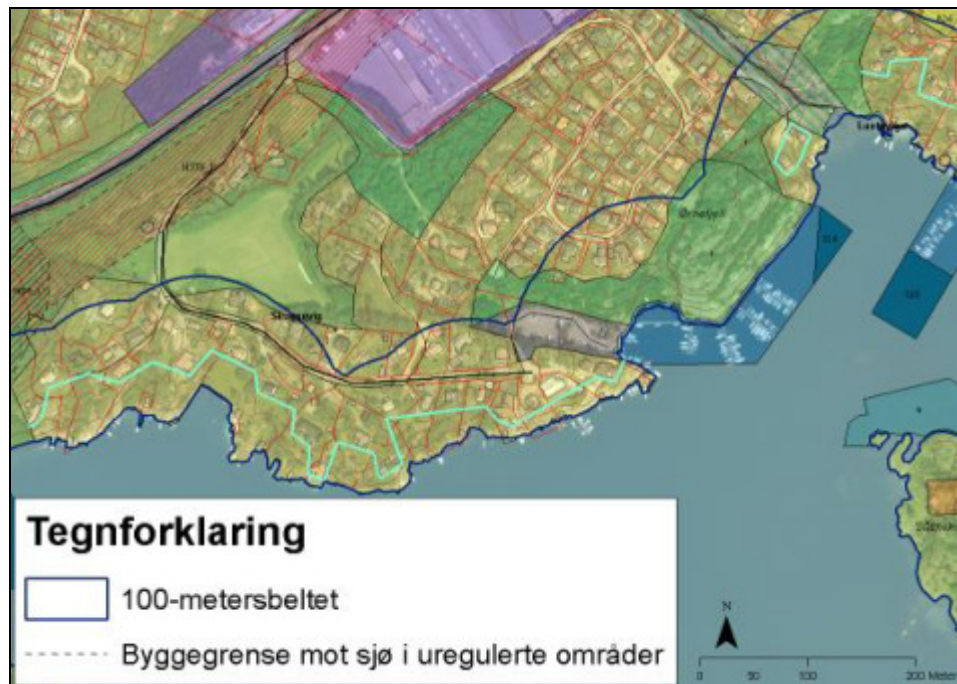
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

- c) Byggegrense dyrka mark

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 meter. Byggegrense for slike tiltak er 50 meter fra dyrka mark i Moelvdalen (Møglestu), sammenfallende med hensynssone H510\_9 og H510\_10. Hensikten med bestemmelsen er å forebygge interessekonflikter.

- d) Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)

Byggegrense langs sjø i byggeområde for boligformål er angitt konkret i arealdelen i uregulerte områder ved Skuggevik og ved Luntevika (se utsnitt under), og skal her gjelde foran pbl § 1-8.



**§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)**

**1: Handelsetableringer**

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

**2: Sentrumsformål**

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.
- b) Ved nybygg er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan.
- c) Bruksendring fra forretning/kontor til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.

**3: Boligformål**

Arealer avsatt til boligbebyggelse kan inkludere eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek innenfor disse områdene skal avklares i reguleringsplan.

**4: Kombinerte formål**

Formålene som inngår i kombinasjon fremgår av plankartet. Fordelingen av formålene skal bestemmes i reguleringsplan.

**5: Næringsformål**

- a) N05 Frillestad og N06 Sandane: Det kan gjennom reguleringsplan kun åpnes for begrensede tiltak, virksomhet og tilrettelegging med utgangspunkt i dagens bruk, jf. KU.
- b) N12 Sandhaugene: Spesielle forurensningsforhold avklares gjennom reguleringsplan, jf. KU.

**6: Andre typer bebyggelse og anlegg:**

- a) Innholdet i de ulike områdene fremgår av plankartet. Utnyttelsen skal bestemmes i reguleringsplan.
- b) For Glamslandsområdet A3 gjelder at igangværende virksomhet knyttet til masseuttak kan fortsette uten at krav om detaljplan gjøres gjeldende.

**§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6)**

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen er
  1. ekspropriet av det offentlige, eller
  2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
- c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c, når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

**§ 2-8: Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5)**

For boligeiendommer i regulerte områder og eiendommer i LNF-spredd bolig (SB29-SB126 ) gjelder en utnyttelsesgrad max BYA = 35% og max BYA = 250 m<sup>2</sup> dersom ikke annet er fastsatt i plan.

**§ 2-9: Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy (pbl § 11-9 nr. 5)**

Ved planlegging av nye felles parkeringsanlegg, offentlige eller private, skal alle parkeringsplassene være tilrettelagt for lading av elbil. Den konkrete løsningen og valgt teknologi skal vises i planforslaget. Ved dimensjonering skal det legges opp til minst 3 kW per parkeringsplass/ladepunkt.

**§ 2-10: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)**

Følgende krav gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak:

1. Uteoppholdsareal til bolig

Det generelle kravet for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i sentrumsområder av Lillesand er 50 m<sup>2</sup>. I resten av kommunen er tilsvarende krav minimum 100 m<sup>2</sup>. Unntak fra det generelle kravet er for leilighetsbygg med 5 eller flere boenheter hvor kravet til minste uteoppholdsareal pr boenhet er 40 m<sup>2</sup> dersom minimum 75 % av dette arealet ligger på fellesareal. Primært legges uteoppholdsareal på bakkenivå, minimum 50 % av MUA på bakkenivå. Areal for lek medregnes i MUA.

2: Areal for lek mv. - Generelle krav

- a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
- b) Til reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring, skal det følge utomhusplan i egnet målestokk for utforming av ubebygde areal og fri/fellesareal, her også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
- c) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt. Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides.
- d) Utbygger skal legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.

3: Plassering av lekeplassareal

- a) Arealet skal fortrinnsvis ligge ved større grøntområde eller grønnstruktur, samt sentralt i forhold til boliger og snarveier.
- b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensingskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafikksikker atkomst.

- c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støynivå over 55 db(A) (se § 2.11, nr.5 bokstav e) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
- d) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.
- e) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

#### 4: Arealkrav og typer av lekeplasser

##### a) Definisjoner og avstander:

- Lekeplass: Samlet lekeareal tilpasset både små og store barn med utstyr og aktiviteter, herunder også sandlekeplass, maks 100 meter gåavstand.
- Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
- Nærolekeplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
- Kvartalslekeplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
- Nærmiljøpark: Tilpasset differensiert bruk, minimum areal 6 daa, maks gåavstand 1000 m.

##### b) Arealkrav:

Antall boenheter	Arealkrav per boenhet					Nærmiljøpark
	Friareal	Areal for lek	Hvorav sandlekeplass	Hvorav nærolekeplass	Hvorav kvartalslekeplass	
4-10	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>				6 daa
10-60	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>		
60-200	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	
200+	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	

- c) Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser. Etter en konkret strøkvurdering kan kommunen fastsette en annen arealfordeling for de ulike typer lekeplasser enn normen under punkt c legger opp til.

#### 5: Gjennomføring

- a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk. Friområder, næroleplasser, kvartalslekeplasser og nærmiljøparker skal reguleres til offentlig friområde.
- b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer for Lillesand kommune. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til enhver tid gjeldende standard).
- c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent Veritas lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.

#### 6: Unntak

Ved fortetting og utbygging i sentrumsområder og/eller i bevaringsverdig bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

#### 7: Omdisponering av områder for lek

- a) Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene, og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig.
- b) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk, velegnet for lek, eller har fremtidig nytteverdi skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

#### **§ 2-11: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)**

Generelle bestemmelser:

- a) Informasjonsskilt skal som hovedregel være universelt utformet
- b) Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Plassering av skilt fra forskjellige forretninger i samme bygning skal samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning
- c) Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- d) Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- e) Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

Spesielle bestemmelser for Lillesand sentrum:

- a) Skiltet skal plasseres unna gesimser, tak eller verdifulle motiver i fasaden.
- b) Skiltet skal om mulig plasseres like over 1. etasjes vinduer eller som del av vinduet.
- c) Pulserende eller blendende punktbelysning godkjennes ikke.
- d) Uthengsskilt skal ikke være til sjenanse for nabohusets skilting.
- e) Markiser skal avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge.
- f) Plateskilt skal som hovedregel unngås.

#### **§ 2-12: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)**

1: Fellesbestemmelser

- a) Krav til biloppstillingsplass etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt må det foreligge tinglyst rett til biloppstillingsplass i nærheten av enheten den er tiltenkt.
- b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
- c) En biloppstillingsplass skal være 18 m<sup>2</sup>.
- d) Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på felles areal for flere tomter. Størrelse og omfang fastsettes i detaljregulering.
- e) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være en biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
- f) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 6 meter og være tydelig merket.
- g) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- h) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.
- i) Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
- j) Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov å rygge inn fra eller ut på offentlig eller privat vei. Felles avkjørsel for mindre enn 5 boliger kan benyttes som snuplass. Krav til plassering fremgår av kommunens til enhver tid gjeldende veinormal. I parkeringsanlegg skal parkeringsplasser plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre.
- k) Lastearreal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.

2: Parkeringskrav bolig

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for to biler pr. boenhet med bruksareal over 70 m<sup>2</sup> og en bil pr. boenhet med bruksareal under 70 m<sup>2</sup>. Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass pr bolig. Hvis parkeringen / biloppstillingsplassen legges under bakkenivå (ferdig planert terreng), inngår ikke parkeringsarealet i tomtens utnyttelsesgrad.
- b) For ny boligbebyggelse skal det vises at det er mulig å oppføre én garasje plass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasje plass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- c) Krav til biloppstillingsplass for boligbebyggelse med 3 bruks-/boenheter eller flere:
  - Bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal over 70 m<sup>2</sup>, skal ha biloppstillingsplass for minimum 1,5 biler.
  - For bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal til og med 70 m<sup>2</sup>, kreves biloppstillingsplass for 1 bil.
  - Det skal avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.
- d) Det skal avsettes minimum 1 plass til sykkelparkering pr. boenhet.
- e) Bestemmelsene her får ikke virkning der festetomt søkes fradelt som eget gnr/bnr og situasjonen ellers er uendret (bestående bruk).
- f) Øvrige unntak fra disse bestemmelsene kan vedtas for avgrensede områder i detaljregulering.

### 3: Parkeringskrav fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffe tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf. § 2.10, bokstav a).

### 4: Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.

- a) Forretningsbygg skal ha 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- b) Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- d) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg, og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle området.
- e) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall parkeringsplasser. Ved bygg med mye publikumstrafikk, som for eksempel ulike typer offentlig tjenesteyting, apotek og lignende, skal 8 %, og minimum 2 parkeringsplasser av totalt antall parkeringsplasser, reserveres for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler. For skole og barnehage skal det som et minimum avsettes plass for sykkelparkering til 50 % av de ansatte og 50 % av elevene.

### 5: Parkeringskrav småbåthavner

Det skal avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplass. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Lillesand sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.

## **§ 2-13 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**

### 1: Naturmangfold

- a) Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).



- b) For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene over.

#### 2: Grønnstruktur - landskap

- a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- b) Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- c) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

#### 3: Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller utenfor områder der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

#### 4: Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

- a) For bevaringsverdige bygninger som inngår i verneplan (bl.a. sentrum, uthavner) gjelder vernebestemmelsene i den enkelte verneplan.
- b) Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
- c) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- d) Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

#### 5: Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.
- b) For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonekart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes.
- c) I rød sone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- d) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.
- e) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 m) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.
- f) I støyutsatte områder skal støyreducerende tiltak primært gjennomføres på fasade og ikke som støyskjerm. Dersom støyutfordringene ikke kan løses som følge av fasadetiltak skal støyskjermer eller andre tiltak utformes med tanke på estetikk og utførelsen skal brytes opp for å unngå monotoni og barriererefølelse.

#### 6: Sulfidholdig grunn

Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for håndtering av sulfidholdig berggrunn følges (R3).

**§ 2-14: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)**

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

- a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
- c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
- e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.
- f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
- g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.
- i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser.
- k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
- l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
- m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
- p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).
- q) Avklare håndtering av sulfidholdig grunn, jf. retningslinje R3.

2: Oppfølging av konsekvensutredning

Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

3: Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11.9 nr 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11- 10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen. Nærmere om innholdet:

- a. Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett, herunder overvannshåndtering, og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.
- b. Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende, relevante kommunale normaler.

### **§2-15 Utdyping av arealbruk**

Tabellen under utdypet arealbruk for annen type bebyggelse og anlegg og for kombinert bebyggelse og anlegg.

#### Annen type bebyggelse og anlegg

A1	Høydebasseng drikkevann
A2	Kanalkorridor
A3	Nærmere arealbruk avklares i reguleringsplan
A4	Deponiområde – relevante næringsformål
A5	Høydebasseng drikkevann

#### Kombinert bebyggelse og anlegg

KB01	Bolig og næring
KB02	Sentrumsformål, tjenesteyting, næring og fritidsformål
KB03	Bolig, næring og kultur
KB04	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB05	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB06	Offentlig tjenesteyting, bolig og næring
KB07	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB08	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB09	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB10	Bolig og næring
KB11	Bolig og næring
KB12	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB13	Forsamling, konferanse og bevertning
KB14	Offentlig tjenesteyting og bolig

## **KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur og forsvaret)**

### **§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)**

1: Tiltak som ikke ansvarsbelegges, og som foretas på bebygd eiendom, unntas fra plankravet. Dette gjelder ikke for tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav m.

Unntaket forutsetter følgende:

- a) at det er en maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA.
- b) at kravene til minste uteoppholdsareal er oppfylt.

2: Områdene IO01, IO02 og IO03 unntas fra plankravet. Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder, skal avklares nærmere og ivaretas i byggesak.

### **§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)**

- a) Arealer som i kommuneplan er avsatt til friområde eller park skal være offentlige. Det samme skal gjelde for arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag", "friområde" eller "park".
- b) Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan.

#### **KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11. (landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)**

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftsmål og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

##### **§ 4-1: Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (pbl § 11-11 nr. 1)**

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i kulturminneloven § 9.
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensningsfare.

##### **§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)**

1: Områder med krav om detaljplan

For områdene SB04, SB07, SB13, SB15, SB20 og SB21 må det utarbeides detaljregulering i samsvar med krav i kommuneplanbestemmelse § 2-1.

2: Områder uten krav om detaljplan

I områder avsatt til LNFR-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) som ikke faller inn under § 4-2 nr. 1, kan angitte antall boligheter som oppsatt i tabellen under, oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmoneres med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- Til hver bolig tillates oppført garasje/bod i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-1
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivarettatt.
- Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
- Krav i pbl kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd. For områdene SB29-SB126 tillates ikke oppført nye boenheter.

3: 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 om antall

<b>LNFR spredt bolig</b>	<b>Maks antall boliger (inkludert eksisterende)</b>	<b>Spesielle lokiseringskrav</b>
<b>SB1</b>	6	
<b>SB2</b>	7	

SB3	2	
SB4	10	
SB5	8	
SB6	4	
SB7	3	
SB8	4	
SB9	5	
SB10	10	
SB11	3	
SB12	6	
SB13	4	
SB14	13	
SB15	8	
SB16	7	
SB17	6	
SB18	17	
SB19	8	1 ny bolig på 97/9
SB20	5	
SB21	3	
SB22	22	
SB23	7	
SB24	9	
SB25	17	
SB26	7	
SB27	9	
SB28	9	

4: Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl § 11-11 nr. 2)

Eksisterende bebyggelse skal bare i helt spesielle tilfeller ikke tillates gjenoppført etter brann eller naturskade.

**§ 4-3 Mindre tiltak som er tillatt innenfor delområdene SB29 til og med SB126, der det ikke er tillatt å oppføre nye boenheter.**

Følgende mindre tiltak er tillatt å oppføre, endre, fjerne, rive og opparbeide i ovennevnte områder:

- Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 35 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 3 m, og maksimal gesimshøyde er 2,5 m. Bygningen kan ikke ha kjeller.
- Tilbygg til eksisterende bolig som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m<sup>2</sup>. Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på boligen.
- Fylling eller planering av terreng som ikke på noe punkt fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfot til nabogrense må være minst 1,0 m.

Det er også tillatt å oppføre andre mindre tiltak enn nevnt over. Disse tiltakene må være i samsvar med kommuneplanen, og for øvrig tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter for å være unntatt fra byggesaksbehandling. Ingen tiltak må ha større avstand til eksisterende bolig enn 20 meter, og må ikke kreve sprengning.

**§ 4-4: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)**

1: Generelle bestemmelser

- a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- b) Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
- c) Innenfor arealformålet "naturområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer naturmangfoldinteressene på stedet.
- d) Innenfor arealformålet "friluftsområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer friluftslivsinteressene på stedet.
- e) Innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) i LNFR-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

2: Unntak fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)

- a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivaretatt.
- b) Innenfor sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) ved sjøen tillates enkel tilrettelegging ved for eksempel oppføring av toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.
- c) Det er lov å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- d) Det tillates oppført én brygge på maksimalt 12 m<sup>2</sup> til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebyggd boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.

3: Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Områder for akvakultur er angitt med sirkelhenviing. Anleggets senterpunkt skal ligge innenfor denne.
- b) Gjennomføring av akvakultur innenfor avsatte områder krever at gyldig konsesjon foreligger.
- c) For skalldyroppdrett skal det benyttes ikke-reflekterende blåser med nøytrale farger.

4: Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan (utover kommuneplanbestemmelse § 2-12):
  - Antall og type båtplasser.
  - Atkomst og parkering.
  - Tilgjengelighet.
  - Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
  - På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
  - Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann
  - Sjøpelhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.
- b) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbart atkomst.

5: Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

- a) I 100-metersbeltet langs vassdrag med årssikker vannføring er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.
- b) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

## KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

### § 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilden Grimevann, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

### § 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390)

1. Faresoner er angitt for temaene ras (H310), skytebane (H360), høyspent (H370 og annen fare (H390 - forurensa grunn og masseuttak). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon (se blant annet temakart i planbeskrivelse).

#### 2. Faresone brann - / eksplosjonsfare (H350)

Innenfor hensynssone brann - / eksplosjonsfare gjelder følgende:

- Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene.
- For søknader om tiltak etter plan – og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal det innhentes uttalelse fra KBR.
- Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig.

### § 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)

I områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte verneforskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. I områder som vurderes vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene.

Sonenummer	Navn	Verneform	Vernetema
1	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
2	Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
3	Hellesunds-Grønningen	Naturreservat	Sjøfugl
4	Østre Ertholmen	Naturreservat	Sjøfugl
5	Ådnevik	Naturreservat	barlind/kristtorn
6	Indre Ulvøya	Naturreservat	barlind/kristtorn
7	Røyrmyråsen	Naturreservat	Edelløvskog
8	Auesøya (Grimstad)	Landskapsvernområde	Landskap
9	Risøya	Naturreservat	Sjøfugl
10	Kalvøya - Ytre Tronderøya	Landskapsvernområde	Sjøfugl
11	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
13	Olashei	Naturreservat	Barskog
14	Helløyholmen	Naturreservat	Sjøfugl
15	Skogerøy-Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
16	Badstudalen (framtidig)	Naturreservat	Barskog

## RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling av tiltak og planer.

### R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)

#### R1-1: Hensynssone for landbruk (H510)

Hensynssonene viser særlig viktige jordbruksareal, og innenfor disse sonene skal det ikke tillates tiltak som kan forringe jordvern hensynet eller føre til driftsulemper for landbruket.

#### R1-2: Hensynssone for friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

- Strandsonetilknyttede friluftslivsområder som er sikret enten ved statlig eller kommunalt erverv, samt skjærgårdsparkområder.* For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene, at de nære sjøområdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende, samt at aktiviteter og virksomheter skal foregå i samsvar med adferdsreglene som gjelder for skjærgårdsparken og andre, statlig sikrede friluftslivsområder langs kysten av Aust-Agder.
- Større, sammenhengende rekreasjonsområder i innlandet som har særlig stor betydning for allment friluftsliv.* For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

#### R1-3: Hensynssone for bevaring av landskap (H550)

Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer skal skjermes i størst mulig grad. I reguleringsplaner skal det gjøres særlig rede for landskapsvirkninger av planen, både lokalt og eventuell fjernvirkning.

#### R1-4: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

- Disse hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas.
- Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.
- Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.
- Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med fylkesmannens miljøvernavdeling.

#### R1-5: Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor de fleste av disse hensynssonene gjelder egne verneplaner (reguleringsplaner med formål bevaring) som skal legges til grunn for alle tiltak. Formålet er å ivareta områdenes historiske særpreg.

Sonenummer	Navn	Planstatus
1	Lillesand sentrum øst	Verneplan sentrum
2	Lillesand sentrum vest	Verneplan sentrum



3	Ramsøya	Verneplan
4	Flørenes	Verneplan uthavn
5	Bjørnholmen	Verneplan
6	Ulvøysund	Verneplan uthavn
7	Gamle Hellesund	Verneplan uthavn
8	Brekkestø	Verneplan uthavn
9	Skolebygg Gamle Hellesund	
10	Ågerøya	Reguleringsplan for Ågerøya

## **R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE**

Bebyggelse og anlegg bør kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form og størrelse som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).

## **R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.**

Det vises til enhver tids gjeldende retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn.

# Eiendomskart for eiendom 4215 - 55/110//



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

-----	Eiendomsgrænse - omtvistet	—————	Eiendomsgrænse - lite nøyaktig	●	Grænsepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grænsepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig	●	Grænsepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grænsepunkt - bolt	
· · · · ·	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrænse - middels nøyaktig	●	Grænsepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grænsepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrænse - nøyaktig	●	Grænsepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grænsepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrænse - svært nøyaktig	●	Grænsepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grænsepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet	●		●	●	Grænsepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	679,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6451069,39	<b>Øst</b>	456318,4

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6451078,13	456336,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,86	
2	6451053,15	456324,5	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,58	
3	6451061,69	456297,33	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,48	
4	6451086,37	456320,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,75	



Lillesand kommune

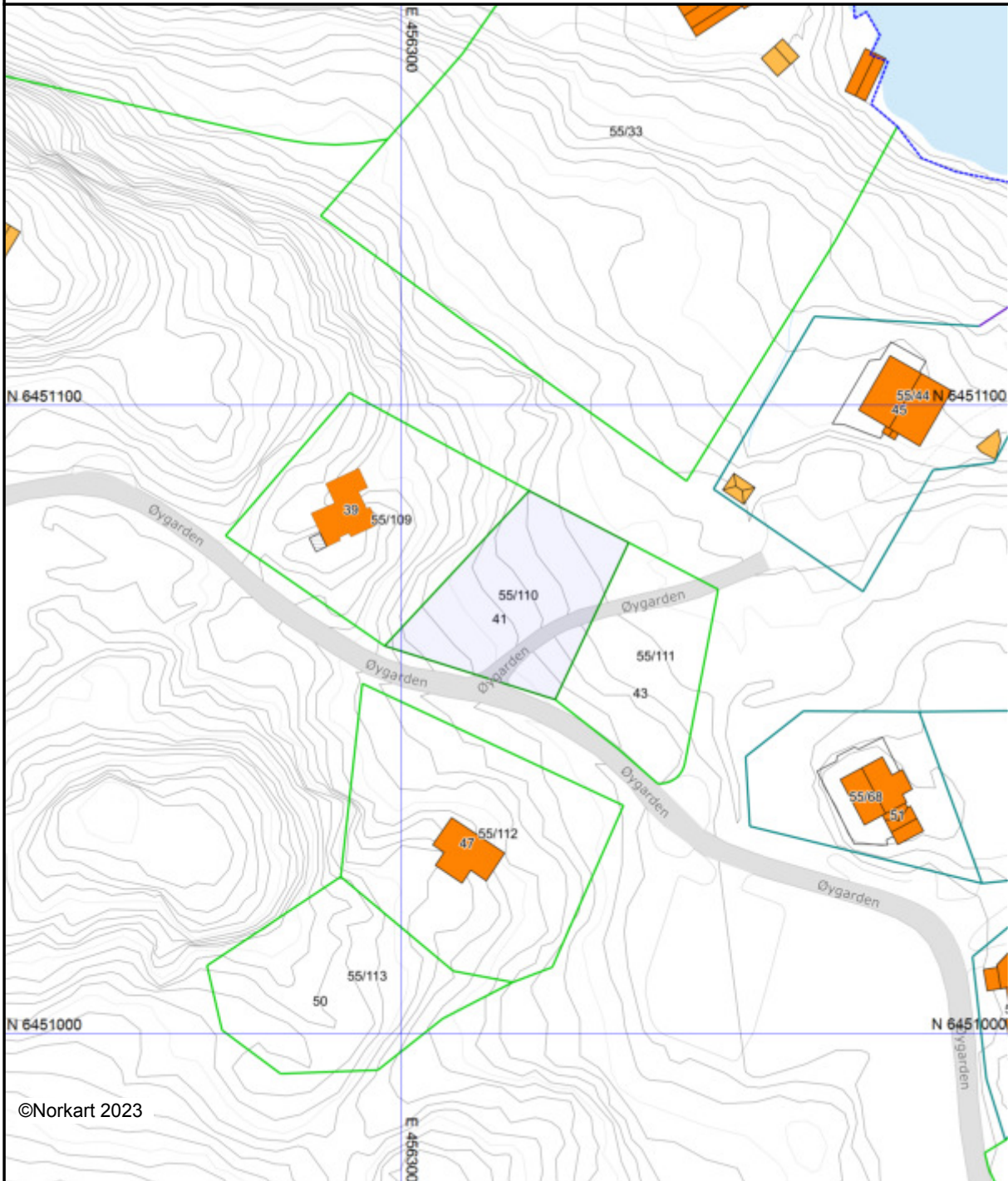
# Grunnkart

Eiendom: 55/110  
Adresse: Øygarden 41  
Dato: 24.03.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



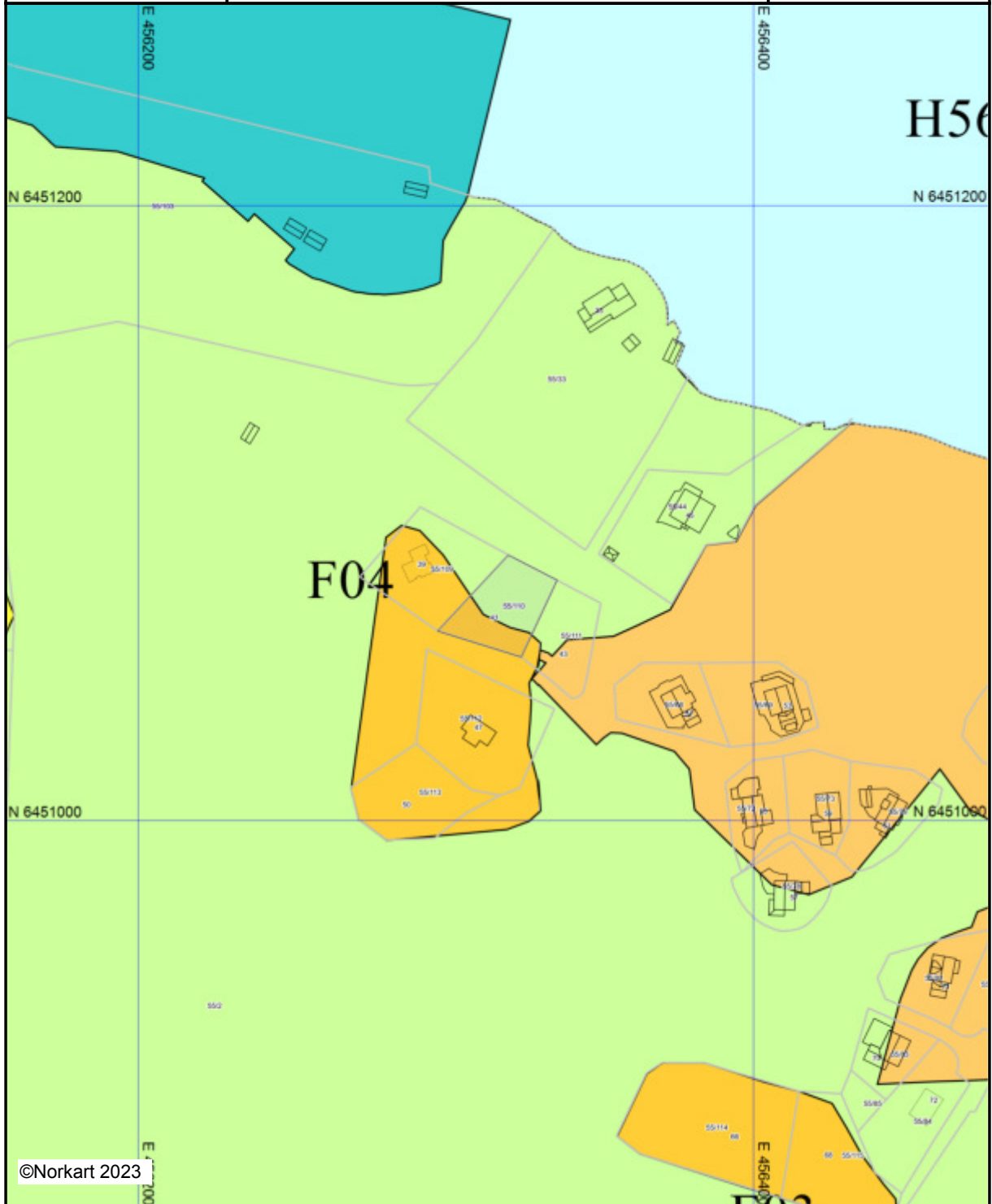
Lillesand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 55/110  
Adresse: Øygarden 41  
Dato: 24.03.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32










Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Påskrift områdenavn

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	679.6
Etablert dato	27.03.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.10.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	55/110
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.07.2019 02.08.2019	17/2221 i Birkenes arkivsystem		55/2 (-994), 55/109 (994) 55/110, 55/111, 60/2
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.07.2019 02.08.2019	17/2221 i Birkenes arkivsystem		55/2 (-679,6), 55/110 (679,6) 55/109, 55/111, 60/2
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.07.2019 02.08.2019	17/2221 i Birkenes arkivsystem		55/2 (-590), 55/111 (590) 55/110, 60/2
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.03.2018 22.03.2018	17/2221 i Birkenes arkivsystem	Tinglyst 29.03.2018	55/2 (-678,3), 55/110 (678,3) 55/109
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.03.2018 22.03.2018	17/2221 i Birkenes arkivsystem	Tinglyst 29.03.2018	55/2 (-581,4), 55/111 (581,4) 55/110

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6451069.39	456318.4		Ja	679.6	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
UGLEM TOM RUNE F101078*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KONG HAAKONS VEG 33 C 4345 BRYNE	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Øygarden 41

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4770 HØVÅG	Kirkesogn	05060102 Høvåg
Grunnkrets	107 Trøde	Tettsted	
Valgkrets	2 Høvåg		

# Oversiktskart for eiendom 4215 - 55/110//







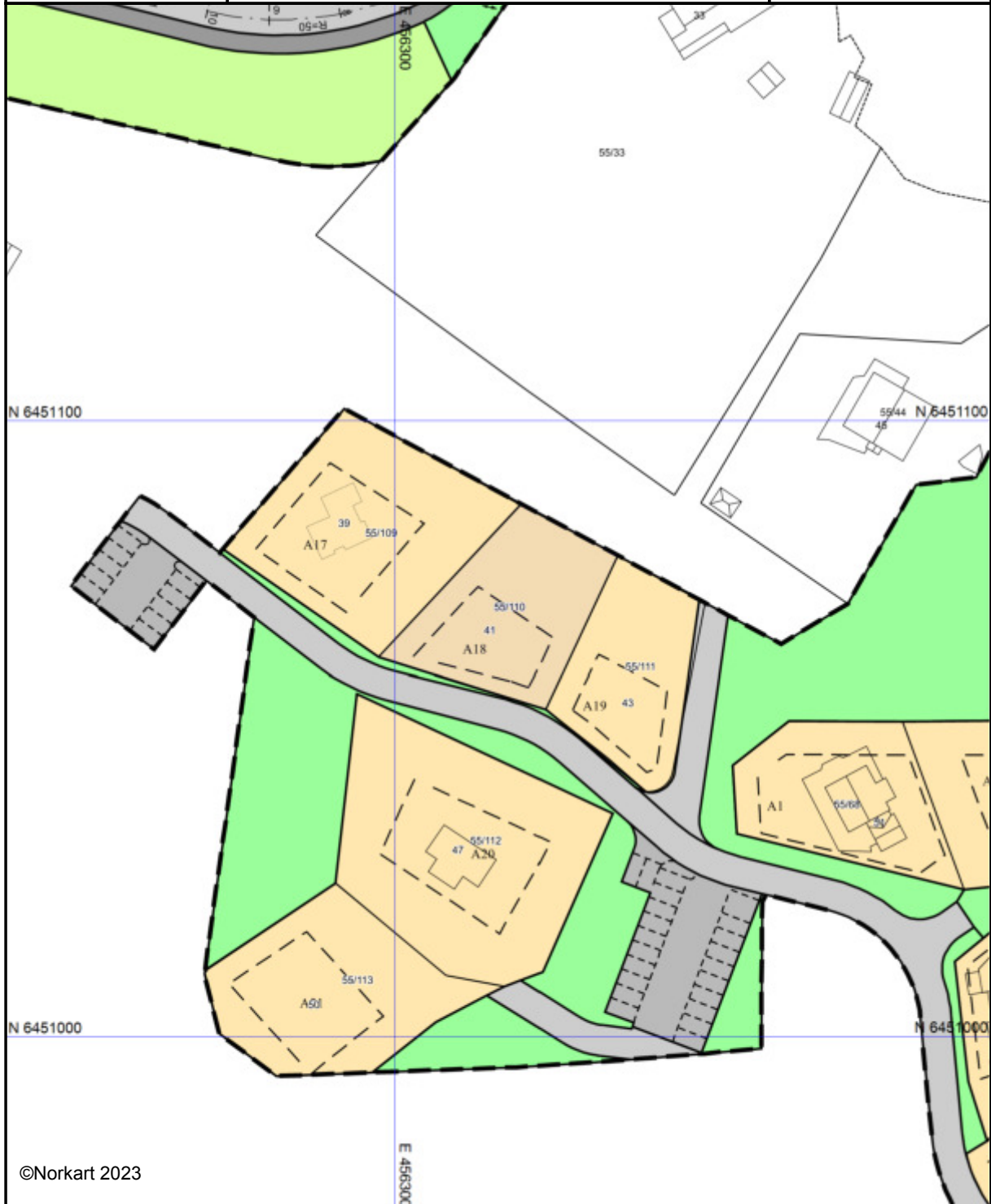
Lillesand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 55/110  
Adresse: Øygarden 41  
Dato: 24.03.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring












### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Klimaverzone
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Badeplass/-område
	Vegetasjonsskjerm
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Ferdsel
	Småbåthavn
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

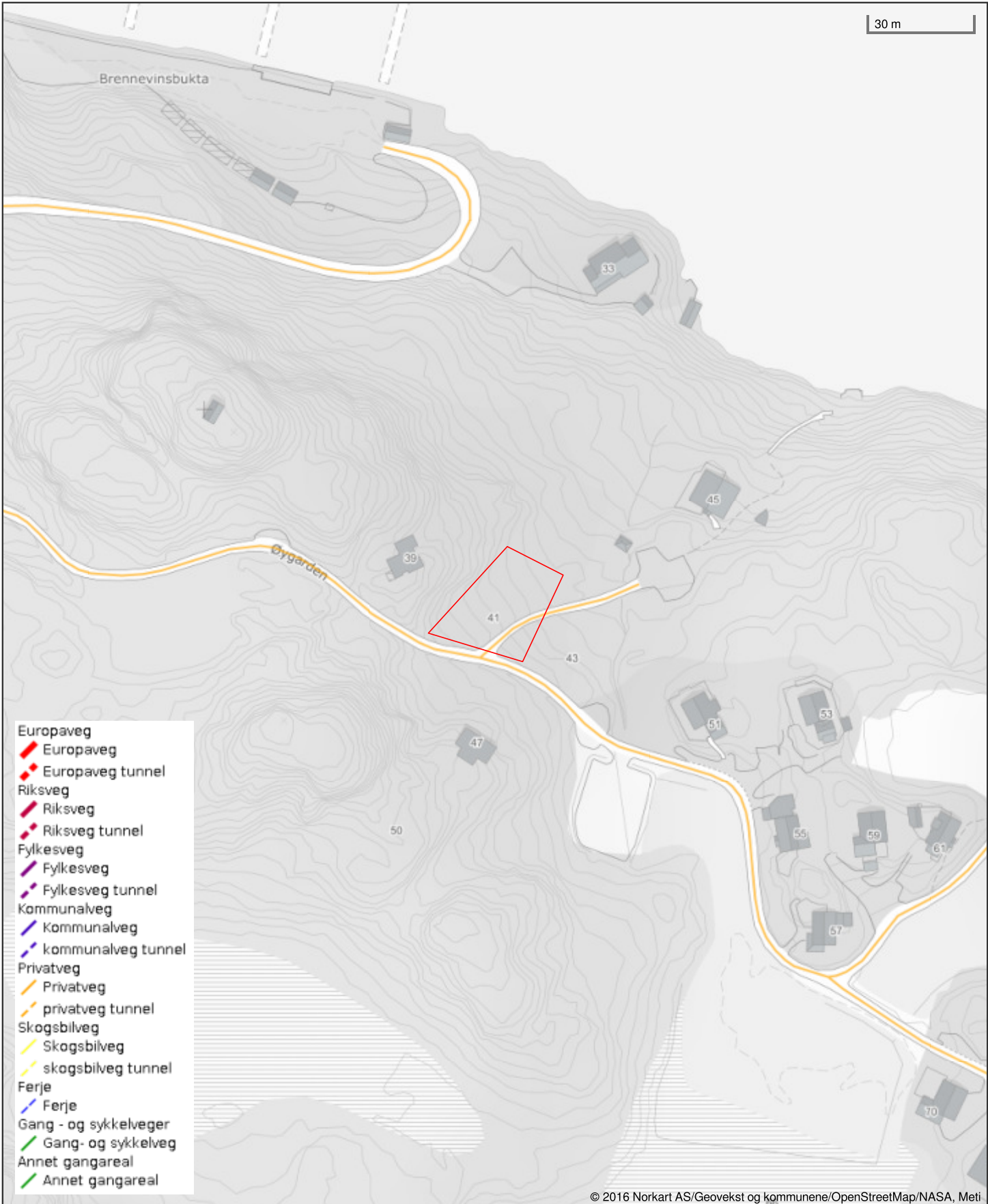
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt

	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Vegstatuskart for eiendom 4215 - 55/110//



30 m





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Anette Fahlstrøm**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 67

Mob.: 908 90 682

anette.fahlstrom@sor.no



**Tor Martin Kristiansen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 42

Mob.: 481 17 800

tmk@sor.no



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

## Øygarden 41, 4770 Høvåg

Gnr. 55 Bnr. 110 i Lillesand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

### Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

#### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

#### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

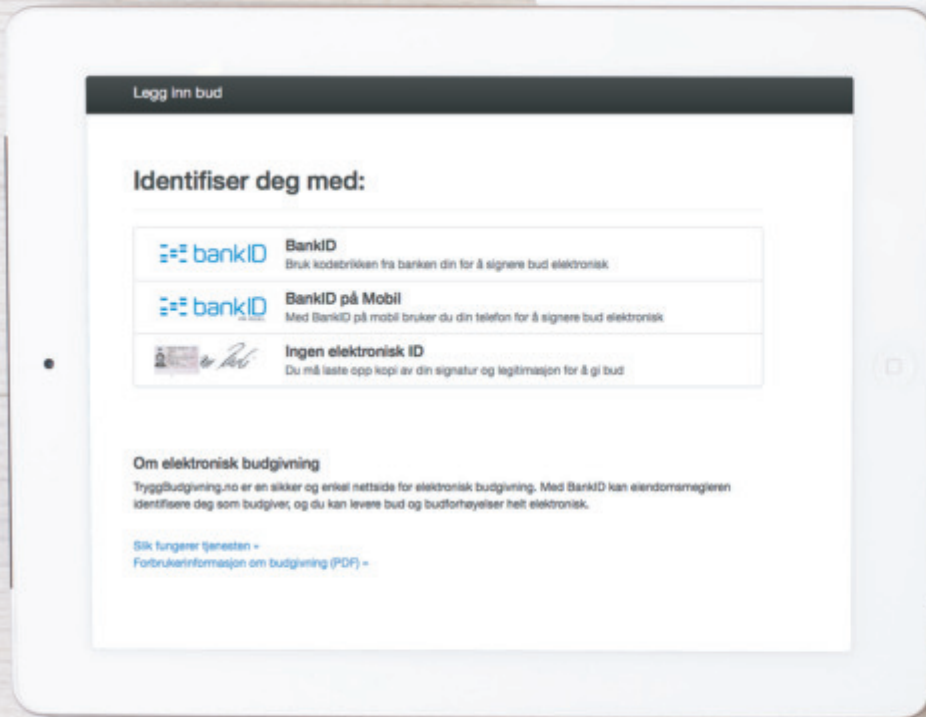
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

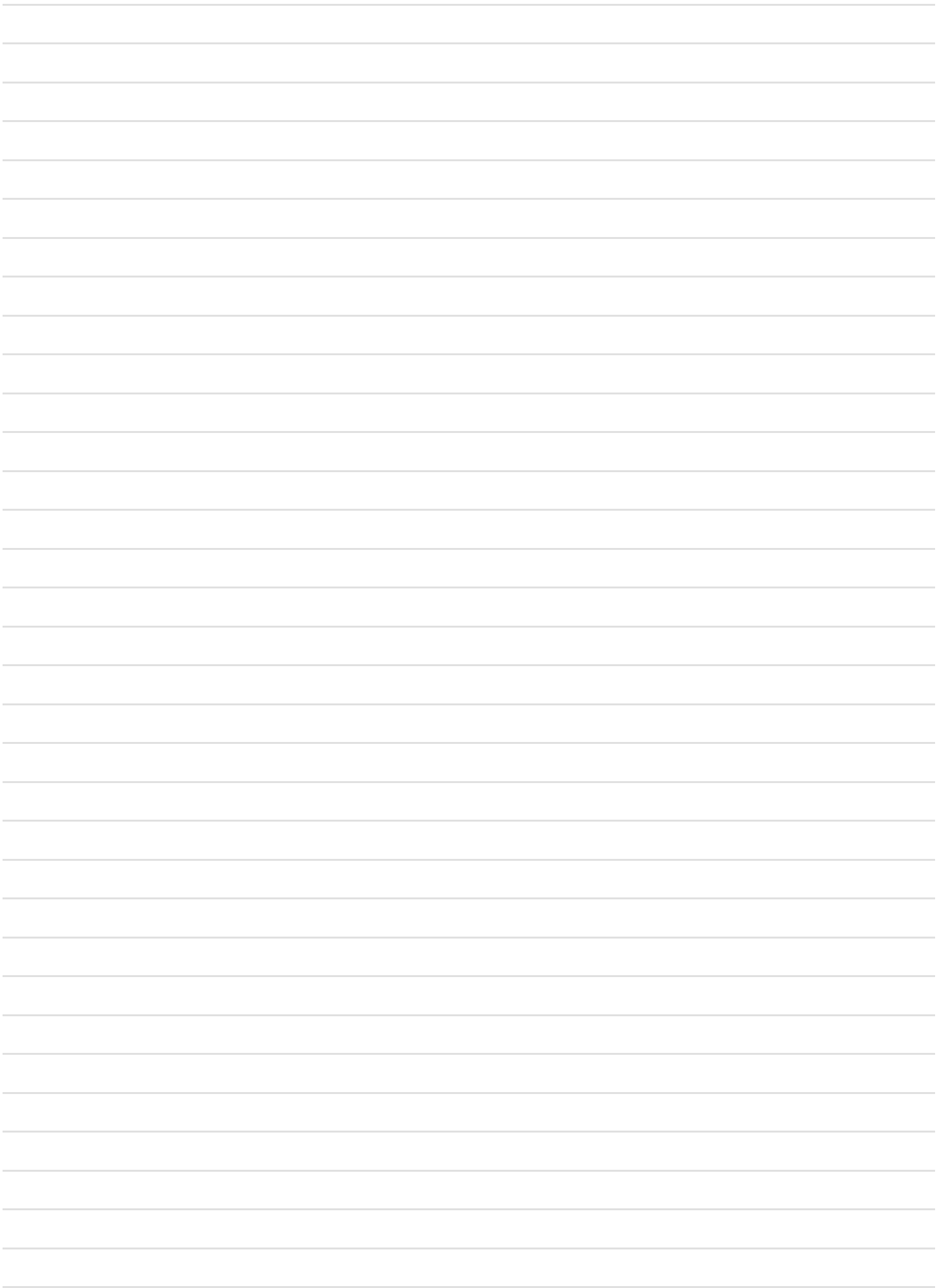
Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!









sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**NINA MERETHE BENTSEN** | Eiendomsmegler | **40 40 80 10** |  
**nina@sormegleren.no** | **LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00