



VÅLANDS
HAGEN



Salgsinformasjon

TRINN 3



INNHold

Fasadetegninger	4
Plansett	12
Snitttegninger	24
Utomhusplan	28
Budsjett	30
Vedtekter	34
Grunnbok	44
Plankart	46
Bestemmelser	49
Kontakt	59

FASADETEGNINGER



Printet: onsdag 20. mai 2026 kl. 17:23 - Filnavn: 3032 Teknikken4

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkløven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller annet prosjekt krever skriftlig tillatelse fra arkitekten.

Fasa



ade Sør

1:100



Fasade





Fasad



e Øst

1:100

Filenavn: 3032 Teknikkønd



Dette dokumentet er beskyttet

Fasad

Helen & Hard

Helen&Hard Arkitektfirma,
Erfjordgata 8, 4014 Stavanger
hha@hha.no (+47) 930 10 737 / (+47) 406 40 672

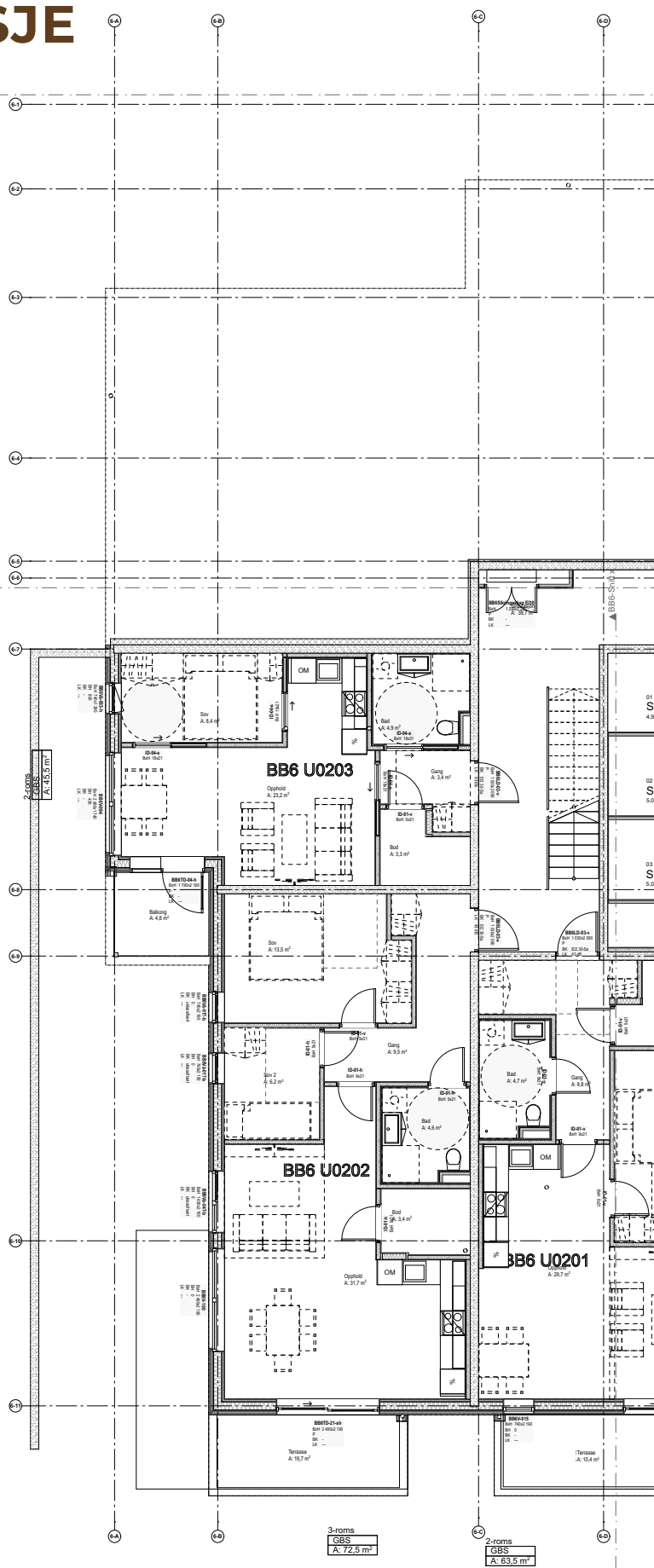


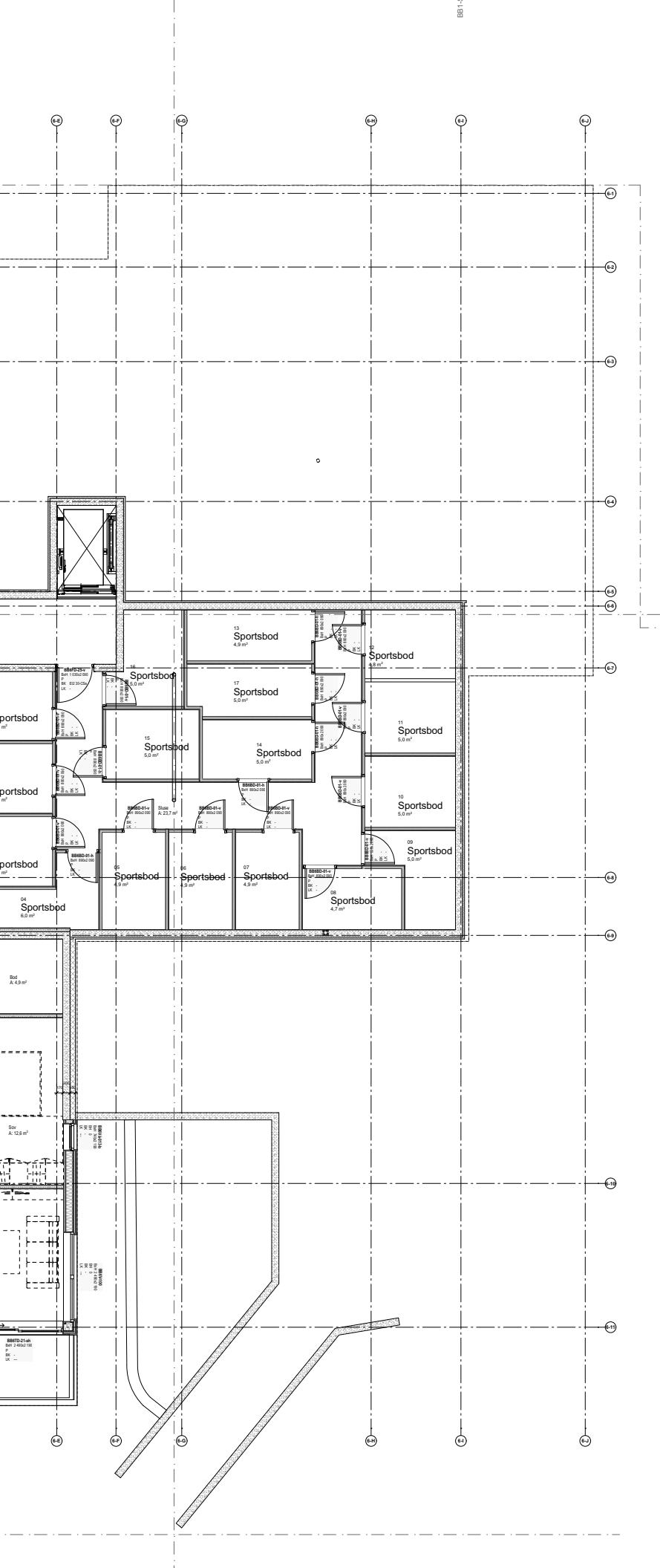
e Vest

1:100

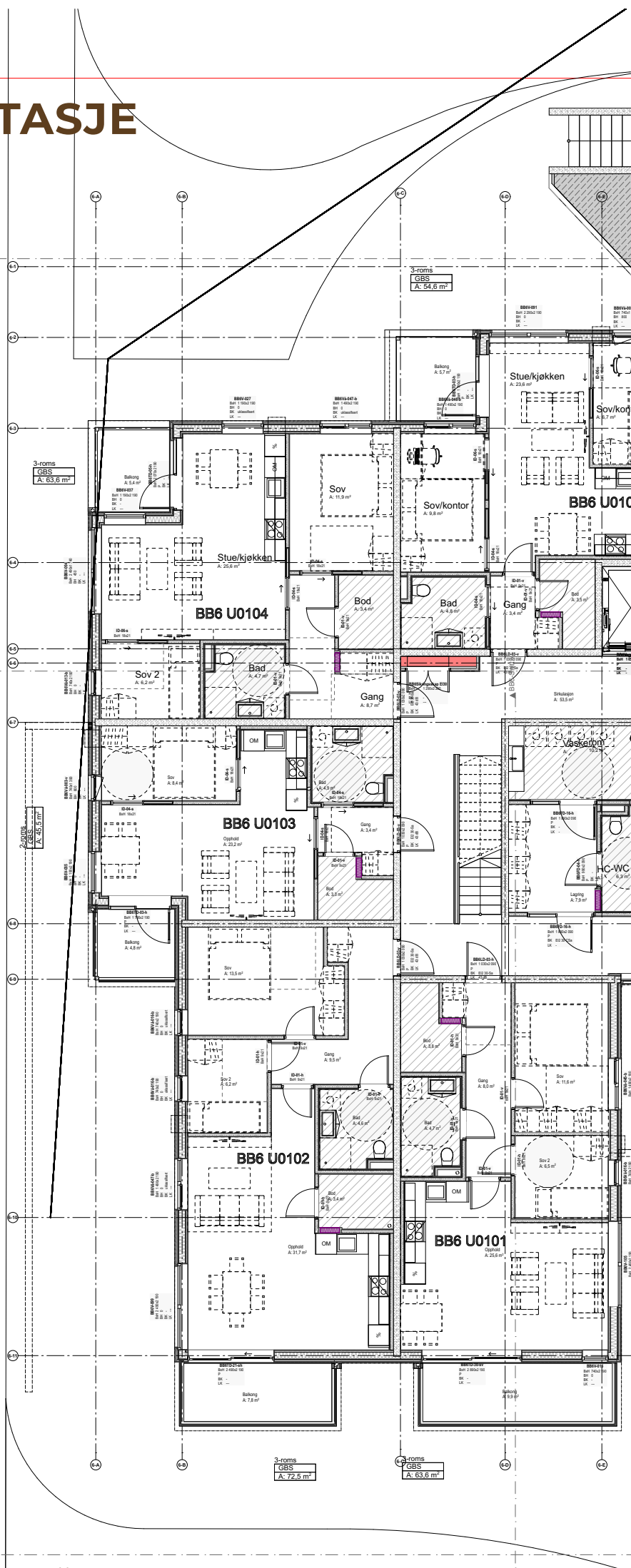
A40-614 Fasade vest // Vålandshagen // Vålandshagen AS // 20.05.2026

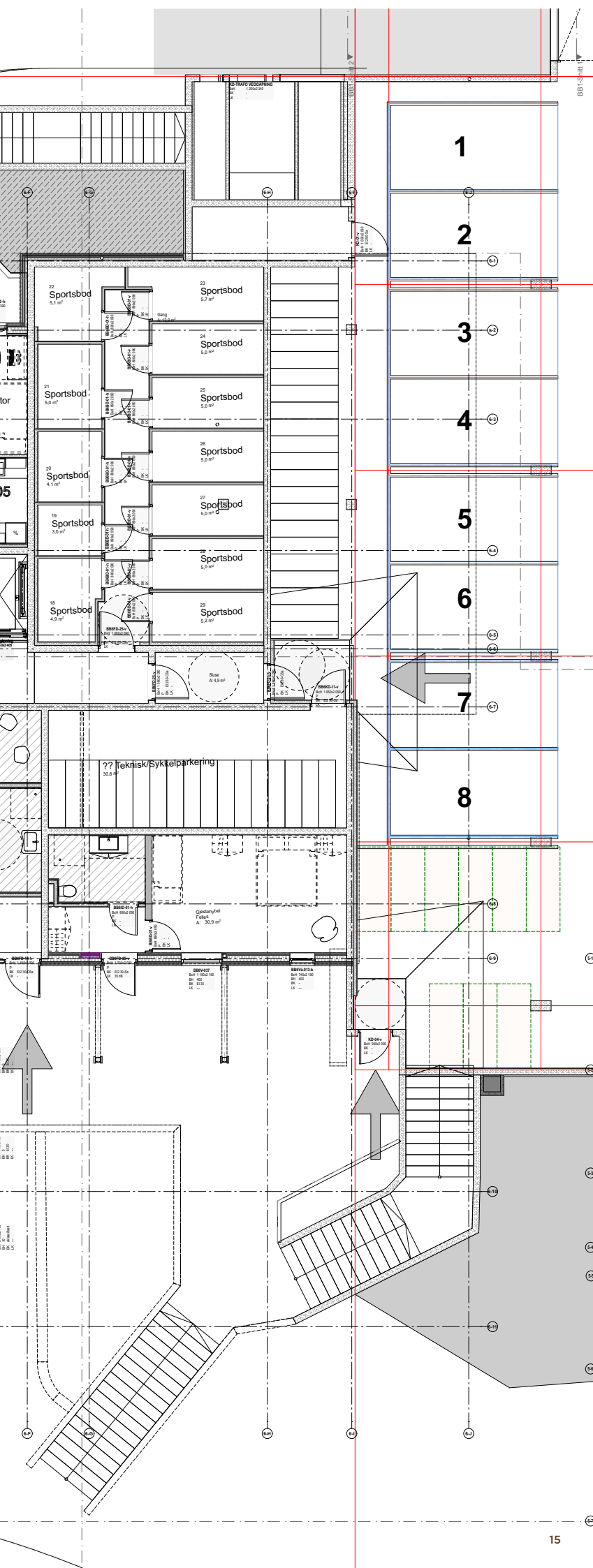
PLANSETT - U2. ETASJE



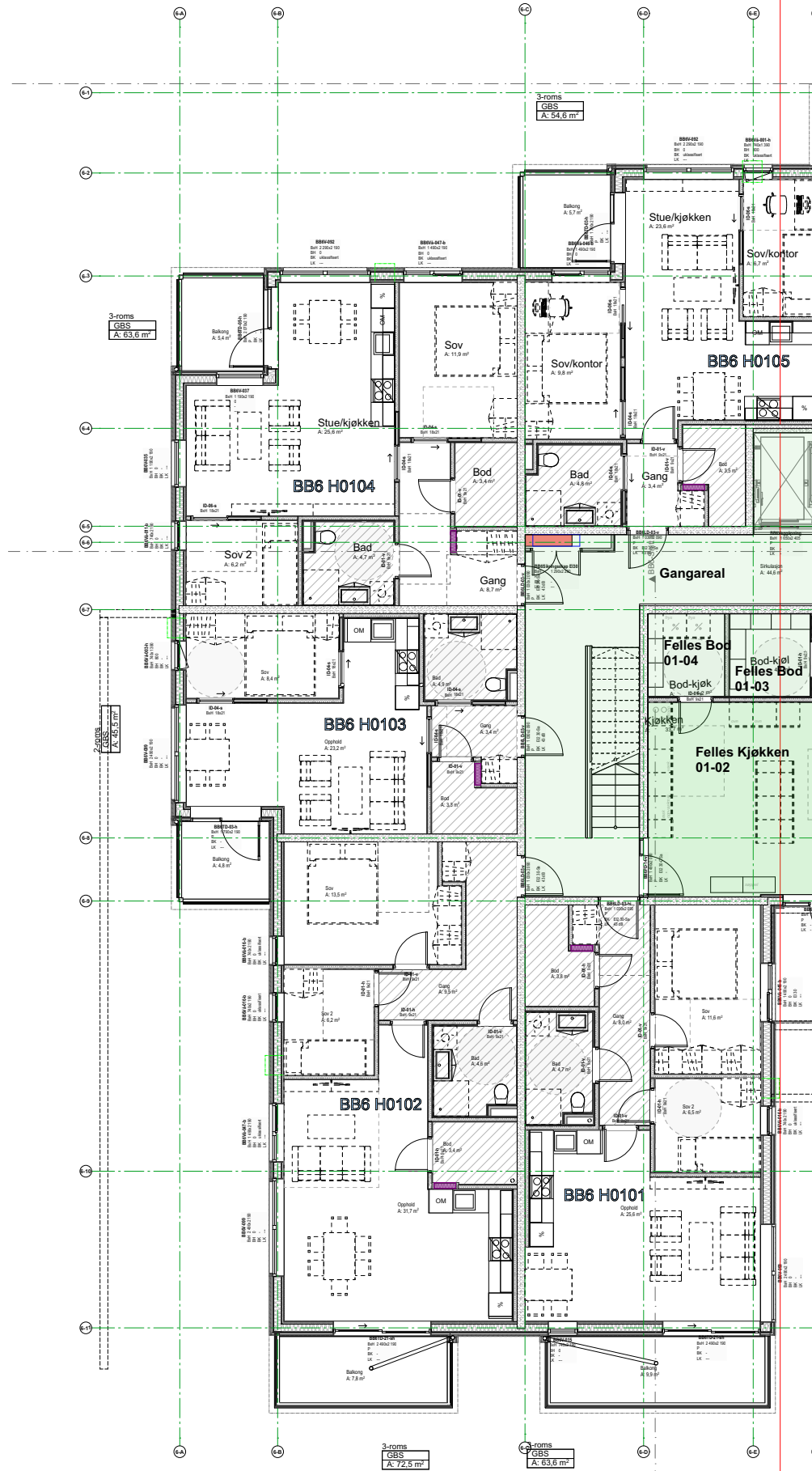


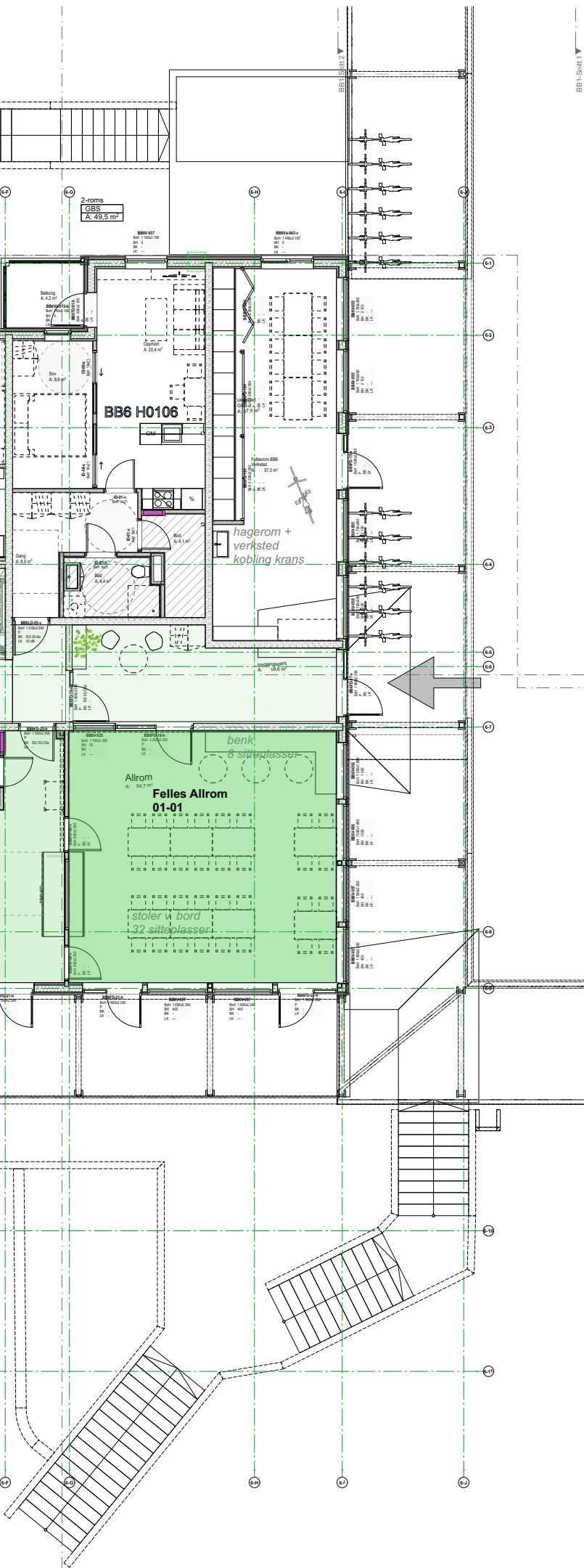
PLANSETT - U1. ETASJE





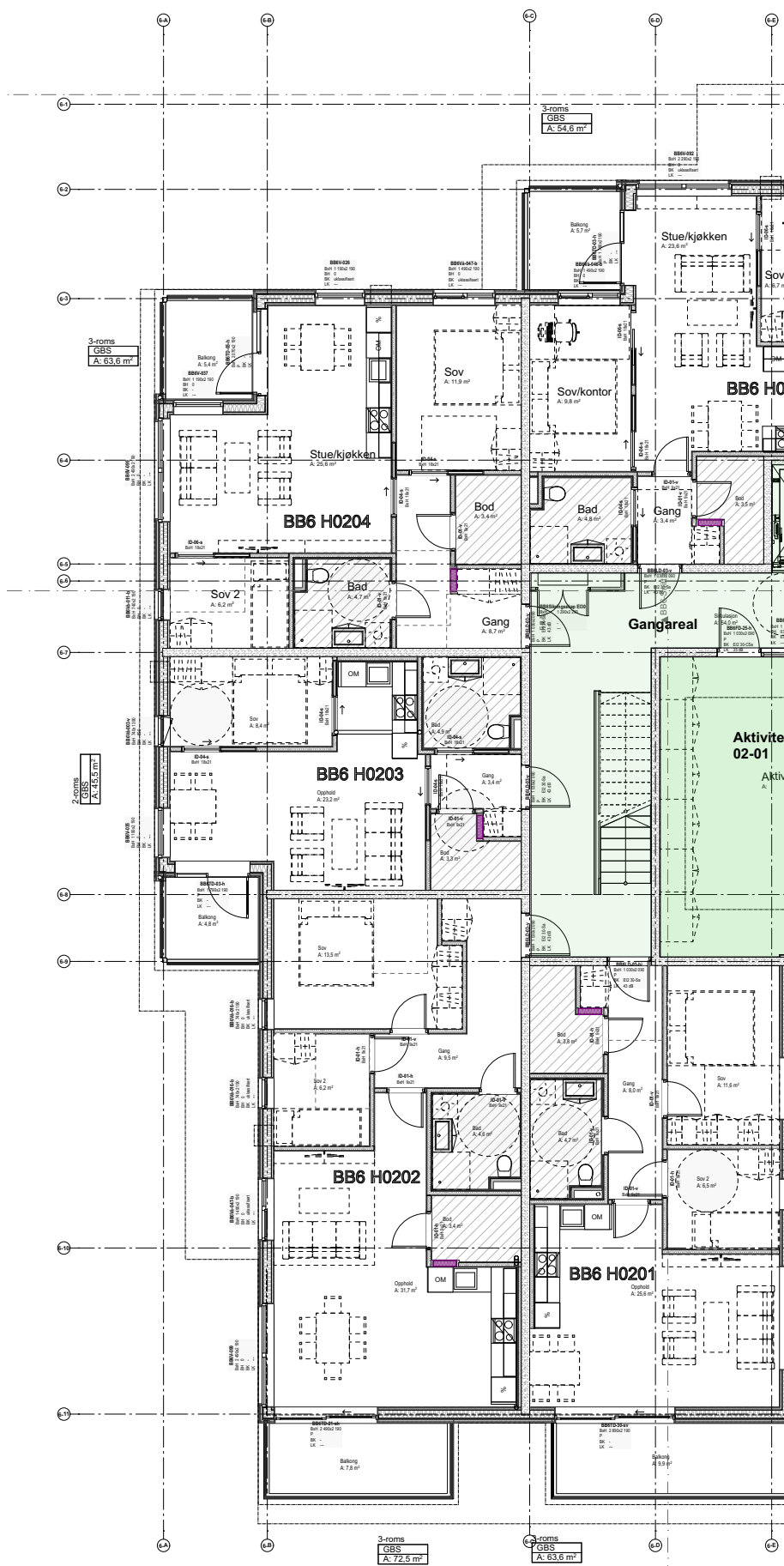
PLANSETT - 1. ETASJE

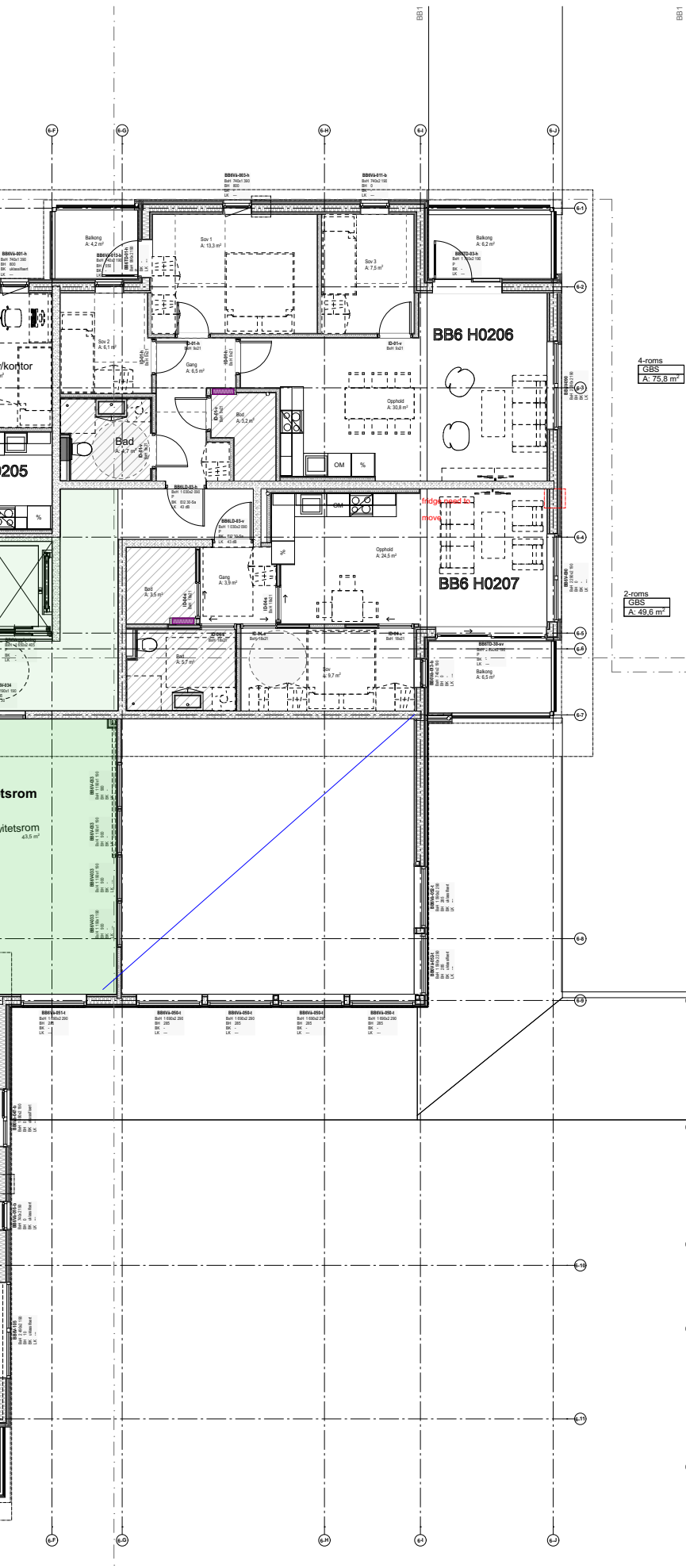




BB1-SHIT 1

PLANSETT - 2. ETASJE





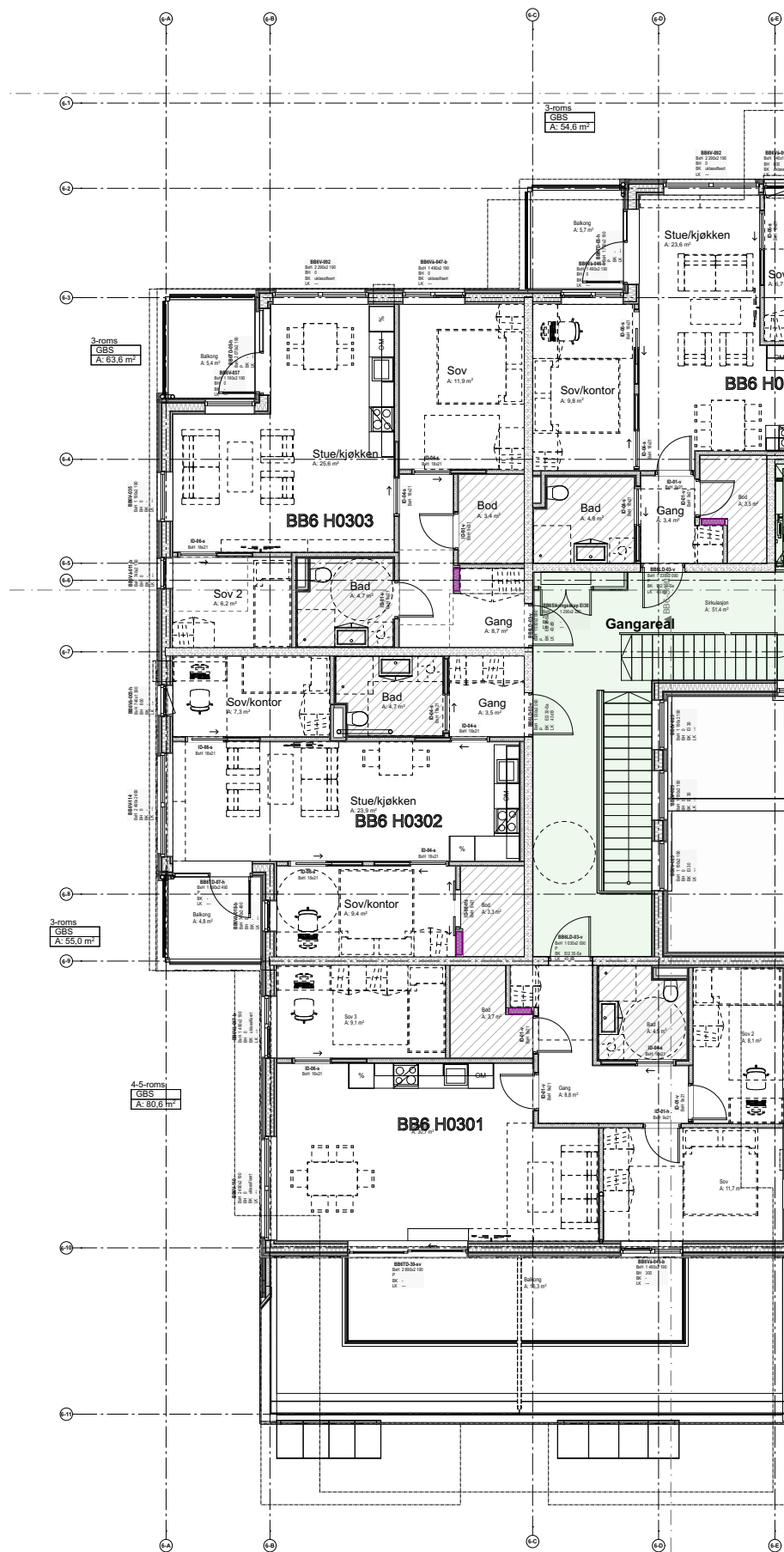
4-roms
GBS
A: 75,8 m²

2-roms
GBS
A: 49,6 m²

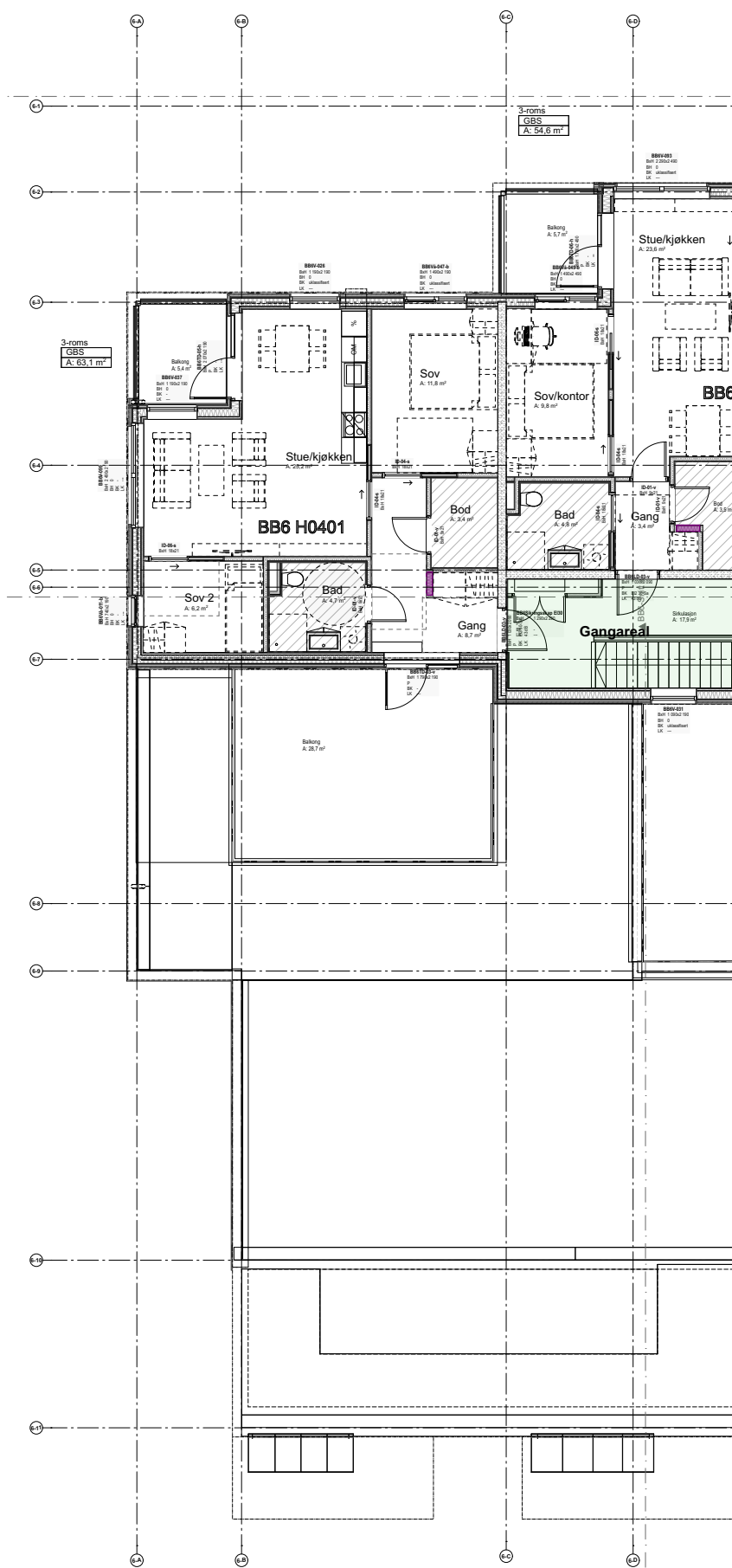
205

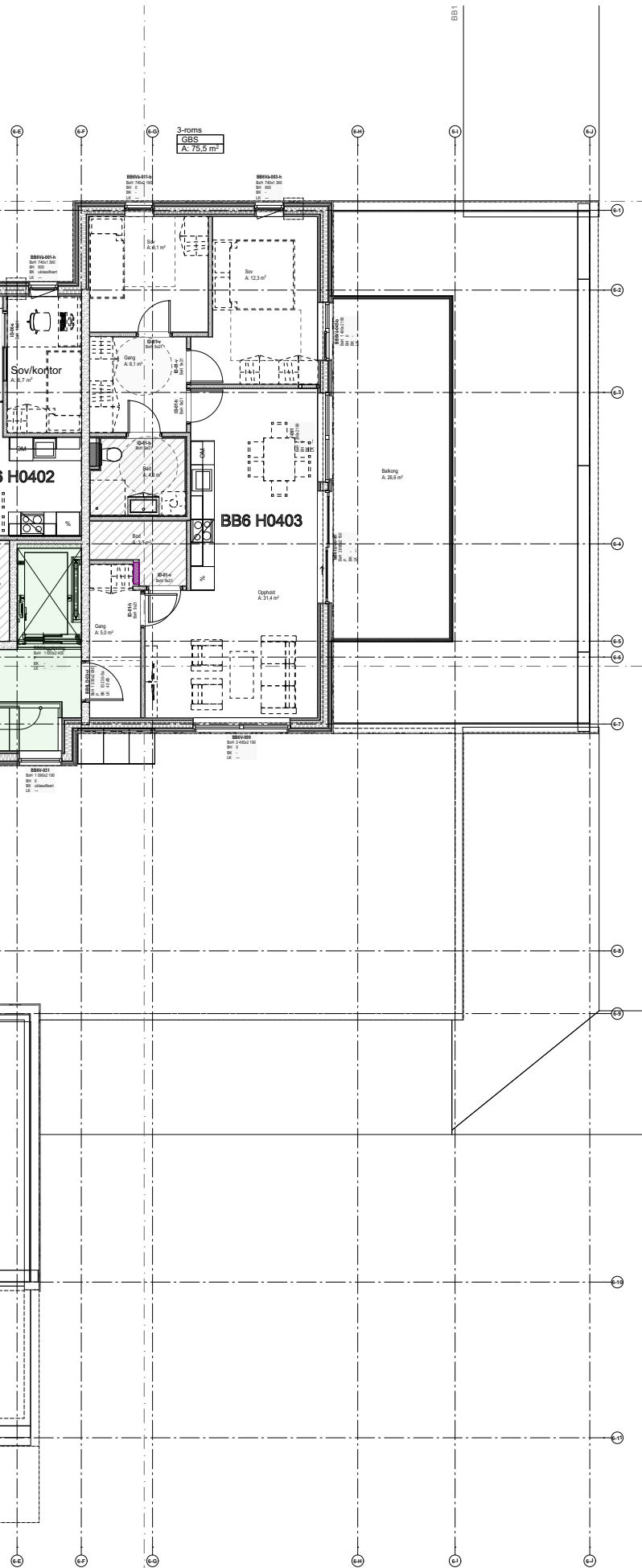
tsrom
vitetstrom
43,5 m²

PLANSETT - 3. ETASJE



PLANSETT - 4. ETASJE





SNITTTEGNING



Printet: onsdag 25. mai 2023 kl 17:29 - Filnavn: 3032 Teknisk.dwg

Det er utarbeidet eller annet prosjekt leverer skriftlig tillatelse fra arkitekten

Detta dokumentet er bet

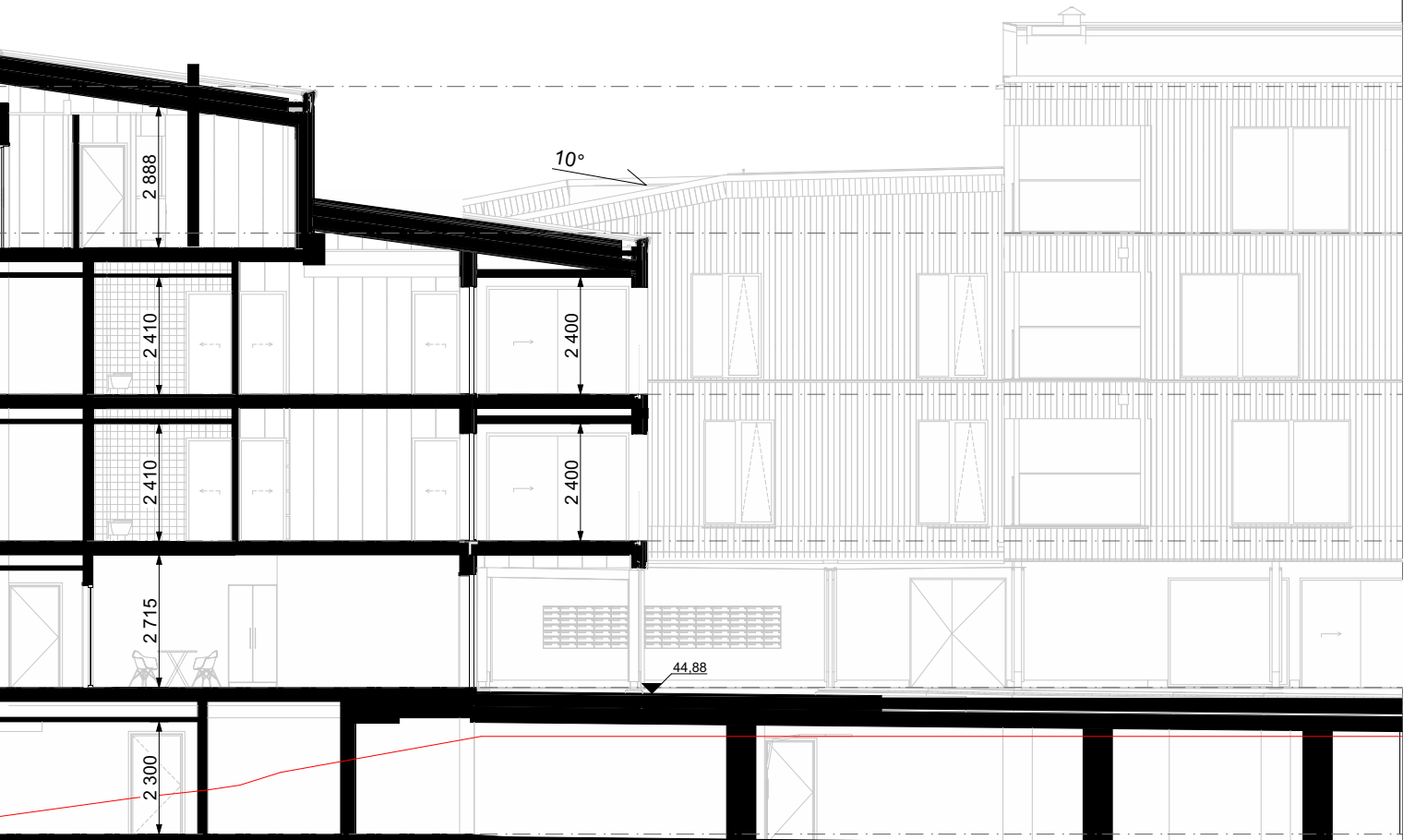


SNITTTEGNING



Detta dokumentet er beskyttet

40) 10°



UTSTYRSLISTE

-  Kuppelskive, Elverdal
H:1,0m D:2,0m
-  Bank
-  Stokker satt i ulik høyde
-  Stubbekubbe
-  Gapahuk
-  Bord og benker
-  Stokk/benk/mål
-  Fuglekasser



UTOMHUSPLAN



TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense, Utomhus
- Eiendomsgrense
- Plangrense
- Hensynssone
- P-kjeller/Fotavtrykk U1 OG U2
- Fotavtrykk 1. ETG.
- +45.67** Nye punkthøyder
- e+45.67** Eksisterende punkthøyder
- +(45.67)** Punkthøyder på konstruksjon under bakken
- Fallpiler
- Trapp i granitt, inkl. farefelt og oppmerksomhetsfelt.
- Inngangspil
- Innkjøringspil
- Brannoppstillingsplass
- Eksisterende koter
- Nye koter, 1 m
- Nye koter, 0,5 m
- Nye koter, 0,1 m
- Bygning, ny
- Mur/Vange, Betong, Konf. ARK/RIB
- Mur, Granitt
- Mur, Naturstein
- Rekkverk
- Regnbed
- Vegetasjon, Eng, stedege
- Vegetasjon, Gressplen
- Vegetasjon, Buskfelt
- Grøft for overvann
- Overbygget areal, Kranen
- Dekke, Pakket grus
- Dekke, Kulestein ø=2-4cm
- Dekke, Sandkasse-sand
- Dekke, granittheller, 80x80x5-10cm
- Dekke, smågatestein, granitt
- Dekke, asfalt
- Dekke, Privat terrasse på terreng
- Dekke, Tremateriale
- Dekke, Stedstøpt betong
- Dekke, Betongheller
- Dekke, kjøresterk plen, grusarmert
- Dekke, fallunderlag, kork
- Kant/Overgang
- Sykkelparkering, totalt 60 stk
- Stikkrenne, pukk og elvesingel rundt begge åpninger.
- Terskler i regnbed, naturstein, Randøystein eller lignende
- Tråkkstein, naturstein, randøystein, flat overflate.
- Stein, om mulig gjenbruk fra stedege masser. ø: 40-130 cm. Kvalitet vurderes i samråd med LARK/Bygghe
- Tråkkstein, kulestein
- Belysning, forslag
- Areal for vernetre, hensynssone, ingen inngrep.
- Nye trær og busker
- VA Kummer og sandfang

3					
2	Utomhusplan til gjennomgang - med nytt alt. rampe	NOGUGR	NOHEIN	NOFRBE	24.01.25
1	Utomhusplan til gjennomgang	NOGUGR	NOHEIN	NOFRBE	17.01.25
Rev Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Godkjent	Dato
Prosjektnavn: VVA Teknikken Ser		Tegningsdato		17.01.2025	
Oppdragsgiver: Vålandshagen AS		Prosjektleder		Frank Terje Berge	
Utomhusplan		Prosjektnummer		10240203	
Oversiktskart		Målestokk		1:250	
		Koordinatsystem		UTM 32	
		Vertikalsystem		NN 2000	
		Arkformat		A1	
		Statuskode		X	
		Fagkode		L	
		Tegningstatus		Foreløpig	
		Revisjon		2	
SWECO		Utført av	Kontrollert av	Godkjent av	Tegningsnr
		nogugr	nohein	nofrbe	O1

BUDSJETT



Vålandshagen GBS borettslag

Totalt kvm:

1 839

Estimert felleskostnader pr kvm

40

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	882 720
TV/internett kostnader	35 640
Kostnader fellesanlegg	108 000
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Sum innbetalinger	1 026 360

Drift/vedlikehold fellessameiet	108 000
Styrehonorar	39 000
Arbeidsgiveravgift	5 616
Elektrisk energi	24 000
Bygningsmessig vedlikehold	108 000
Heime	35 640
Vaktmester og renhold	100 000
Tv/internett	35 640
Drift heis	35 000
Kommunale avgifter	250 000
Andre Driftskostnader	7 500
Forretningsførerhonorar	56 250
Revisjon	10 000
Forsikring	126 000
Tilleggskontrakt Bate (IN)	32 200
Sikringsfondpremie	12 500
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Total driftskostnader	985 346

Driftsresultat 41 014

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 40 pr kvm. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- TV/internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet.

- Kostnader til fellessameiet er estimert til 300kr pr enhet pr mnd.

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 300,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnadene og budsjett vil bli endelig vedtatt av styret som blir valgt inn i forbindelse innflytting i borettslaget.



VEDTEKTER

Vedtekter

For Vålandshagen GBS Borettslag, org.nr. 934 373 839,

vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.09.2024, sist endret den 23.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vålandshagen GBS borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er regulert som et bofellesskap, hvor det er flere fellesrom som oppfordrer og tilrettelegger for fellesskap og samhandling. Hver bruksenhet inneholder alle nødvendige funksjoner.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

1-3 Organisering av boligområdet

Borettslagets eiendom ligger innenfor et område hvor det skal føres opp ytterligere fire borettslag, og hvor det vil være eiendommer som skal eies i fellesskap mellom disse. Et tingsrettslig sameie eller en velforening skal eie og drifte felles parkeringsanlegg samt felles uteområde som eies i fellesskap mellom disse borettslagene.

Fellessameiet/velforeningen vil også administrere tilgangen til og bruken av alle fellesrommene og -tjenestene som finnes i boligområdet, og som er tilgjengelig for alle andelseiere uavhengig av lokasjon. Dette vil reguleres nærmere i egne vedtekter og det vil være styret i borettslaget som representerer Vålandshagen GBS borettslag i fellessameiet/velforeningen.

Borettslaget har flere fellestjenester med tilgang for beboerne til ulike fellesrom og tilknytning til bo- og trivselskonseptet Heime. Noen av fellesrommene som er lokalisert i borettslaget er felles for alle andelseiere/beboerne innenfor boligområdet og reguleres av vedtektene til fellessameiet/velforeningen. En nærmere beskrivelse av fellestilbudene fremgår av punkt 4-2.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000 kr.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har utbygger, leie-til-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som regulerer slikt eierskap.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-3.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke intern forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder for bruken av fellesrommene. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Fellestjenester

(1) Andelseierne har tilgang til alle de fellesrom og -tjenester som finnes i boligområdet og som reguleres av egne vedtekter for fellessameie/velforening, jf. punkt 1-3.

Borettslaget har også følgende fellesrom som kan benyttes av alle beboerne i boligområdet:

- Verksted i 1. etasje
- Gjestehybel i underetasjen (U1)

(2) Videre har borettslaget flere fellesrom til bruk for andelseierne internt i borettslaget. Disse rommene består av:

- Lager og vaskerom i etasje U1
- Felles allrom (selskapslokale), kjøkken og to boder i 1. etasje
- Aktivitetsrom i 2. etasje
- Takterrasse i 3. etasje

Styret kan fastsette retningslinjer for bruken av disse fellesrommene.

(3) Borettslaget har avtale om leveranse av fellestjenester og individuelle tjenester som skal leveres iht. bokonseptet «Heime». Styret administrerer avtalen med «Heime». Andelseierne er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i og omfanget av fellestjenestene kan endres over tid, og at slike endringer nødvendigvis må gjelde for samtlige andelseiere.

4-3 Bruksoverlating

(1) Med bruksoverlating menes all overlating av bruken av hele boligen, som for eksempel utleie og utlån. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året uten godkjenning fra styret. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(5) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-4 Installasjoner på fellesareal

(1) Alle endringer som påvirker eller berør fellesareal og fasade krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, markiser, skillevegger, innglassing o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(2) Andelseier bærer selv alle kostnader ved oppføringen av tiltak som i første ledd. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold.

(3) Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andeler som følge av etableringen av tiltaket. Dersom skader oppstår, også f.eks. der tiltaket blir ødelagt eller estetisk skjemmende, plikter andelseier utbedre dette omgående.

(4) Styret kan pålegge andelseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med borettslagets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(5) Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av tiltaket. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på tiltaket, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

(6) Tiltak eller endringer i strid med disse reglene, kan bli fjernet eller demontert for andelseiers egen regning.

5. Parkering

Som andelseier i Vålandshagen GBS borettslag har man i utgangspunktet ikke rett til parkering. Dersom det på et senere tidspunkt åpnes for at andelseiere i borettslaget kan erverve parkeringsrett på boligområdet, vil denne retten reguleres av vedtektene til fellessameiet/velforeningen.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask, kjøkken- og baderomsvifte og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. røropplegg tilknyttet bruksenheten, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført av andelseier selv, jf. punkt 4-4. Styret kan pålegge andelseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseier regning eller gi pålegg om tilbakeføring. Andelseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med borettslagets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseiers har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, ventilasjonsanlegg, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Det regnes også som mislighold dersom andelseier ikke gir styret adgang til boligen i tråd med punkt 6-2 (4).

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge

vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-23.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene, eller ut fra andre retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

(2) Utgifter til TV og internett og fellessameiet/velforening betales med lik del per andel. Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

(3) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for melding av saker.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. godkjenning av årsregnskap,
3. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
4. fastsettelse av godtgjørelse til styret,
5. krav om granskning,
6. vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.

(2) Styret har egen styre-e-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

GRUNNBOK

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1277162-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
03.04.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 61 812 375
	VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS
	ORG.NR: 928 847 225

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/1067146-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

1959/2575-1/102	FREDNINGSVEDTAK
15.07.1959	OM AT VANDRESTEINEN SOM LIGGER PÅ EIEND.GNR.56-BNR.1585 SKAL VÆRE FREDET I.H.T. KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET VEDTAK AV 10/7 1959.
	OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:56 BNR:1585
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1067146-1/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
23.09.2022 21.00	RETTIGHETSHAVER: INEO EIENDOM AS
	ORG.NR: 997 466 535

2024/1277173-1/200	PANTEDOKUMENT
03.04.2024 21.00	BELØP: NOK 200 000 000
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
	ORG.NR: 937 895 321

GRUNNDATA

2022/993333-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
07.09.2022 21.00	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:56 BNR:1585
	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:57 BNR:1543

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1917/900180-1/102 10.05.1917	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 STAVANGER KOMMUNE ORG.NR: 964 965 226
--	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

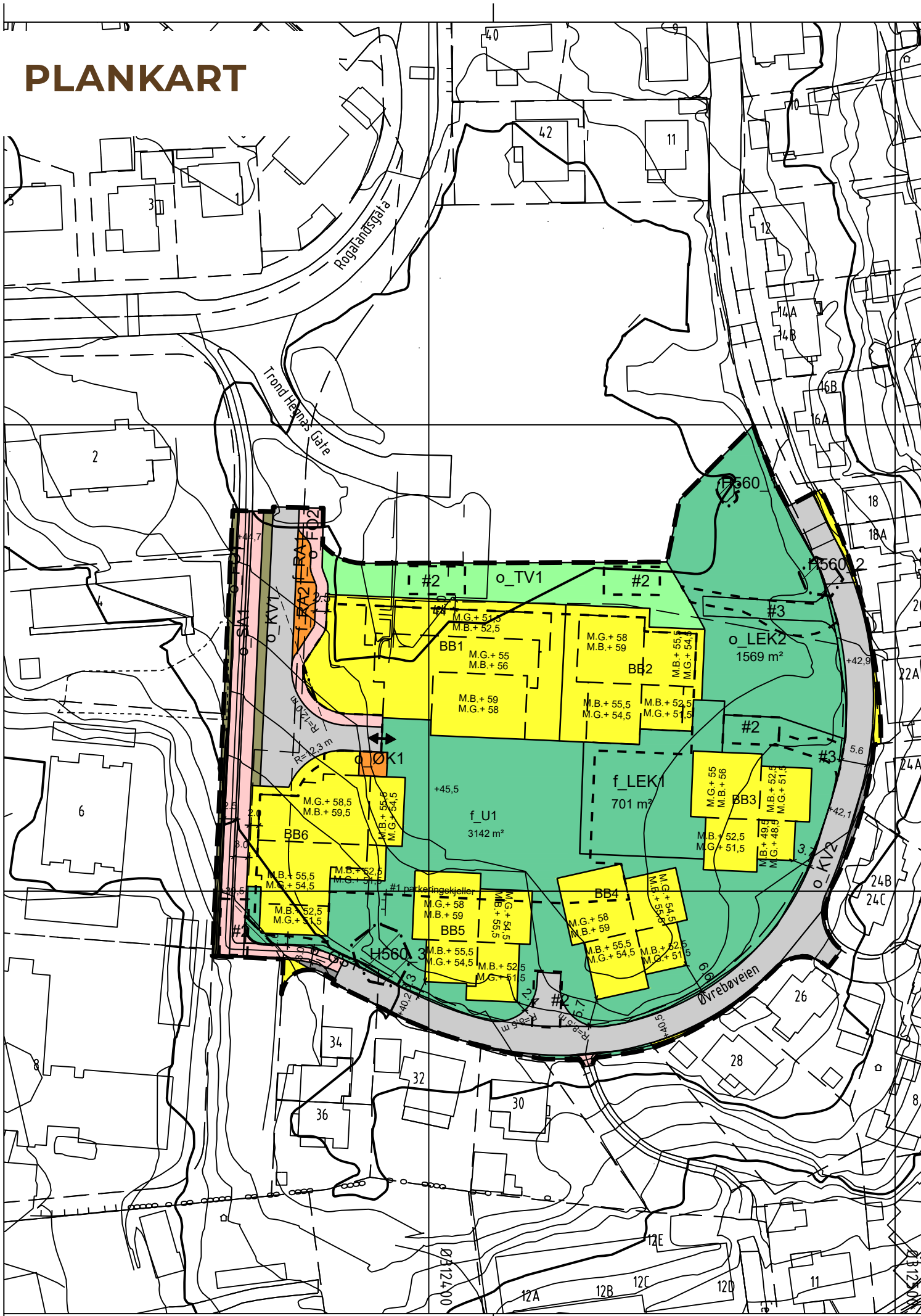
Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1917/900081-1/102 12.04.1917	FRADELINGSdokument OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
1951/984-1/102 02.05.1951	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:57 BNR:1545 GATEAREAL
1951/2611-2/102 03.11.1951	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:57 BNR:403
2005/10127-2/102 30.06.2005	GRENSEJUSTERING Fra gnr. 57 bnr. 1543 til gnr. 22 bnr. 363 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/76399-1/200 25.01.2017	SAMMENSLÅING DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1103 GNR:57 BNR:33 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1103 GNR:57 BNR:1545
2022/993333-1/200 07.09.2022 21.00	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:56 BNR:2382

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

PLANKART





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BA Boligbebyggelse
- BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- RA Renovasjonsanlegg
- ØK Øvrige kommunaltekniske anlegg
- U Uteoppholdsareal
- LEK Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Kjørveg
- FO Fortau
- GS Gang-/sykkelveg
- S Sykkelanlegg
- AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV Turveg

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt
- Bevaring naturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Grense for sikringszone
- Grense for angitt hensynszone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- M.B. Maks byggehøyde
- M.G. Maks gesims

19.02.2024

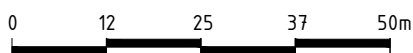
Kartopplysninger

Kilde for basiskart: E-torget
Dato for basiskart: 03.02.2023

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A3)

Nord



Euref 89, UTM sone 32, NN2000

DETALJREGULERING FOR:

Teknikken Sør

PLAN NR.

2811

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:

UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING: 24.08.2023 01.02.2024

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 01.09. - 13.10.2023

VEDTATT I KOMMUNESTYRET: 19.02.2024

REVISJONER:

Endring etter høring (justert renovasjon, justering av formålgrense/byggegrense BB6/BB2)

Dato:

04.12.23

Sign:

noostm

STAVANGER KOMMUNE, BS

Saksbehandler:
Planforvalter:Sweco

Dato:

05.07.23

BESTEMMELSER



Bestemmelser for Plan 2811 – detaljregulering for Teknikken Sør Eiganes og Våland bydel

19.02.2024

Vedtatt av Stavanger bystyre 19.02.2024 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

§1 Formål

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg som bygger opp om sosial bærekraft og fellesskap.

Planen skal inneholde en variasjon av boliger samt attraktive møteplasser ute og inne. Både bebyggelse, uterom og grønnstruktur skal utformes som en videreutvikling av trehusbyen og bidra til en kvalitetsmessig fortetting i Stavangers samlede bylandskap.

§2 Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i den videre planleggingen. Der terrenget gir brattere stigning enn norm, må det være tilfredsstillende alternative forbindelser. Gangforbindelser, ulike aktivitetsflater, adkomstparti, parkering og renovasjon skal være godt synlige.

2.2 Terrengtilpasning

Terrengtilpasning skal vektlegges for alle tiltak, spesielt i grensesnittene mot områder som ikke skal opparbeides.

2.3 Masser

Masseoverskudd skal benyttes på en samfunnsnyttig måte, fortrinnsvis ved gjenbruk i prosjektet.

Metode for å undersøke om massene inneholder fremmede organismer, jf forskrift om fremmede organismer § 24 fjerde ledd, skal være i henhold til «*Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter*».

2.4 Overvannshåndtering

Rammeplan for vann og avløp datert 24.01.2023 skal legges til grunn for prosjektering. Overvann fordrøyes lokalt før påkobling til offentlig nett.

Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, slik at avrenningen ikke blir større en situasjonen før utbygging. Fordrøyning skal fortrinnsvis skje i åpne løsninger, men det tillates et rørmagasin på maks 18 m³. Fordrøyning for nytt utbyggingsområde skal skje innenfor areal regulert til bebyggelse og anlegg og fellesarealer tilhørende bebyggelsen. Det tillates fordrøyning av turveg og kvartalslek innenfor offentlig formål.

2.5 Overbygd gang- og oppholdssone mellom byggene

Byggene BB1-BB6 skal kobles sammen med en overbygd gang- og oppholdssone mellom byggene. Denne kan plasseres innenfor delfelt til Boligbebyggelse (BB), Lekeplass (LEK), Uteoppholdsareal (U) og Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØK)

Overbygd gang- og oppholdssone skal designes felles for alle byggene BB1-BB6, tillates utenfor byggegrense, og med BRA inntil 410 m², som er tillegg til BRA fastsatt for Boligformål (BB1-BB6)

Overbygg kan enten være tak eller som åpen pergola, og utføres med tre som hovedmateriale.

Overbygg vil som prinsipp ligge på nivå med dekke over 1. etasje, og design skal integreres i fasade for fellesrom og inngangssoner i 1. etasjer. Høyde for overbygg er som utgangspunkt 3,5 meter over inngangsnivå. Det tillates at høyde for overbygg kan være noe hevet og senket for å fremheve eller styrke funksjoner som uteopphold og lek. Det tillates også vegger og inndeling av uterom for å fremheve eller styrke funksjoner som uteopphold og lek.

Overbygg kan maks ha 3,5 meter gjennomsnittlig bredde.

§3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetaer, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at blågrønnfaktor på 0,7 kan oppnås.

Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg.

Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Vegmyndigheten skal ha avgitt uttalelse til planene før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan for aktuelt byggetrinn. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Planen skal inneholde tiltaksplan for å sikre vandresteinene

og regulerte trær som skal bevares.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6, i T-1442.

§4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse BB1-BB6

Utnyttelsesgrad og boligsammensetning

Bebyggelse skal utføres i 6 bygg, og det kan legges til rette for inntil 100 boliger. Sum maks BRA for BB1-BB6 er 10.100 m².

I bruksareal BRA regnes ikke med parkering for bil, sykkel, boder og teknisk anlegg helt eller delvis under bakkenivå.

For hvert bygg 1 – 6 skal inngangsparti være vendt inn mot tunet. Byggene 2 – 5 skal ha fellesrom i tilknytning til inngangsparti som en felles ressurs for alle boligene.

Det skal være variasjon av boligstørrelser og i typologi i alle byggene for å tilrettelegge for et mangfold av beboere både i prosjektet som helhet og i hver av byggene 1-6.

Minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom innenfor bygg 1-5. Minimum 25 % av boligene skal ha BRA på minst 80 m² innenfor bygg 1-5.

Bygg 1 - Skal inneholde bofellesskap med 6 omsorgsboliger i 1. etasje med døgnbemanning. Det skal sikres egnede areal til ansatte.

Bygg 6 – Skal inneholde bofellesskap der hver enhet består av areal i egen leilighet og areal som inngår i fellesareal. Gjennomsnittsstørrelsen for boenhetene i bofellesskap skal være min. 50 m², inklusiv fellesarealer. Boenheter i bofellesskap skal ha varierende størrelse, men ingen skal være mindre enn 20 m², eksklusiv fellesarealer.

Arkitektur

Ny bebyggelse skal harmonere med trehusbyen i materialbruk og uttrykk. Dette innebærer mest mulig bruk av tre både i fasade, detaljer og i konstruksjon der det er formålstjenlig. Volumer og takutforming skal deles opp og danne en harmonisk silhuett i trehusbyen. Utformingen skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Utformingen av ny bebyggelse skal ha fokus på miljø- og ressursvennlig arkitektur med holdbare og bærekraftige materialvalg.

Hvert bygg 1 – 6 skal fremstå som en klynge av minst 4 bygningsvolum. Hvert bygningsvolum skal ha individuelt tak. Takform skal være pulttak eller saltak, eventuelt kombinert med deler med flatt tak. Det tillates takterrasse i takflaten, inntrukket fra laveste gesims.

Byggets balkonger skal ligge innenfor takflaten til hvert bygningsvolum. Det tillates ikke at heissjakter eller tekniske installasjoner stikker opp over takflatene.

Bebyggelsen skal også ha en rytme og inndeling som regulerer høydeutviklingen i prosjektet slik at det etableres gradvise høydeoverganger mellom bebyggelse fra to til seks etasjer. Maks høyde for laveste gesims er angitt på plankartet.

Hovedmaterialet i fasadene skal være kledning i tre. Fasadematerialet skal være enhetlig for hele høyden, og trekkes ned slik at det følger terrenget.

Farge- og materialkonsept for bebyggelsen skal utarbeides helhetlig. Dersom det velges ubehandlet tre som fasadekledning, skal det i tillegg brukes fargede elementer i fasaden.

Utenfor byggegrense tillates det trapper opp fra parkeringskjeller.

Parkering - bil

Det tillates maksimalt 0,5 parkeringsplass per boenhet. Minst 4 parkeringsplasser skal utformes for bevegelseshemmede.

I tillegg kan det anlegges 0,2 parkeringsplass per boenhet til gjesteparkering, og ikke mindre enn 14 stk. Gjesteparkering skal være tilgjengelig for Teknikken Barnehage i barnehagens normale åpningstid.

Parkering - sykkel

Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkingsplasser per boenhet. Det tilstrebes effektiv utnyttelse av underetasje og at areal prioriteres utvidet for parkering for større sykler/lastesykler.

Parkeringsplasser for beboere skal plasseres under tak, nær inngang på bakkeplan eller i anlegg under bakken. Utgang for sykkel fra anlegg under bakken, mot sør, skal være trafikksikker og tilrettelagt for effektive daglige reiser.

4.2 Uteopphold, f_U1 _

Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Anlegg under bakken skal dimensjoneres for å tåle minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne fylles opp til minimum 0,7 meter overdekning for etablering av høyere vegetasjon.

Det skal være klare inndeling i soner mellom offentlige – og felles uteopphold, og uteopphold direkte tilknyttet boenhet. Opparbeidelse skal være egnet i samsvar med funksjon. Felles uteareal skal opparbeides for å best mulig skape naturlige møteplasser og fellesskap i nabolaget.

Innhengning skal fortrinnsvis være beplantning, og innhegning og dekke på uteopphold direkte tilknyttet boenhet på terrenget, skal planlegges felles for alle boenhetene.

Det tillates overbygd sykkelparkering utenfor byggegrenser.

Det tillates overbygd forbindelse mellom byggene.

4.3 Renovasjonsanlegg (felt f_RA1 og f_RA2)

F_RA1 videreføres med minimum tre nye nedgravde avfallsbeholdere, og f_RA2 skal tilrettelegges for minimum fire nye nedgravde avfallsbeholdere. Både f_RA1 og f_RA2 er felles for alle nye boliger og Teknikken Barnehage.

4.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg – Trafo, o_ØK1

Det skal legges til rette for trafo til ny bebyggelse. Det skal sikres fri adkomst til fasade mot nord på nivå med U1. Arealet er offentlig. Flate oppå trafo kan benyttes til uteopphold for boliger. Grense mellom boligformål og o_ØK1 kan justeres ved videre prosjektering for hensiktsmessig bygningsutforming.

4.5 Lek

Felt o_LEK2

Arealet skal opparbeides som kvartalslekeplass og møtested for nabolaget. Lekeplassen skal ha et parkmessig preg, holde høy kvalitet og gi et variert tilbud til ulike aldersgrupper. O_LEK2 skal oppfylle krav til kvartalslek, og innhold skal ses i sammenheng med uteområdet i Teknikken barnehage. Det skal dokumenteres hvordan innhold i lekeplassen er valgt basert på medvirkning med mulige brukere. Ved eksisterende vandrestein og ask skal det legges til rette for rolige soner som fremhever naturelementene.

Det skal opparbeides turveiforbindelse mellom o_TV1 og Øvrebøveien over o_LEK2, innenfor bestemmelsesområde #3. Det må sikres frisikt for gående og syklende gjennom o_LEK2.

Felt f_LEK1

Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Felt f_LEK1 er felles sandlekeplass for alle boligene innenfor planen.

Areal for lek skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Det skal være minimum 0,5 m vekstlag i grønne soner, og dessuten ytterligere dybde slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon der det er angitt i utomhusplan.

Det må sikres frisikt for gående og syklende gjennom f_LEK1.

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

5.1 Kjøreveg (felt o_KV1 – o_KV2)

For o_KV2 skal eksisterende veggrunn videreføres, og krav til opparbeidelse gjelder tilpasning til denne.

Snuplass og snuhammer kan opparbeides med armert gress.

5.1 Fortau (felt o_FO1 – o_FO2)

Opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Fortau langs Bygg 6 må være kjøresterkt for brannbil.

5.2 Sykkelanlegg (felt o_SA1)

Opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Sykkelanlegg langs Bygg 6 må være kjørestærkt for brannbil.

§6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Turveg (felt o_TV1)

o_TV1 skal være opparbeidet med asfaltert dekke i 3 m bredde, og grønne vegetasjonsdekker. Turveg skal være kjørestærk for brannbil.

§7 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

7.1 Hensynssone (frisikt H140)

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Enkeltstående stolper eller oppstammede trær tillates.

7.2 Hensynssone naturmiljø (bevaring naturmiljø H560)

H560_1 Flyttblokken *Vandrestein* er et fredet, geologisk naturminne. Den skal ha åpen og fri beliggenhet og skal ikke flyttes eller påføres inngrep av noen form (bolting eller annet).

H560_2 og _3; To eksisterende aske-trær skal bevares. Det skal utarbeides tiltaksplan for disse. Det må ikke foretas tiltak/inngrep som får negativ innvirkning på treet. Eventuell beskjæring skal utføres av fagpersoner/arborist.

§8 Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Bestemmelsesområde Anlegg under bakken #1

I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller og anlegg tilhørende boligene, under bakken.

Parkeringskjeller skal deles i åpen og låsbar sone.

Åpen sone skal ha minst 14 parkeringsplasser som er tilgjengelig for barnehagen.

Åpen sone skal ha fri høyde minst lik 2,5 meter.

Låsbar sone skal ha fri høyde minst lik 2,2 meter

Der anlegget ligger under grønne uteoppholdsarealer, skal det dimensjoneres for å tåle minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne fylles opp til minimum 0,7 meter overdekning for etablering av høyere vegetasjon.

Bestemmelsesområde oppstillingsplass og trase for brannbil #2 og #3

Dekke dimensjoneres for kjøring og oppstilling av brannbil. Topplag skal være egnet for vegetasjon som ikke er til hinder for kjøring eller oppstilling. Traseen og oppstillingsplassene må holdes frie for trær, store busker, møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (stigebil L).

§9 Rekkefølgekrav

Tiltaksplan

Før det kan gjøres tiltak i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Bilparkering til barnehagen

Det skal til enhver tid være tilgjengelig 14 p-plasser for barnehagen innenfor planområdet, og med trafiksikker gangadkomst.

Før bebyggelsen tas i bruk

F_RA1 og f_RA2 Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

O_ØK1 Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

F_U1

Før boliger kan tas i bruk, må del av f_U1 med minst 30 m² pr bolig, være ferdigstilt.

Ang o_LEK2

Før boliger kan tas i bruk, må nabolagspark/kvartalslek o_LEK2 være ferdigstilt. Del av o_LEK2 sør for bestemmelsesområde #3, kan tillates midlertidig benyttet til riggområde for BB1-BB6. Ved midlertidig bruk til riggområde skal det legges til rette for nabolagspark/kvartalslek på annet midlertidig areal med tilsvarende størrelse som gjøres allment tilgjengelig. Hele o_LEK2 skal være ferdigstilt senest før siste delfelt tas i bruk.

Ang f_LEK1

Før boliger kan tas i bruk, må del av sandlek f_LEK1 med minst 150 m² og minst 6 m² pr bolig, være ferdigstilt. Av hensyn til anleggsgjennomføring kan del av sandlek med dokumentert størrelses- og funksjonskrav iht. kommuneplanen, tillates midlertid opparbeidet på annet areal innenfor planområdet.

Anlegg ferdigstilles senest før siste delfelt tas i bruk.

Ang Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

O_KV1- Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

O_KV2 - Snuhammer ferdigstilles senest før det kan gis igangsettingstillatelse for delfelt BB5.

O_FO1- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før delfelt BB1 og BB2 tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.

O_FO2- Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

O_GS1- Anlegg ferdigstilles senest før BB6 tas i bruk.

O_SA1- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.

O_AVG1- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.

O_AVG2- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.

Ang Turvei, o_TV1

Anlegg ferdigstilles før delfelt BB1 og BB2 tas i bruk.

Ang Bestemmelsesområder #1

Nødvendig del av parkeringsanlegget opparbeides før den enkelte bolig tas i bruk.
Anlegg ferdigstilles senest før siste delfelt tas i bruk.



BB6

KONTAKT



Eirin Hovland Hollund

909 17 628

eirin@ineoeiendom.no



Markus Paulsen

900 87 446

markus@ineoeiendom.no

INEO[®]
EIENDOM

