

# Holteheia

23 store tomter i Randesunds fineste omgivelser.





An aerial photograph of a coastal landscape. The foreground is dominated by a dense forest with trees in various shades of green and yellow, suggesting an autumn setting. In the middle ground, a calm lake reflects the sky and the surrounding forest. Beyond the lake, the land continues with more forest and some small buildings. In the far distance, the blue sea meets a clear, light blue sky. The text 'DER SKOG MØTER HAV' is overlaid on the left side of the image in large, white, bold, sans-serif capital letters.

# DER SKOG MØTER HAV





# Innhold

## Side

- 6-7 Velkommen til Holteheia
- 8-9 Om Holteheia
- 10-13 Beliggenhet
- 14-15 Kart
- 18-27 Tomtene
- 28-29 Nøkkelinformasjon
- 30-38 Reguleringsbestemmelser
- 39-41 Reguleringskart
- 42 Kontaktinformasjon

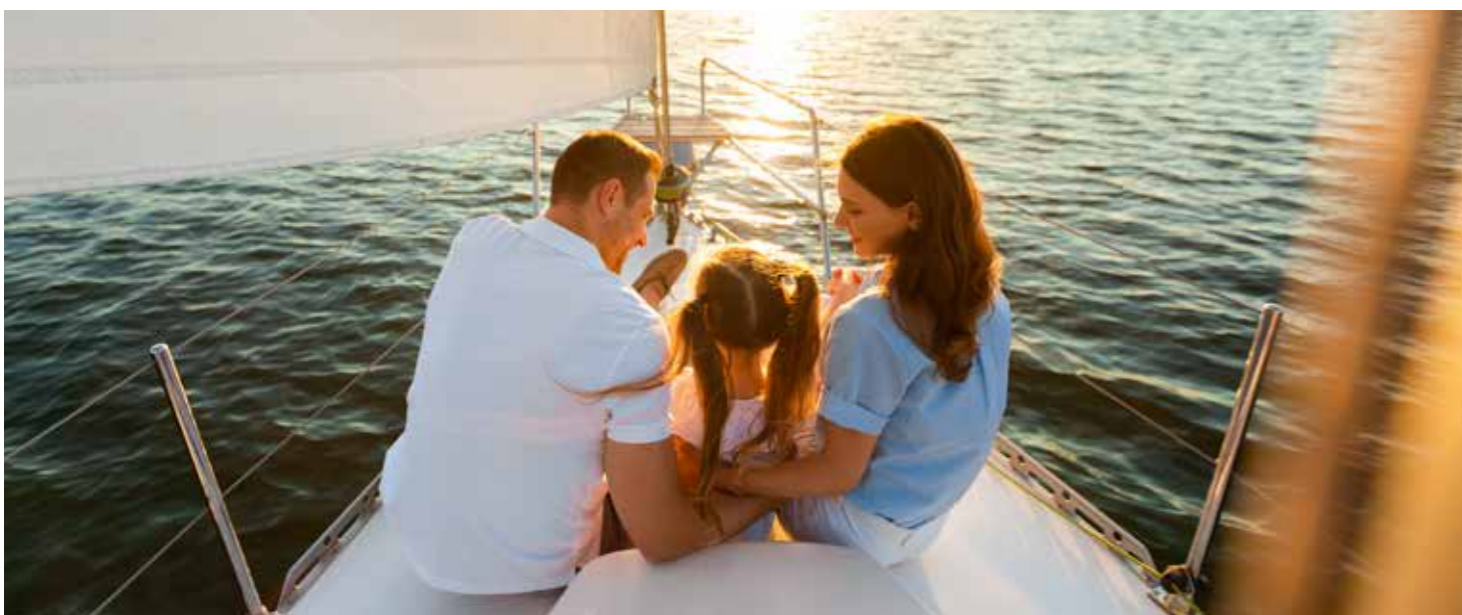






## Holteheia er det perfekte stedet å vokse opp!

Omringet av natur er Holteheia planlagt med barna i fokus – alt tilrettelagt for en flott oppvekst. Det blir lagt opp til et variert nabolag og godt naboskap. Med gangavstand til skoler og barnehager er det enkelt for både barn og voksne. **Velkommen til Holteheia!**





## TRINN A B C D

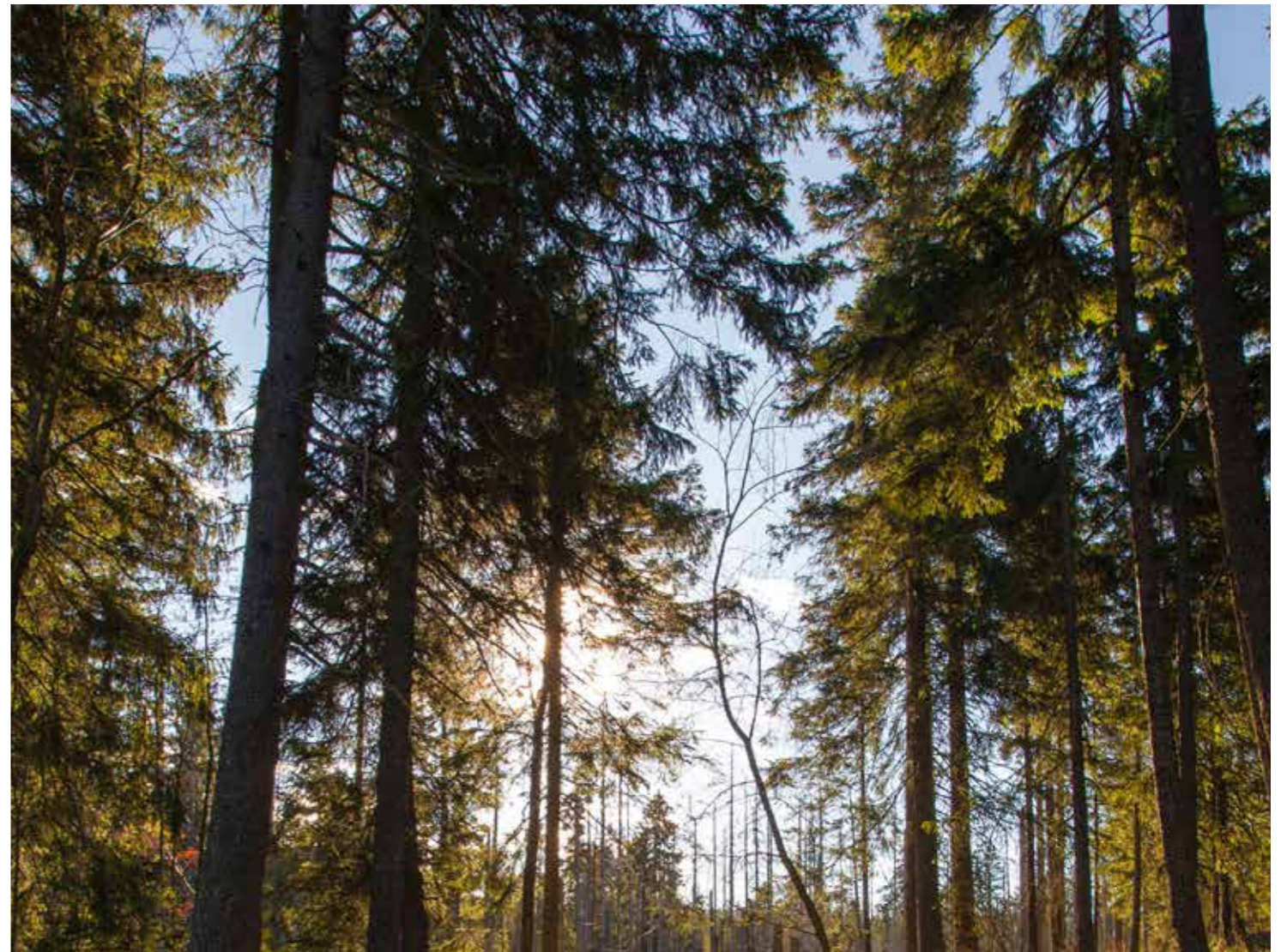
Holteheia strekker seg over flere mål og det er planlagt en større utbygging av området. Første trinn i denne utbyggingen er trinn A, bestående av store og solrike boligtomter.

Den videre utbyggingen av området vil ikke utelukkende bestå av eneboliger

og tomannsboliger, men også av leilighetsbygg og barnehage blant annet. Holteheia vil også få store, sammenhengende grøntarealer som strekker seg bredt gjennom hele området. Dette vil være med på å bevare noe av uttrykket Holteheia har i dag, samt skape gode og frodige fellesarealer.



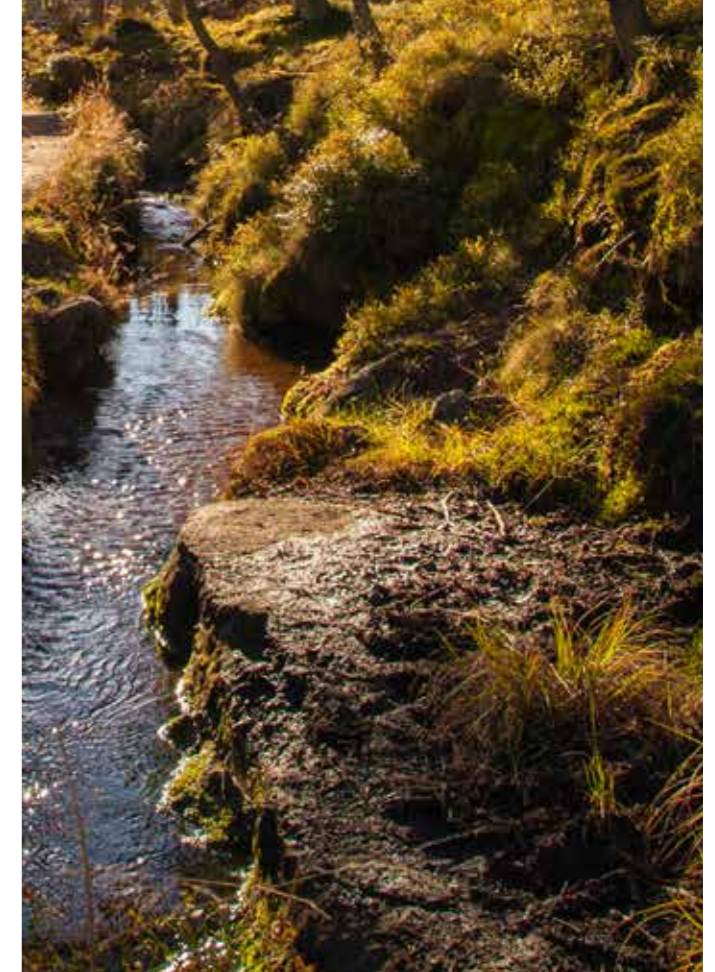




## Der skog møter hav i skjønn harmoni

Lek og natur går hånd i hånd – og på Holtheia har du naturen som nærmeste nabo. Enten det er frilek i skogen, bading i ferskvann eller fiske i havet – alt er i umiddelbar nærhet.

Holtheia ligger i Ytre Randesund, en bydel øst for Kristiansand sentrum – en bydel i vekst. Det er flere gode grunner til at mange flytter hit – med skog og hav i skjønn harmoni.





# Mye å by på – kort avstand til det meste

Holteheia ligger i frodige og trygge omgivelser i Ytre Randesund. Med gode bussforbindelser og park 'n' ride er det både enkelt, raskt og miljøvennlig å komme seg til sentrum. Men man trenger ikke dra så langt fra Holteheia for å finne det man trenger. Ytre Randesund er en bydel som bugner av muligheter, aktiviteter, og attraksjoner.

Hoksvann, som ligger tett mot Holteheia, er en favoritt blant beboerne i Ytre Randesund. Her er det mye aktivitet i form av bading og fiske om sommeren, samt skøyting om vinteren. Det er planlagt flere turstier i og rundt Holteheia, slik at perler som Hoksvann blir enda lettere tilgjengelig for allmenheten.



Foto: Oddbjørn S. Egeland, Rektor

Randesund Lysstøperi ligger bare 6 minutters gange fra Holteheia, og er perfekt som helgesyssel om våren/sommeren. Her finner du en liten gård med geiter og høner, samt et gartneri, en butikk og en koselig kafe.

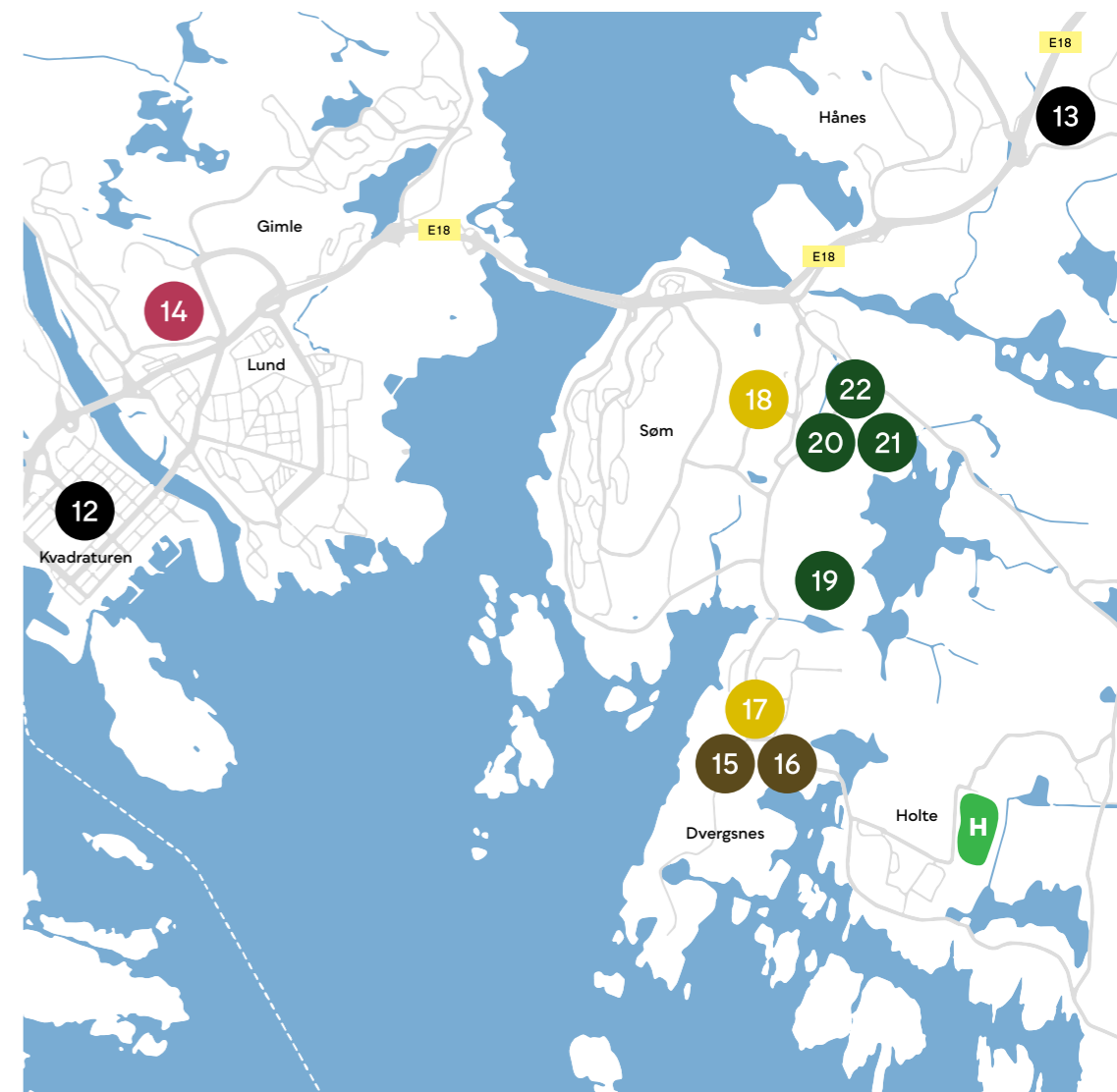
Et annet fantastisk sted å besøke om sommeren er nyoppussede Tømmerstø Brygge – nyt de største iskremene i byen med utsikt mot båtlivet på havet og hyttelivet på Herøya. I tillegg til isbar finner du også restaurant og en døgnåpen landhandel her.

Skolene i området er gode. Spesielt Kringsjø Skole stikker seg ut. Den ble totalrenovert i 2020 og stiller nå med en av de råeste skolegårdene i bydelen. De ønsker å posisjonere seg som teknologiskolen, hvor de bruker teknologi aktivt i undervisningen.



Foto: Oddbjørn S. Egeland, Rektor





Generelle avstander			Skoler og barnehager		
12	Kristiansand sentrum	25 min	1	Fidje barnehage	7 min
13	Sørlandsparken	25 min	2	Kringsjø barneskole	5 min
	Bussholdeplass	3 min	3	Holte ungdomsskole	9 min
23	Randesund Kirke	4 min	14	KKG videregående skole	25 min
Båthavner			Butikker og tjenester		
4	Fidjekilen båthavn	3 min	8	Snarkjøp - landhandel	4 min
5	Tømmerstø brygge	4 min	9	Holte Velvære / Holte Låven	1 min
6	Holterona	4 min	15	Coop Mega Dvergsnes	4 min
7	Kongshavn brygge	5 min	16	Circle K Dvergsnes	4 min
Mat og hygge			Sport og aktiviteter		
10	Randesund Lysstøperi	6 min	19	Kristiansand Golfklubb	6 min
11	Glipp på Tømmerstø Brygge	6 min	20	Sukke vann idrettsanlegg	8 min
17	Pizza & Show Dvergsnes	4 min	21	Lysløype	8 min
18	Frk. Hangeland	5 min	22	Frisbeegolf-bane	8 min





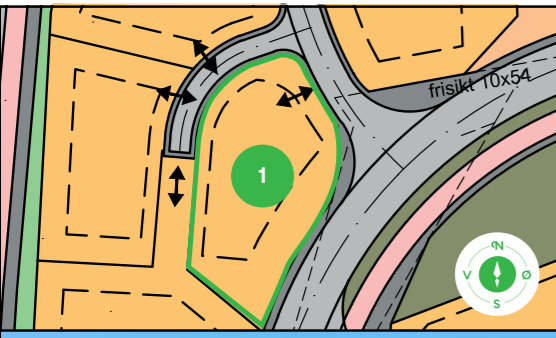
TRINN **A** **B** **C** **D**

Holteheia skal være et godt og trygt sted å bo og leve. Byggetrinn A består av store, solrike og barnevennlige tomter med romslige utearealer. Vi har delt området inn i 3 underdeler; A1, A2 og A3. På denne måten er det enklere å navigere seg i området – samt å finne den tomten som passer best for deg!

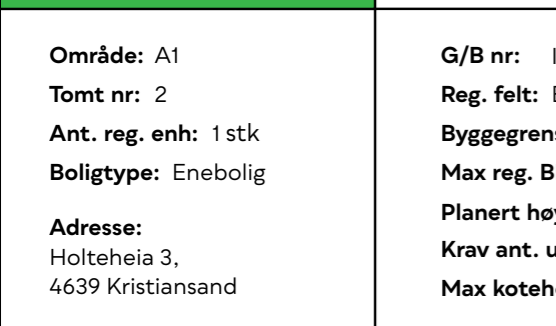
A1 består av 8 tomter nord i Holteheia, med lett tilgang fra innkjørselen til området. Tomtene ligger i en U-form i en blindgate, noe som legger til rette for godt naboskap. A2 består av 5 tomter og ligger på linje langs veien som fører ned til A3, tett på naturen i bakkant. A3 er det største av de tre områdene og består av 10 tomter, også disse i en U-form som ender i en blindvei.





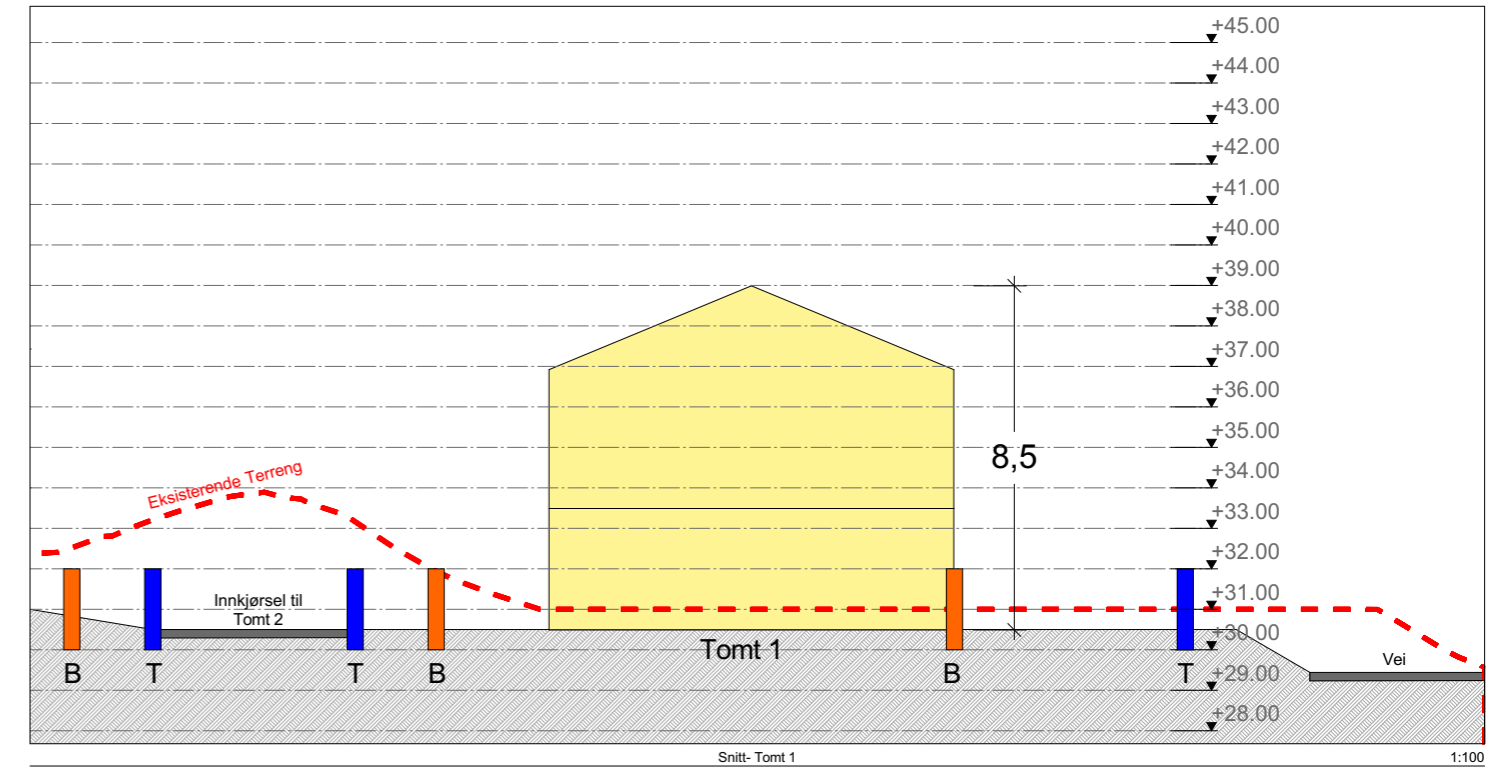
	<b>Tomt nr: 1</b>	<b>Størrelse ca:</b> 589 m <sup>2</sup> <b>Pris:</b> 2.695.000,- + omk.
	<b>Område:</b> A1 <b>Tomt nr:</b> 1 <b>Ant. reg. enh:</b> 1 stk <b>Boligtype:</b> Enebolig  <b>Adresse:</b> Holtheia 1, 4639 Kristiansand	<b>G/B nr:</b> Ikke tildelt. <b>Reg. felt:</b> BFS2 <b>Byggegrense:</b> 282 m <sup>2</sup> <b>Max reg. BRA:</b> 350 m <sup>2</sup> <b>Planert høyde:</b> 30.5 moh <b>Krav ant. u.etg:</b> Nei <b>Max kotehøyde:</b> 8.5 m



	<b>Tomt nr: 2</b>	<b>Størrelse ca:</b> 1035 m <sup>2</sup> <b>Pris:</b> 2.965.000,- + omk.
	<b>Område:</b> A1 <b>Tomt nr:</b> 2 <b>Ant. reg. enh:</b> 1 stk <b>Boligtype:</b> Enebolig  <b>Adresse:</b> Holtheia 3, 4639 Kristiansand	<b>G/B nr:</b> Ikke tildelt. <b>Reg. felt:</b> BFS2 <b>Byggegrense:</b> 486 m <sup>2</sup> <b>Max reg. BRA:</b> 350 m <sup>2</sup> <b>Planert høyde:</b> 29.5 / 26.5 moh <b>Krav ant. u.etg:</b> Ja <b>Max kotehøyde:</b> 5.5 m

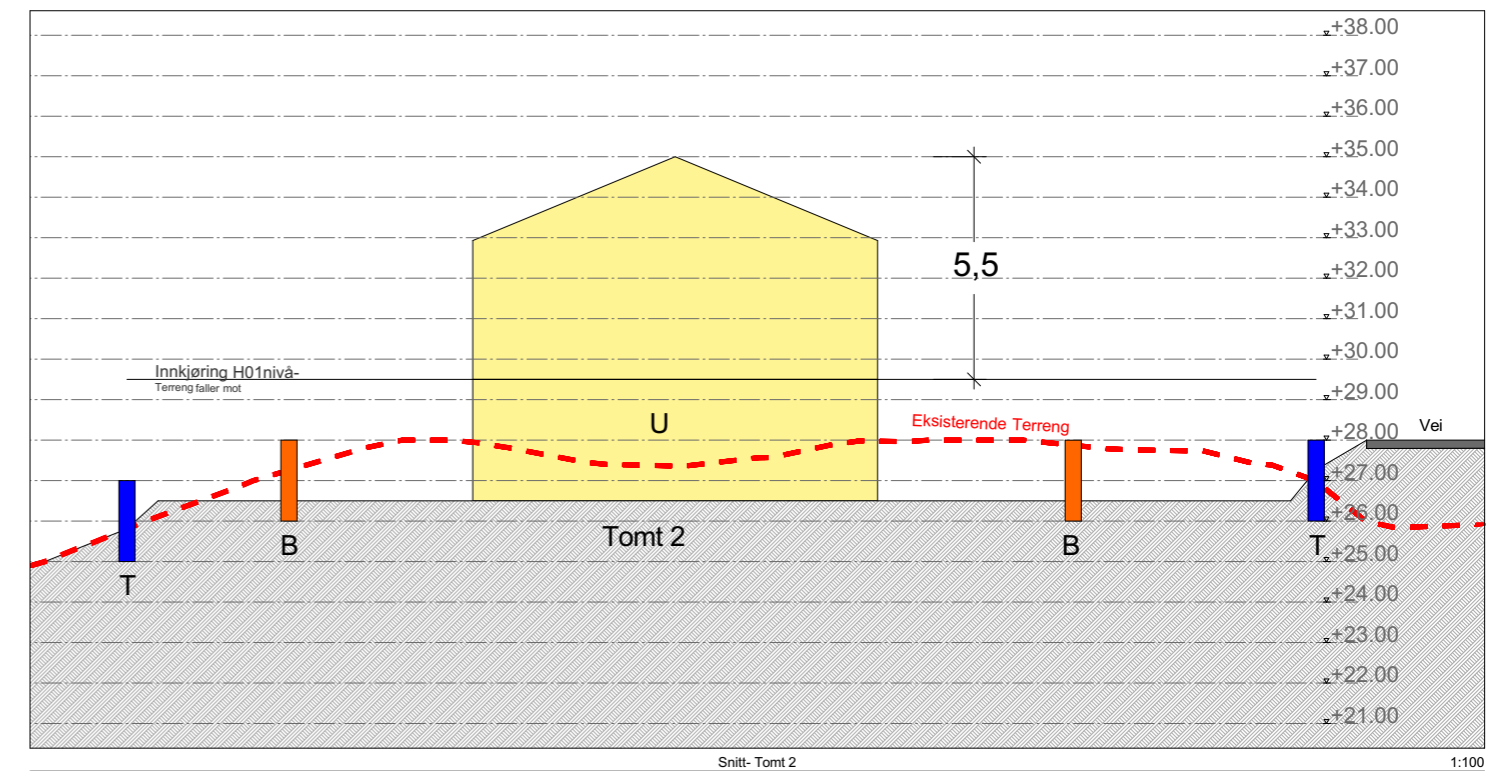
Prisen på tomtene er inkludert planering. Se vedlagt prisliste for full oversikt.

## Snitt tomt 1



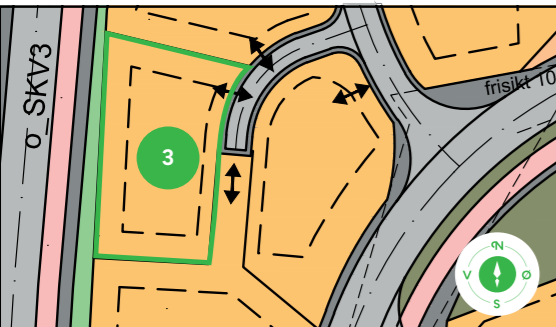
Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.

## Snitt tomt 2

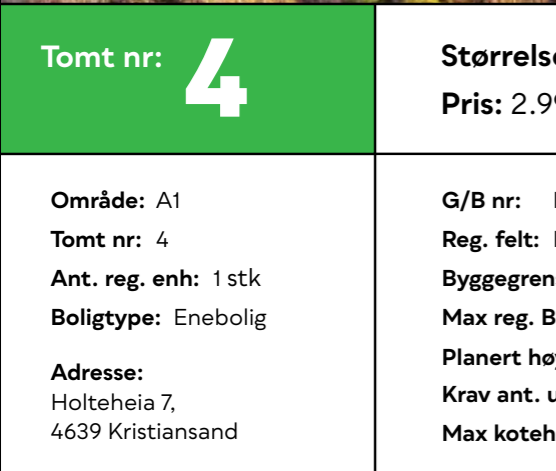


Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.



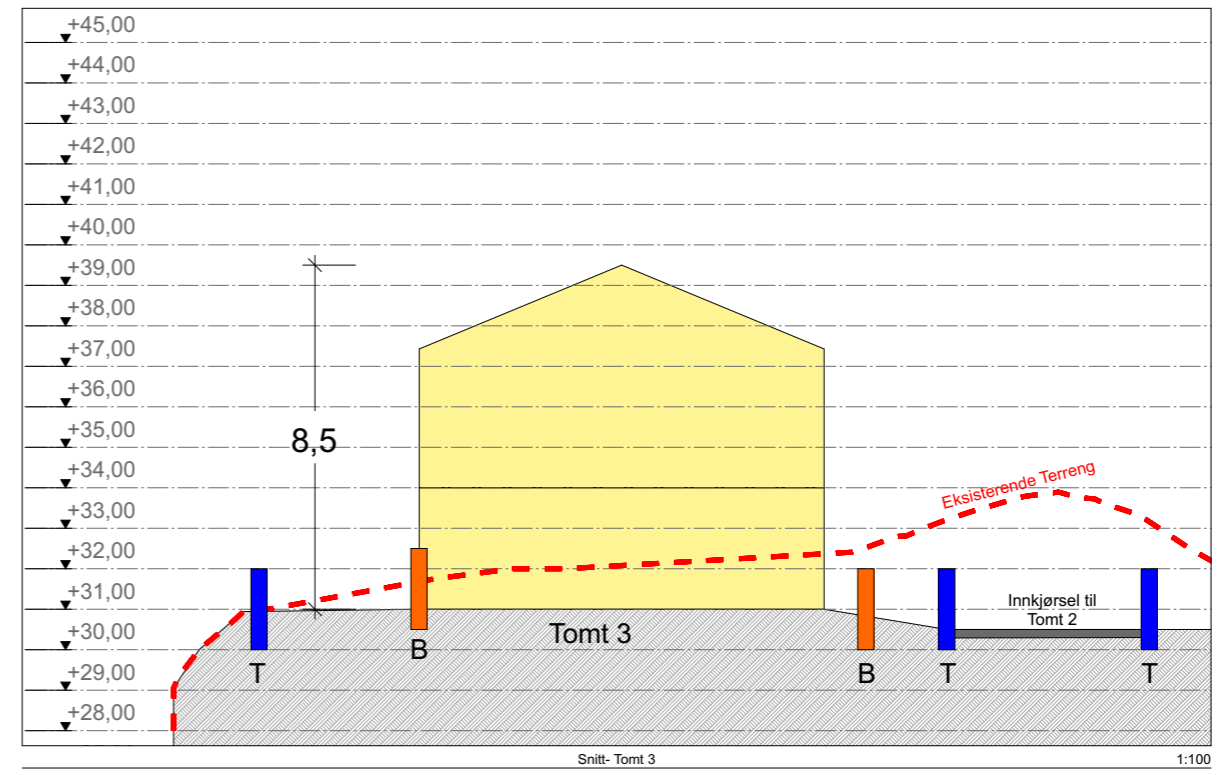
	<b>Tomt nr: 3</b>	<b>Størrelse ca:</b> 541 m <sup>2</sup> <b>Pris:</b> 2.795.000,- + omk.
	<b>Område:</b> A1 <b>Tomt nr:</b> 3 <b>Ant. reg. enh:</b> 1 stk <b>Boligtype:</b> Enebolig  <b>Adresse:</b> Holteheia 5, 4639 Kristiansand	<b>G/B nr:</b> Ikke tildelt. <b>Reg. felt:</b> BFS2 <b>Byggegrense:</b> 255 m <sup>2</sup> <b>Max reg. BRA:</b> 350 m <sup>2</sup> <b>Planert høyde:</b> 31.0 moh <b>Krav ant. u.etg:</b> Nei <b>Max kotehøyde:</b> 8.5 m



	<b>Tomt nr: 4</b>	<b>Størrelse ca:</b> 807 m <sup>2</sup> <b>Pris:</b> 2.995.000,- + omk.
	<b>Område:</b> A1 <b>Tomt nr:</b> 4 <b>Ant. reg. enh:</b> 1 stk <b>Boligtype:</b> Enebolig  <b>Adresse:</b> Holteheia 7, 4639 Kristiansand	<b>G/B nr:</b> Ikke tildelt. <b>Reg. felt:</b> BFS2 <b>Byggegrense:</b> 410 m <sup>2</sup> <b>Max reg. BRA:</b> 350 m <sup>2</sup> <b>Planert høyde:</b> 32.5/29.5 moh <b>Krav ant. u.etg:</b> Ja <b>Max kotehøyde:</b> 5.5 m

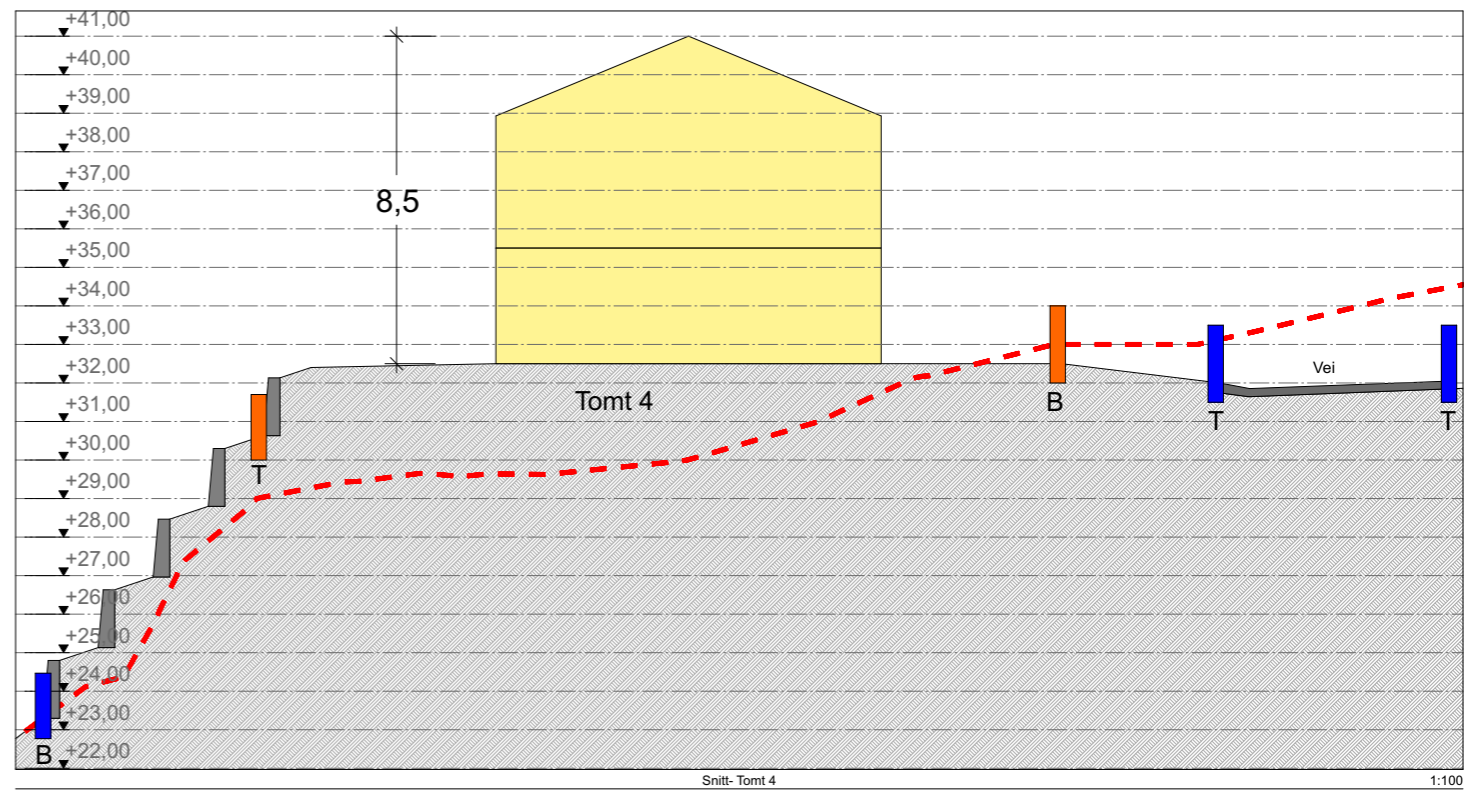
**Prisen på tomtene er inkludert planering.**  
 Se vedlagt prislste for full oversikt.

## Snitt tomt 3



Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.


## Snitt tomt 4



Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.

- - - Eksisterende terreng
- █ B = Byggegrense
- █ T = Tomtegrense
- █ Forstøttingsmur max 1,5m/skråning

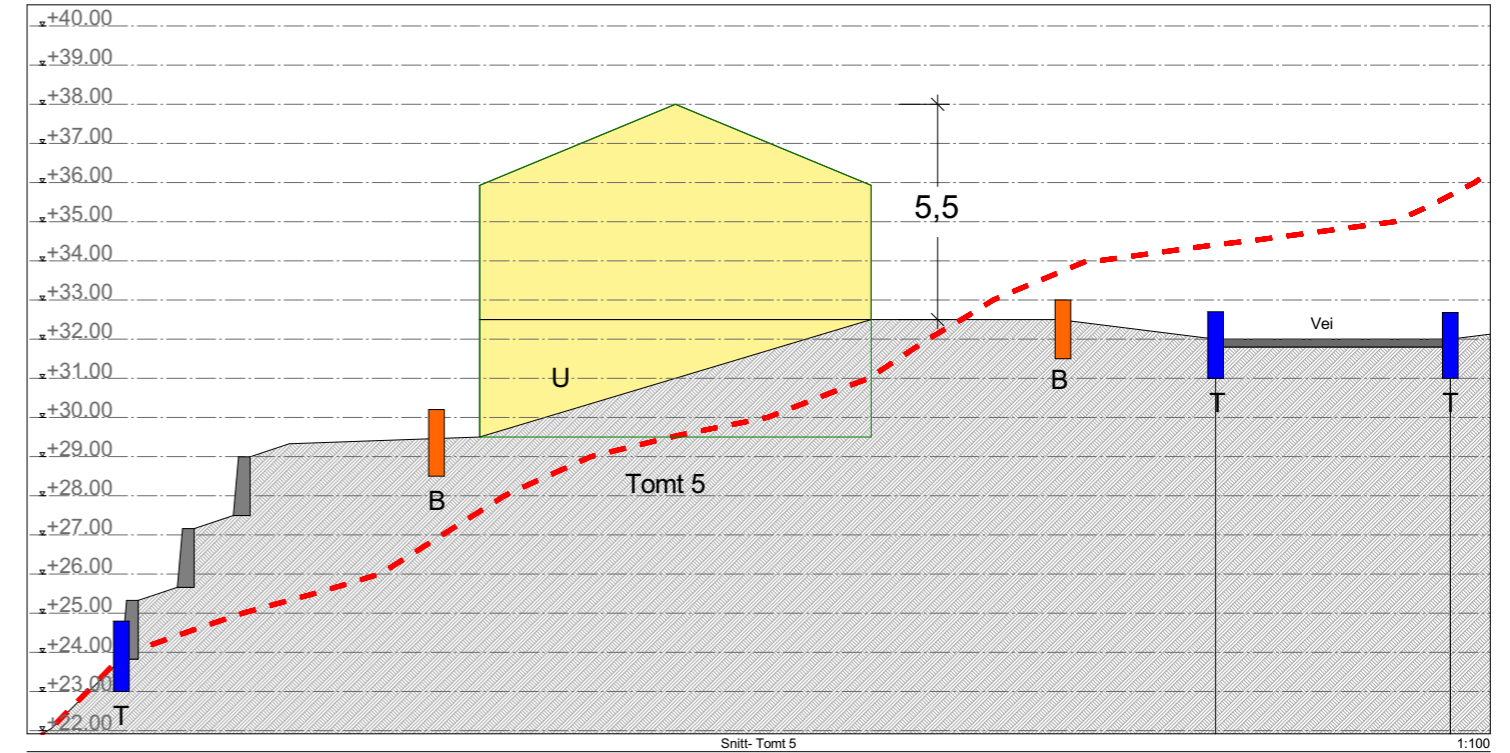


	<b>Tomt nr: 5</b>	<b>Størrelse ca:</b> 679 m <sup>2</sup> <b>Pris:</b> 2.995.000,- + omk.
	<b>Område:</b> A1 <b>Tomt nr:</b> 5 <b>Ant. reg. enh:</b> 1 stk <b>Boligtype:</b> Enebolig  <b>Adresse:</b> Holteheia 9, 4639 Kristiansand	<b>G/B nr:</b> Ikke tildelt. <b>Reg. felt:</b> BFS2 <b>Byggegrense:</b> 277 m <sup>2</sup> <b>Max reg. BRA:</b> 350 m <sup>2</sup> <b>Planert høyde:</b> 32.5/29.4 moh <b>Krav ant. u.etg:</b> Ja <b>Max kotehøyde:</b> 5.5 m



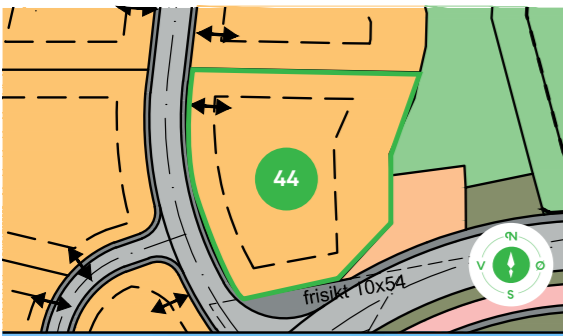
Prisen på tomtene er inkludert planering.  
 Se vedlagt prisliste for full oversikt.

## Snitt tomt 5



Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.





Tomt nr: **44**

Størrelse ca: 861 m<sup>2</sup>  
 Pris: 3.095.000,- + omk.

Område: A1  
 Tomt nr: 44  
 Ant. reg. enh: 1 stk  
 Boligtype: Enebolig

G/B nr: Ikke tildelt.  
 Reg. felt: BFS3  
 Byggegrense: 383 m<sup>2</sup>  
 Max reg. BRA: 350 m<sup>2</sup>  
 Planert høyde: 32.0 moh  
 Krav ant. u.etg: Nei  
 Max kotehøyde: 8.5 m

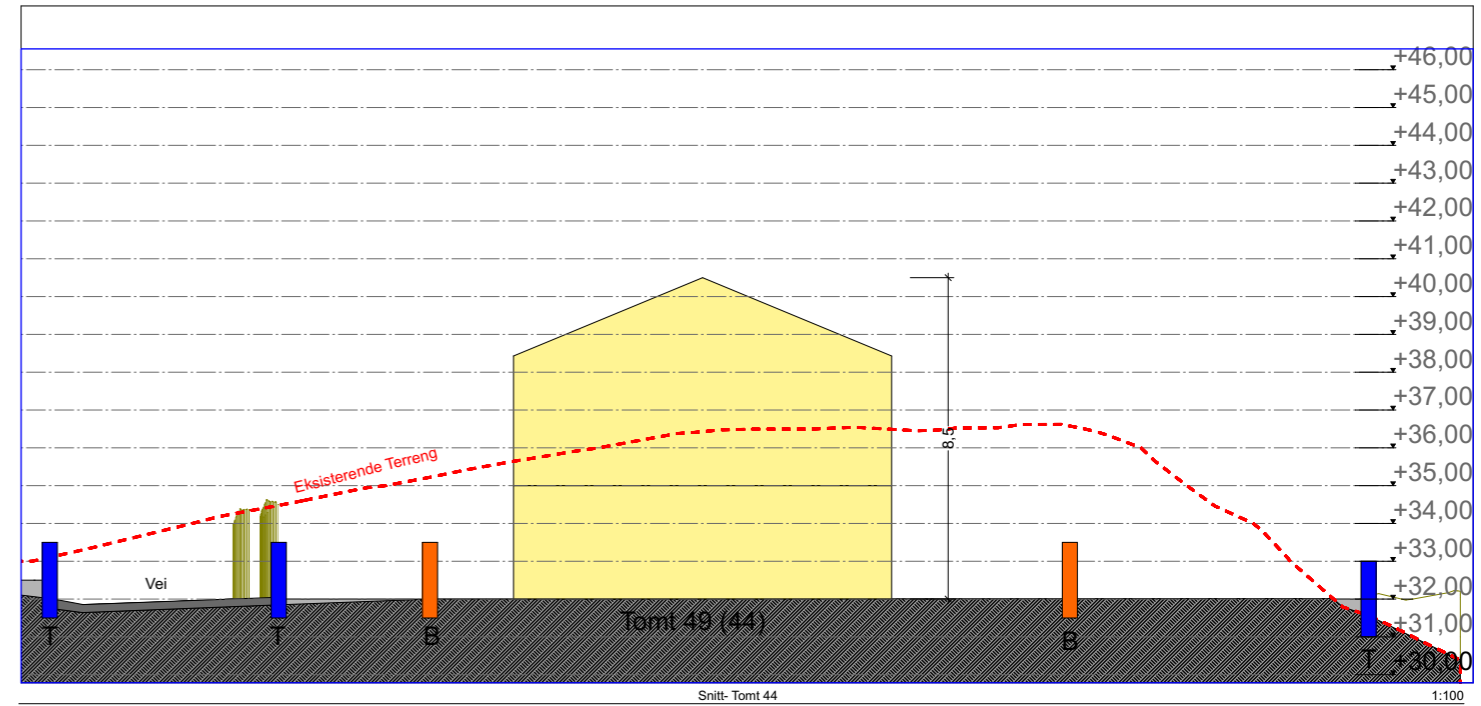
Adresse:  
 Holtheia 15,  
 4639 Kristiansand



Prisen på tomtene er inkludert planering.  
 Se vedlagt prisliste for full oversikt.

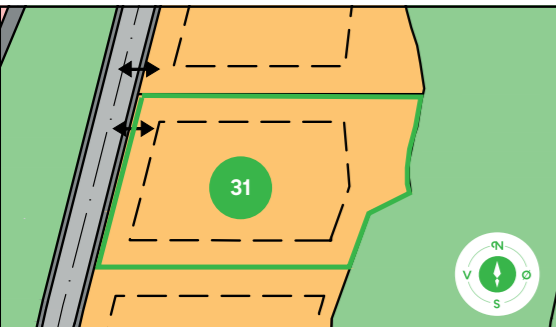
## Snitt tomt 44

- - - Eksisterende terreng
- █ B = Byggegrense
- █ T = Tomtegrense
- █ Forstøttingsmur max 1,5m/skråning

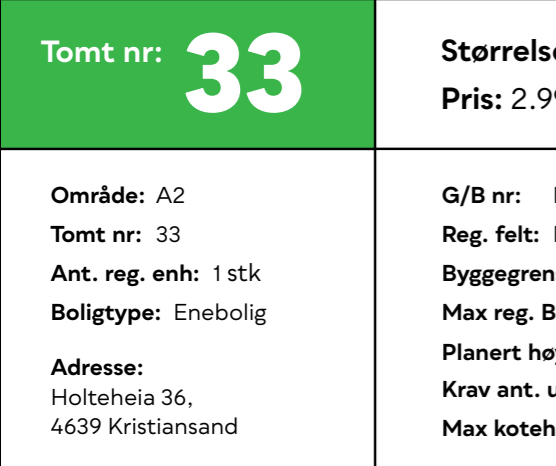


Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.



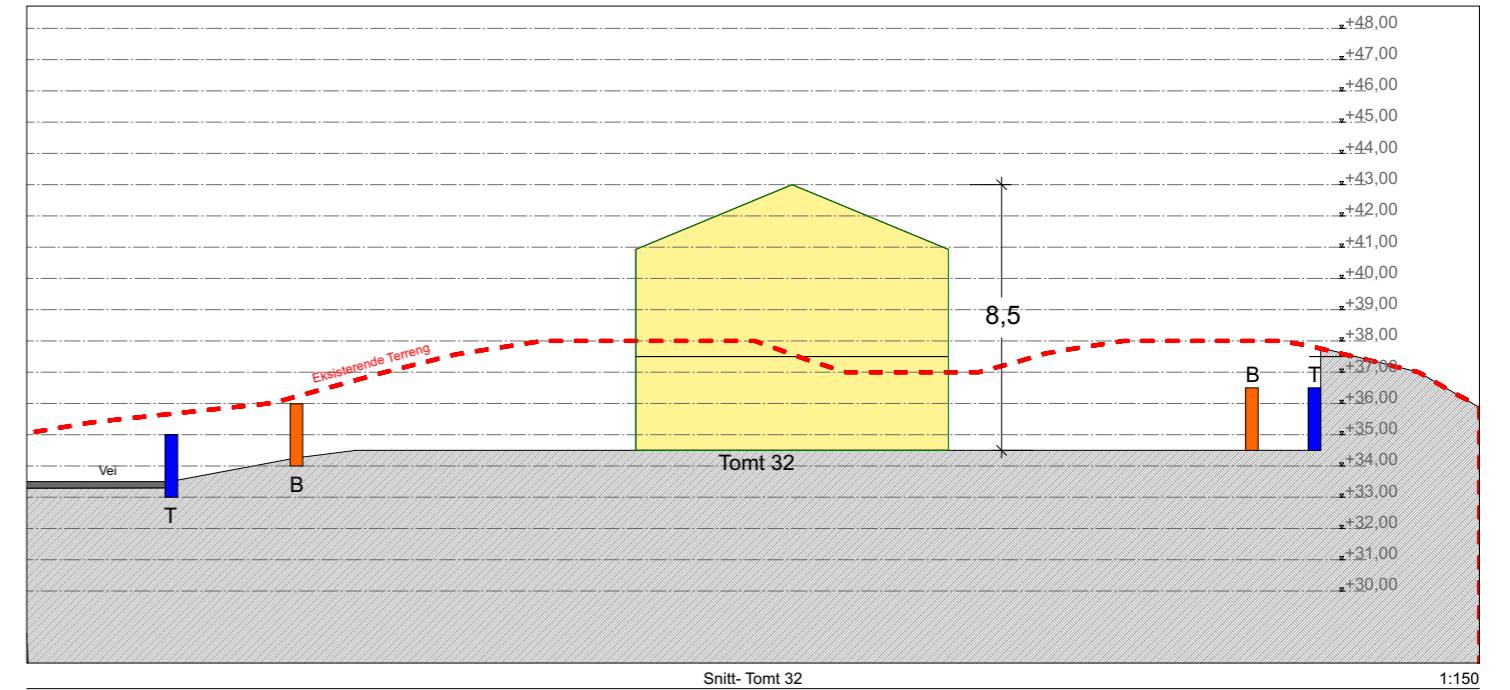
	<b>Tomt nr: 32</b>	<b>Størrelse ca:</b> 734 m <sup>2</sup> <b>Pris:</b> 2.895.000,- + omk.
	<b>Område:</b> A2 <b>Tomt nr:</b> 32 <b>Ant. reg. enh:</b> 1 stk <b>Boligtype:</b> Enebolig  <b>Adresse:</b> Holteheia 38, 4639 Kristiansand	<b>G/B nr:</b> Ikke tildelt. <b>Reg. felt:</b> BFS10 <b>Byggegrense:</b> 366 m <sup>2</sup> <b>Max reg. BRA:</b> 350 m <sup>2</sup> <b>Planert høyde:</b> 34.5 moh <b>Krav ant. u.etg:</b> Nei <b>Max kotehøyde:</b> 8.5 m



	<b>Tomt nr: 33</b>	<b>Størrelse ca:</b> 737 m <sup>2</sup> <b>Pris:</b> 2.995.000,- + omk.
	<b>Område:</b> A2 <b>Tomt nr:</b> 33 <b>Ant. reg. enh:</b> 1 stk <b>Boligtype:</b> Enebolig  <b>Adresse:</b> Holteheia 36, 4639 Kristiansand	<b>G/B nr:</b> Ikke tildelt. <b>Reg. felt:</b> BFS10 <b>Byggegrense:</b> 370 m <sup>2</sup> <b>Max reg. BRA:</b> 350 m <sup>2</sup> <b>Planert høyde:</b> 39.0/36.0 moh <b>Krav ant. u.etg:</b> Ja <b>Max kotehøyde:</b> 5.5 m

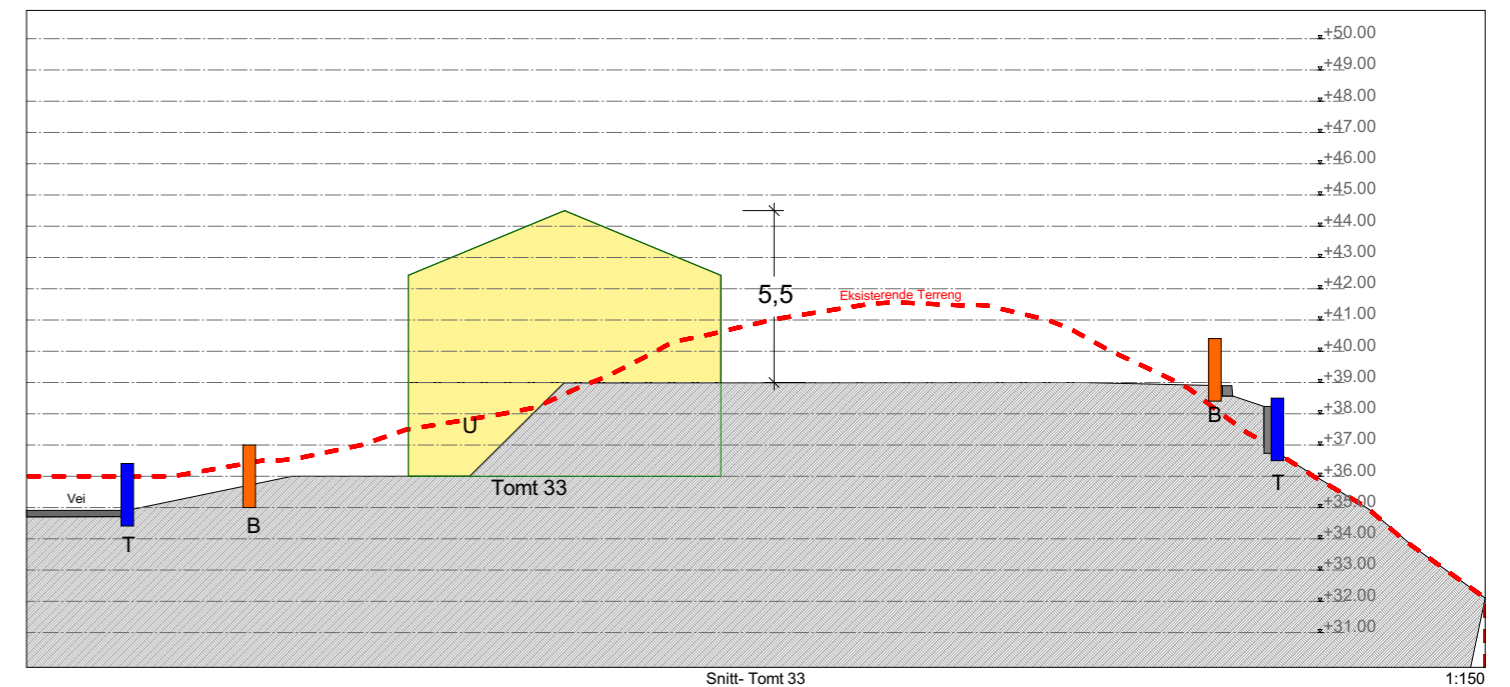
Prisen på tomtene er inkludert planering.  
 Se vedlagt prisliste for full oversikt.

## Snitt tomt 32



Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.

## Snitt tomt 33



Illustrasjons bilde, hus kan plasseres mellom B og B (Byggegrense). Avtales nærmere med utbygger.

- - - Eksisterende terreng
- | B = Byggegrense
- | T = Tomtegrense
- Forstøttingsmur max 1,5m/skråning



# Nøkkelinformasjon

## Nøkkelinformasjon for Tomter i prosjektet Holtheia, tomtene 1-17, 36-44 og 10-30

### Selger:

Tdr Eiendom AS, org. Nr.: 999 161 944 v/Jarle Tjelland, Cornelis Verkerk og Frode Sørli. (Selskapsnavnet vil bli endret).

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### Adresser:

Tomtene er tildelt følgende adresser:  
Holtheia nr. 1-17, 36-44 og 10-30

### Beliggenhet:

Holtheia boligområde ligger mellom Tømmerstø og Frikstad. Flott turterreng, badeplasser, skoler og barnehage i nærområdet.

### Matrikelnummer:

Tomtene ligger i dag på gnr. 92, bnr. 330 i Kristiansand kommune. Området skal skilles ut fra denne eiendom og Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige fradelinger og hver tomt vil få et eget gnr/bnr.

### Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

For området gjelder Plan nr. 1149 «Sørskauen – øst for Holteveien, felt , Detaljregulering» Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Sørskauen – Øst for Holteveien, vedtatt 03.05.2018.

Reguleringsplanen med bestemmelser er et vedlegg til salgsoppgaven og må gjennomgås før avtale om kjøp inngås.

### Tomteareal:

Arealet for den enkelte tomt fremkommer på tomtkartene i salgsoppgaven. Arealene er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

### Beskaffenhet:

Tomtene leveres grovplanert «som den er» med vei og tekniske anlegg fremført til tomten. Kjøper må selv bekoste ytterligere opparbeidelse i henhold til gjeldende bestemmelser for området. Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt fremkommer i reguleringsbestemmelsene og i vedlagte tomtkart og snitt kart for hver tomt. Interessenter oppfordres til å gjennomgå og gjøre seg kjent med hele reguleringsplanen for området før kjøp inngås.

Før endelig kontrakt inngås vil selger ha en gjennomgang med kjøper for å avklare felles forståelse av hva som opparbeides av murer/skjæringer og skråninger.

### Parkering:

For parkeringskrav for den enkelte tomt henvises til reguleringsplanens bestemmelser.

### Vei, vann og avløp:

Vei, vann og kloakk leveres inn på tomt. Området får tilkobling til fiberbredbånd.

### 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.

### Velforening:

Kjøper av tomt i området forplikter seg til å bli medlem i områdets velforening.

### Betalingsbetingelser:

Kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

### Omkostninger:

Dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi.  
Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 585,-  
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-  
Tomteoppdelingsgebyr for tomt kr. 5.500,-  
Oppmålingsgebyr/tinglysning av målebrev kr. 17.000,-  
I tillegg til overnevnte må kjøper betale alle tilkoplingsavgifter/ byggesaksgebyrer etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer. Tilkoplingsavgifter vil bli fakturert og sendt kjøper i egen sending fra kommunen eller direkte fra selger dersom selger har forskuttert betalingen.

Det tas forbehold om eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

### Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

### Heftelser:

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for

Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:  
ERKLÆRING/AVTALE

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

### Selgers forbehold/forutsetninger:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter. Før prosjektet kan realiseres har selgers byggelånsbank satt som vilkår ovenfor selger at minimum 50% av tomtene må være solgt og finansieringsbekreftelse fremlagt fra den enkelte kjøper.

### Overtagelse:

Høsten 2022.

### Kostnader ved videresalg og navneendring:

Dersom kjøper videreselger tomten før overskjøting påløper det ett gebyr til selger på kr. 15.000,- selger skal også i så tilfelle godkjenne ny kjøper. Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

### Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått på Selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Kontrakts utkast sendes på forespørsel og bør leses av kjøpere før inngåelse av avtale, spesielt anmodes det om at kontraktens § 10 og 11 gjennomgås. Her fremkommer diverse bestemmelser og bygge føringer tomt kjøper må forholde seg til.

### Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tolking av bestemmelsene i reguleringsplanen tilligger Kristiansand

kommune og ikke selger/megler.

### Lovverk/avtalebetingelser:

Tomtene selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova), herunder lovens § 3-9 «som den er». Kjøper kan derfor kun berope seg de bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3, som er ufravikelige ved forbrukerkjøp i henhold til Avhendingslovens § 1-2, 2. ledd. Selgers ansvar etter Avhendingsloven, blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Åpenbare / synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven. Eventuelle reklamasjoner må rettes direkte til selger (kontraktspart).

### Kredittvurdering / hvitvaskingsloven:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### Budregler:

Tomtene selges til oppgitte priser der hvor det ikke blir budrunde. Informasjon om salgsstart følger i eget informasjonsskriv.

### Annet:

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.

### Ansvarlig megler:

Sørmeglere AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331  
Rolf Elieson, Eiendomsmegler MNEF  
Mariann Thomassen, Eiendomsmegler

### Visning/presentasjon:

Tomten kan fritt besiktiges og selger eller megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

### Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Reguleringsplan/bestemmelser for Sørskauen – Øst for Holteveien.
- Utbyggingsavtale
- Informasjon om salgsstart
- Kjøpekontrakt utarbeidet for prosjektet
- Grunnbok for eiendommen gnr. 92, bnr. 330

Produsert: (02.06.2021)



## Plan nr. 1149

### Reguleringsbestemmelser for Sørskauen - øst for Holteveien. Detaljregulering.

Dato: 03.05.2018

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

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

#### 1.1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor planområdet skal det oppføres enebolig, tomannsbolig, rekkehus, leiligheter i blokk og offentlig barnehage. Det tillates oppført maks 261 nye boenheter.

##### 1.1.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-50

- Innenfor området skal det bygges 49 eneboliger. Hver tomt kan inneholde maks 1 boenhet. På tomt 40 tillates det en tomannsbolig.
- Bruksareal på tomt 40 skal ikke overstige 450 m<sup>2</sup> BRA.
- Bruksareal på resterende tomter skal ikke overstige 350 m<sup>2</sup> BRA for hver tomt.

##### 1.1.1.2 Boligbebyggelse, B1 og B2

- Hver tomt inneholder maks 1 boenhet.
- Bruksareal skal ikke overstige 350 m<sup>2</sup> BRA for hver tomt.

##### 1.1.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1 – 4

- Innenfor området skal det etableres 20 rekkehus eller enebolig i kjede.
- Bruksareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> BRA for hver tomt.

##### 1.1.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 5

- Innenfor området skal det etableres 3 boenheter.
- Bruksareal skal ikke overstige 600 m<sup>2</sup> BRA.

##### 1.1.1.5 Blokkbebyggelse BBB 1-5

- Innenfor området skal det bygges inntil 190 boenheter.
- Bebygd areal, % BYA, skal ikke overstige 40% for hver tomt.

##### 1.1.1.6 Offentlig tjenesteyting, o\_BOP

- Innenfor området skal det bygges barnehage.
- Bebygd areal, % BYA, skal ikke overstige 35% av tomtearealet.

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

For hver boenhet i felt B, BKS og BFS skal det avsettes 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Maksimum 50 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m<sup>2</sup> og ha minimum 1,5 m dybde.

For felt BBB 1- 5 skal uteoppholdsarealet være minimum 60 m<sup>2</sup>, inkl. terrasse/balkong. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

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

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntak fra dette er:

- Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei.
- Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

Tabell:

Tomt	Felt	Ho1	U	MH	Boligtype
Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-12					
1	BFS2	30,5	x	8,5	Enebolig
2	BFS2	29,5	26,5	5,5	Enebolig
3	BFS2	31	x	8,5	Enebolig
4	BFS2	32,5	29,5	5,5	Enebolig
5	BFS2	32,5	29,5	5,5	Enebolig
6	BFS1	32,5	x	8,5	Enebolig
7	BFS4	23,5	x	8,5	Enebolig
8	BFS4	24	x	8,5	Enebolig
9	BFS4	24,5	x	8,5	Enebolig
10	BFS4	25	x	8,5	Enebolig
11	BFS4	25,5	x	8,5	Enebolig
12	BFS5	23,5	x	8,5	Enebolig
13	BFS5	24,5	x	8,5	Enebolig
14	BFS5	25	x	8,5	Enebolig
15	BFS5	26	x	8,5	Enebolig
16	BFS6	25,5	x	8,5	Enebolig
17	BFS6	25,5	x	8,5	Enebolig
18	BFS6	26	x	8,5	Enebolig
19	BFS6	26	x	8,5	Enebolig
20	BFS7	27	x	8,5	Enebolig
21	BFS7	27	x	8,5	Enebolig
22	BFS7	26,5	x	8,5	Enebolig
23	BFS7	26,5	x	8,5	Enebolig
24	BFS8	25,5	22,5	5,5	Enebolig
25	BFS8	25,5	22,5	5,5	Enebolig
26	BFS8	25,5	x	8,5	Enebolig
27	BFS8	27	24	5,5	Enebolig
28	BFS8	27	24	5,5	Enebolig
29	BFS10	35	32	5,5	Enebolig
30	BFS10	35	32	5,5	Enebolig
31	BFS10	35	32	5,5	Enebolig
32	BFS10	34,5	x	8,5	Enebolig
33	BFS10	39	36	5,5	Enebolig
34	BFS9	39,5	36,5	5,5	Enebolig
35	BFS9	39,5	36,5	5,5	Enebolig
36	BFS9	38,5	35,5	5,5	Enebolig



37	BFS9	37,5	34,5	5,5	Enebolig
38	BFS9	36,5	33,5	5,5	Enebolig
39	BFS9	35	32	5,5	Enebolig
40	BFS9	37	34	5,5	Tomannsbolig
41	BFS9	37,5	x	8,5	Enebolig
42	BFS9	38,5	x	8,5	Enebolig
43	BFS9	38,5	x	8,5	Enebolig
49	BFS3	32	x	8,5	Enebolig
50	BFS3	32,5	x	8,5	Enebolig
	BBB1	25,5	22	14	Blokk
	BBB2	25,5	22	14	Blokk
	BBB3	25	21,5	14	Blokk
	BBB4	24,5	21	14	Blokk
	BBB5	25	21,5	14	Blokk
Tomt	Felt	H01	U	GH	Boligtype
6	BKS1	29	26	7,5	Rekkehus
7	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
8	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
9	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
10	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
11	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
12	BKS2	26,5	23,5	7,5	Rekkehus
13	BKS2	27	24	7,5	Rekkehus
14	BKS2	27,5	24,5	7,5	Rekkehus
15	BKS2	28	25	7,5	Rekkehus
16	BKS2	28,5	25,5	7,5	Rekkehus
17	BKS3	29	26	7,5	Rekkehus
18	BKS3	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
19	BKS3	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
20	BKS3	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
1	BKS4	26,5	x	7,5	Rekkehus
2	BKS4	27	x	7,5	Rekkehus
3	BKS4	27,5	x	7,5	Rekkehus
4	BKS4	28	x	7,5	Rekkehus
5	BKS4	28,5	x	7,5	Rekkehus
21-23	BKS5	29,5	26,5	7,5	Rekkehus (3 boenheter)
Tomt	Felt	H01	U	GH	Type
	BOP	25,5	22	8,5	Barnehage
Tomt	Felt	H01	U	MH/GH	Type
1	B1	21,5		30,5	Enebolig
2	B1	21,5		30,5	Enebolig
3	B1	29,5		37	Enebolig
4	B1	22,5		30	Enebolig
5	B1	20		28,5	Enebolig
1	B2	15		22,5	Enebolig

2	B2	16,5		24,5	Enebolig
3	B2	13		21,5	Enebolig
4	B2	15		22,5	Enebolig

#### 1.1.4 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Bygninger skal tilpasses naturlig terreng på best mulig måte.

Bygning med angitt høyde U= kote x skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomte, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

#### 1.1.5 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

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

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

Bygningene i felt BBB og felt B skal ha saltak med vinkel mellom 15 og 30 grader.

Bygninger i felt BKS skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel mellom 10-20 grader.

Bygninger i felt BFS skal ha saltak med vinkel mellom 15-30 grader eller pulttak med vinkel mellom 10-20 grader. Ved valg av pulttak er maks gesims 7,5 meter.

Bygninger i felt o\_BOP skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel mellom 10-20 grader, eller saltak med vinkel mellom 15-30 grader.

Lange fasader (over 16 m) og store volumer (over 5000m<sup>2</sup>) skal brytes opp for hver minimum 8 meter for å motvirke monotoni og skape variasjon. Fasadeoppbrudd må ha min. 40 cm sprang eller materialoppdeling.

Bebyggelsen skal ha en klar overvekt av tre som konstruktive materialer og som fasademateriale.

Innenfor BBB og BKS skal hvert felt byggemeldes samlet for å få en god tomtetilpasning.

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

Hver tomt skal håndtere overvann på egen tomt. Det skal etableres felles fordrøyningsløsninger for overvann i BBB feltene. Minimum 30 % av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

#### 1.1.8 Tekniske installasjoner, BBB1-5 og o\_BOP (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Disse kan maksimalt dekke 30 m<sup>2</sup>. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 3 m fra vegg/ innenfor en vinkel av 45 grader.



### 1.1.9 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning (f\_BRE1-3) for felt BBB og BKS.

### 1.1.10 Garasjer (pbl §12-7 nr 7)

I felt B og BFS tillates det garasjer/carport som del av boligen eller frittstående. Frittstående garasjer skal ha maks mønehøyde = 4,5m, målt fra ferdig gulv, og maks bruksareal = 50 m<sup>2</sup>. Frittstående garasjer skal ha samme takform som boligen.

### 1.1.11 Parkering (pbl § 12-7 nr 7)

#### Felt BBB:

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass, samt 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.

10% av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. HC-plasser og gjesteparkering skal være felles.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Gjesteparkering skal løses i p-kjeller.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

#### Felt B:

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per tomt.

#### Felt BKS:

Det skal avsettes min1/max 2 biloppstillingsplass pr.boenhet på egen tomt og 0,25 gjesteparkeringsplasser pr.boenhet.

#### Felt BFS:

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr.boenhet på egen tomt og 0,25 gjesteparkeringsplasser pr.boenhet.

#### P-plass SPP:

- F\_SPP1, skal være felles gjesteparkering for BBB1-5 og BKS1-5.
- o\_SPP2, o\_SPP3 og o\_SPP4 er gjesteparkering og skal være offentlig.
- o\_SPP5 skal være offentlig turparkering.
- SPP6 er privat parkering.

#### Felt o\_BOP:

- Det skal etableres 20 offentlige p-plasser innenfor området. Minimum 3 av disse skal være HC-parkering.

### 1.1.12 Sykkelparkering (pbl§ 12-7)

For felt BBB skal det avsettes areal til sykkelstativ for 2 sykler pr. boenhet. Minimum halvparten skal plasseres under tak.

### 1.1.13 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

### 1.2 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

f\_BRE1 er felles for BBB1 og BBB2.

f\_BRE2 er felles for BKS.

f\_BRE 3 er felles for BBB3, BBB4, BBB5.

#### 1.2.1 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Områdene o\_SVA er regulert til VA-pumpe.

Området o\_SE er regulert trafo.

## 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

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

### 2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt/vei o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3, o\_SKV5, o\_SKV6, o\_SKV7, o\_SKV8, o\_SKV9, o\_SKV 10, o\_SKV11 o\_SKV12 og o\_SKF1, o\_SF, o\_SGS, o\_SKH 1-3 og o\_SKA skal være offentlige.

Annen veigrunn teknisk anlegg og grøntanlegg langs offentlige veier skal være offentlig eiet.

Felt o\_SKF er kombinert gang- og kjørevei.

Felt/vei f\_SKV5 skal være fellesareal for tomtene 2,3,4 i delfelt BFS2.

Felt/vei SKV10 skal være privat vei.

Felt/vei f\_SKV11 skal være fellesareal for delfelt B2.

Felt/vei f\_SKV14 skal være fellesareal for tomt 16 og 17 i delfelt BFS6. Det tinglyses gangveirett frem til offentlig turvei (o\_GT).

Felt/vei f\_SKV15 skal være fellesareal for delfelt B1.

### 2.2 Bussholdeplass, o\_SKH 1-3

Innenfor områdene skal det opparbeides bussholdeplass. Utforming skal være i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100. o\_SKH3 er avsatt til fremtidig bussholdeplass.

### 2.3 Kollektivanlegg, o\_SKA

Innenfor området skal det etableres sjåfør fasiliteter i tilknytning til buss.



### 3 Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til offentlig grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier og badeområder.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

#### 3.1 Grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til privat grønnstruktur, G skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

#### 3.2 Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor områder avsatt til friområde skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Felt merket o\_GF skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

#### 3.3 Naturområde

Innenfor o\_GN skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Eksisterende vegetasjon av eiketrær med diameter over 30 cm målt 1 m over bakken, skal registreres og bevares.

#### 3.4 Turvei

o\_GT og o\_GT2 skal opparbeides med bredde 2 meter. Felt o\_GT1 skal opparbeides med bredde 3 meter og det tillates etablering av ridetrase. Feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

#### 3.5 Friområde, Lek

o\_LEK 1 – 5 og 7 skal opparbeides som sandlekeplass og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Kwartalslek (o\_LEK 8) skal opparbeides som kvartalslekeplass og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

o\_LEK 9 skal være naturlek. Feltet avsatt til naturlek, skal utrustes med enkle installasjoner av lekeutstyr.

### 4 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5)

#### 4.1 Landbruk, LL

LL skal benyttes til landbruk, og Jordloven §9 og §12 skal gjelde.

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

#### 5.1 Badeplass, o\_GB og o\_VB

o\_GB1-4 og o\_VB skal opparbeides som badeplass. Det tillates å sette opp bord og benker. Det skal utarbeides utomhusplan. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

#### 5.2. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, VFS1 -2

Det tillates ikke etablering av faste båtplasser innenfor områdene VFS1 -2.

### 6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

#### 6.1. Sikringssone – frisikt

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

#### 6.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø, H570

Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet. Normal skjøtsel og rydding av vegetasjon er tillatt.

#### 6.3. Faresone – Ras – og skredfare, H310

Området skal sikres for rasfare. Området avsatt til boligformål innenfor faresonen skal sprenges ned inntil kote 34.

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

7.1 Oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget fra Sørskauen til Korsvik pumpestasjon skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 2 eller utover 30 boenheter i bestemmelsesområde 1. Det tillates ikke igangsatt bygge- eller anleggsvirksomhet i bestemmelsesområde 2 før bestemmelsesområde 1 er ferdig utbygget med totalt 30 boenheter.

7.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i bestemmelsesområde 1 eller bestemmelsesområde 2 skal det foreligge:

- a) Godkjent utomhusplan for offentlig grønnstruktur for aktuelt bestemmelsesområde. For bestemmelsesområde 1 skal det i tillegg foreligge godkjent utomhusplan for felt o\_GT 1 og o\_GT2 med bru, o\_VBbadeområde og o\_GB2 -3.
- b) Godkjente tekniske planer for aktuelt bestemmelsesområde. For bestemmelsesområde 1 skal det i tillegg foreligge godkjente tekniske planer for felt o\_SKV12 og o\_SPP5. Med unntak av o\_SKV3.
- c) Godkjent plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt for det aktuelt bestemmelsesområdet.

7.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 1 skal:

- a) Ras- og fallsikringstiltak for aktuelt bestemmelsesområde være gjennomført.
- b) Etablering av rundkjøring i krysset Høvågveien – Dvergsnesveien være sikret gjennomført.
- c) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer, unntatt felt o\_SGS3, o\_SGS5, o\_SKV3 og kulvert over o\_GT1. I tillegg skal felt o\_SKV12 og o\_SPP5 opparbeides.



# Reguleringskart - hele området

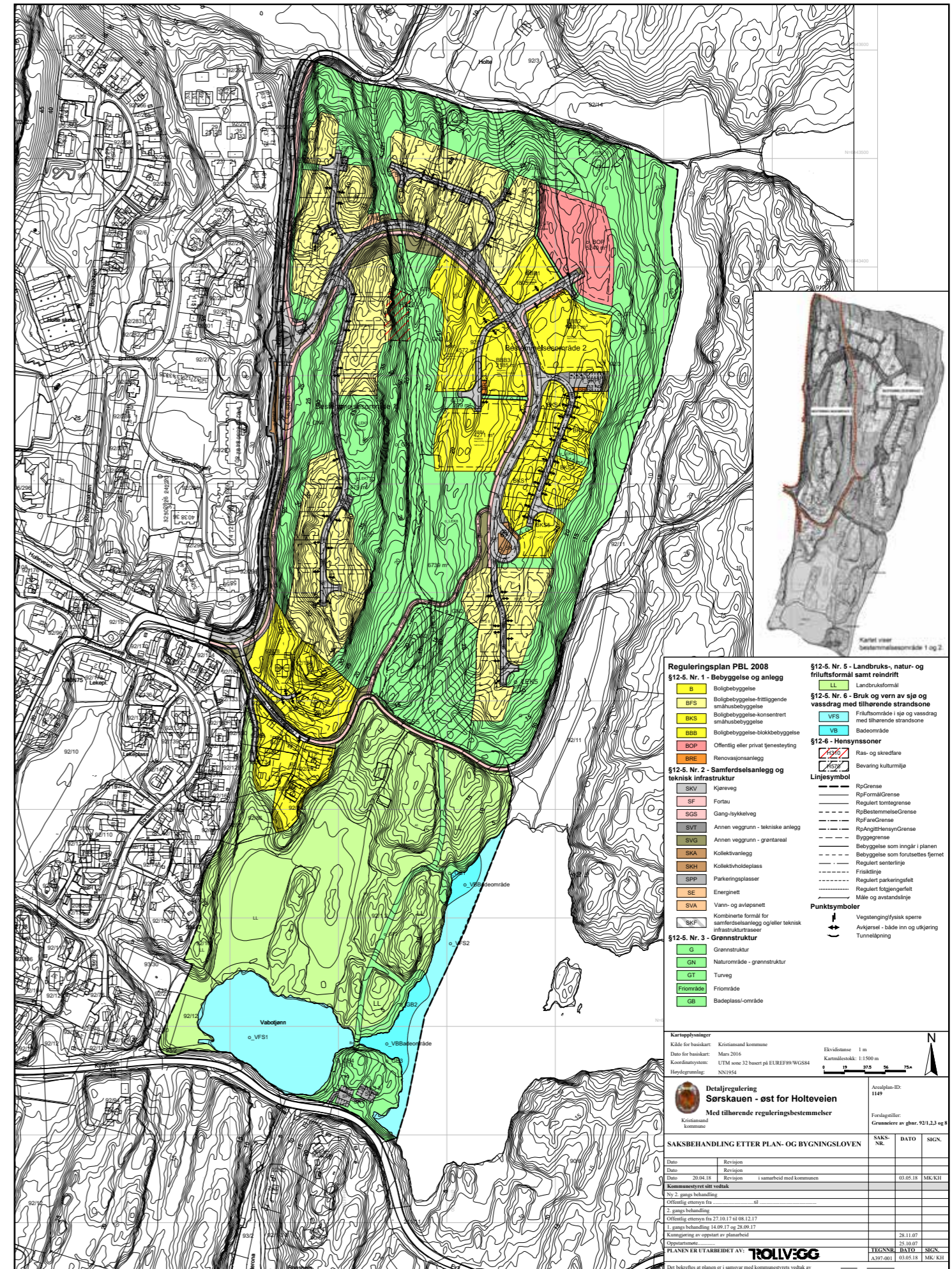
d) Offentlige områder skal være tilgjengelige for allmennheten, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. I tillegg skal felt o\_GT1 og o\_GT2 med bru, o\_VB badeområde og o\_GB2 -3 opparbeides.

7.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 2 skal:

- Ras- og fallsikringstiltak for aktuelt bestemmelsesområde være gjennomført.
- Etablering av rundkjøring i krysset Høvågveien – Dvergsnesveien være sikret gjennomført.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet innenfor aktuelt bestemmelsesområde og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. I tillegg skal o\_SGS3, o\_SGS5 og kulvert over o\_GT1 opparbeides.
- Offentlige områder være tilgjengelige for allmennheten, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

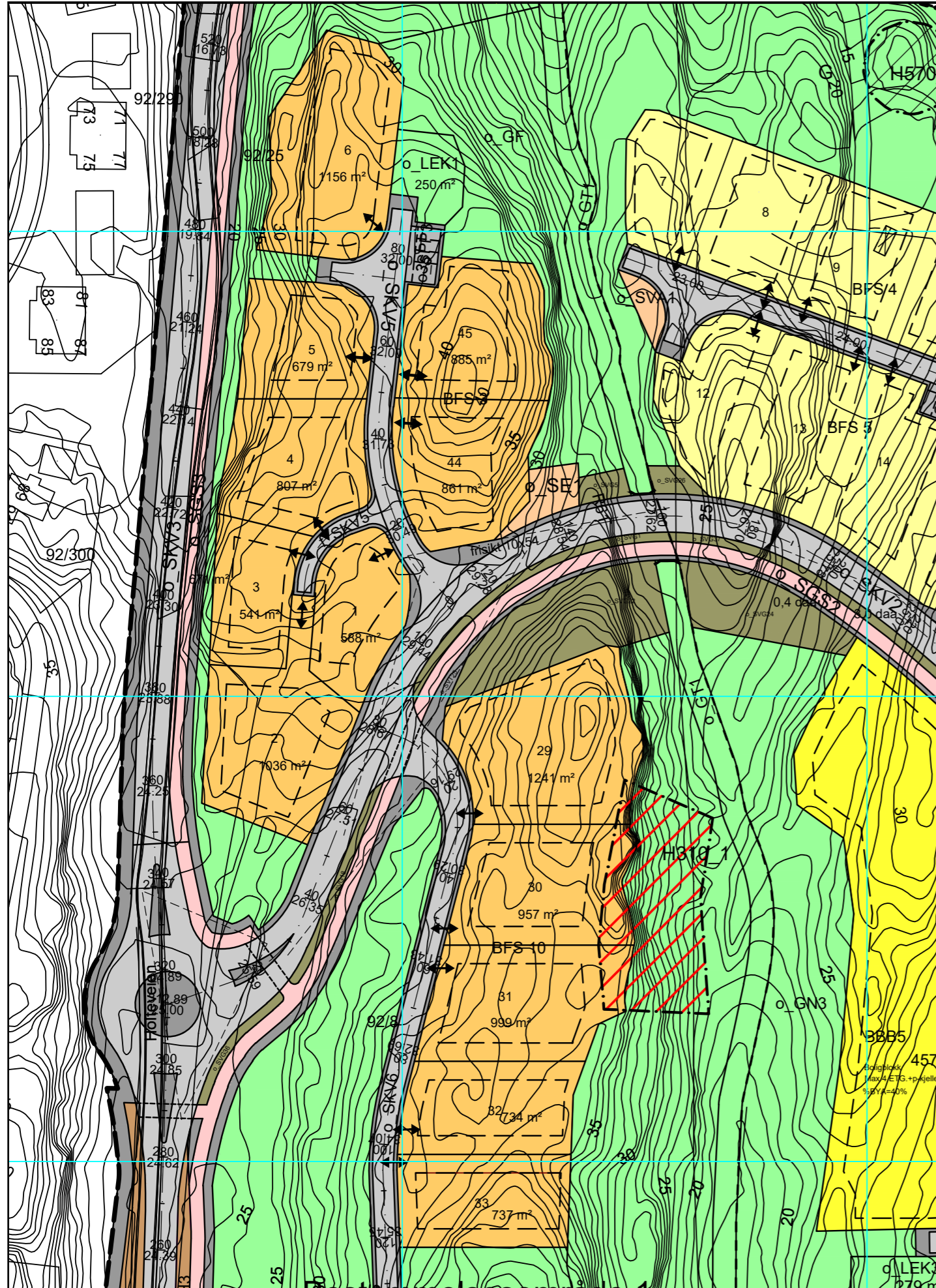
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 20.06.2018 som sak nr. 82.

Plan- og bygningssjefen.

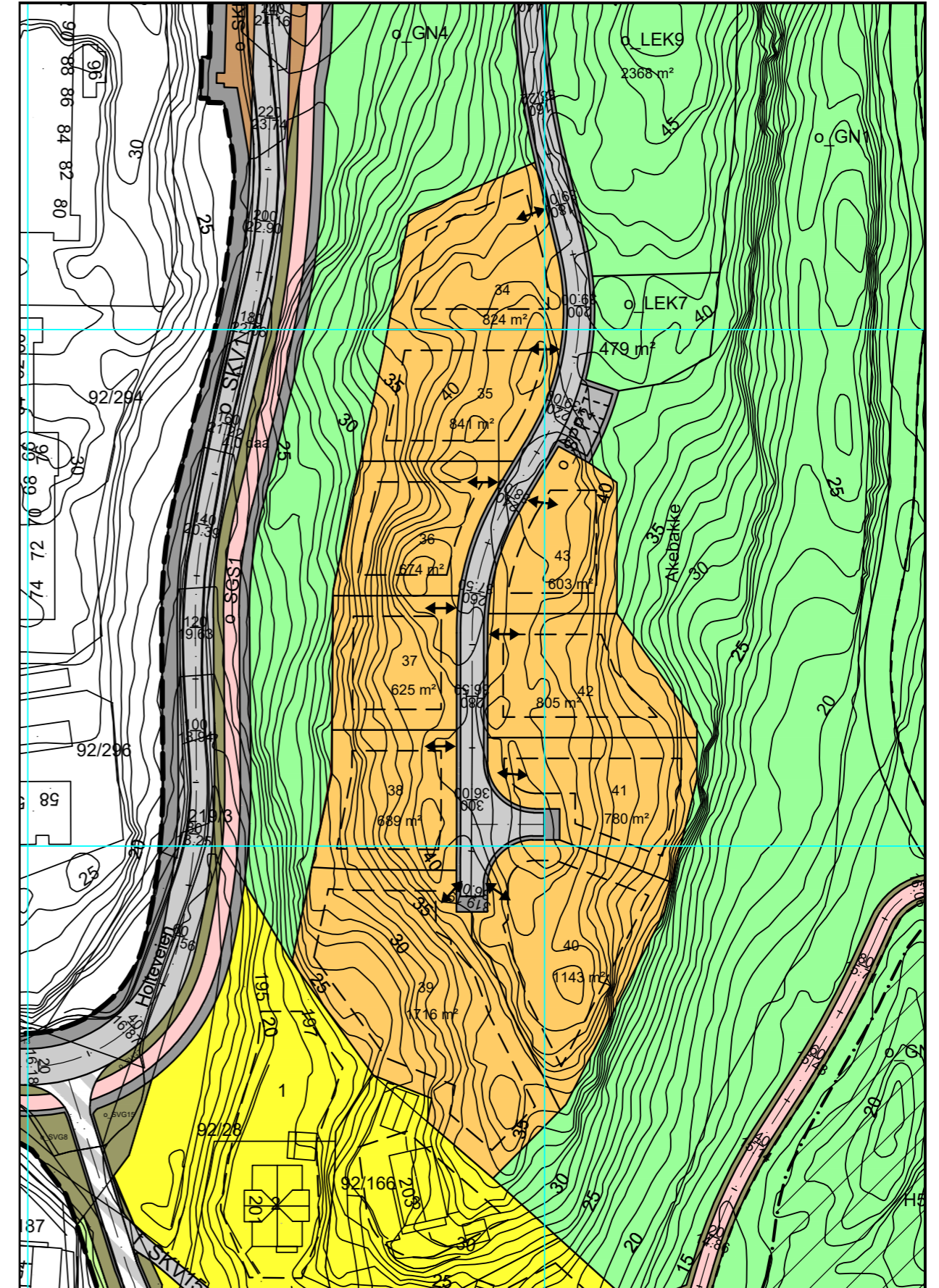




# Reguleringskart - A1 og A2



# Reguleringskart - A3





# Holteheia

Prospektdato: 09.08.22



**Jarle Tjelland**  
Utbygger

**Telefon** 907 59 208  
**Epost** jarle@deholtgruppen.no

**Rolf R. Elieson**  
Eiendomsmegler MNEF

**Telefon** 990 99 107  
**Epost** rolf.elieson@sormegleren.no

**Mariann Thomassen**  
Eiendomsmegler

**Telefon** 990 99 140  
**Epost** mariann.thomassen@sormegleren.no

  
**SØRMEGLEREN**