

Jåsund Tomteområde

TANANGER

notar



Prisantydning Kr 12 000 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



Jåsund Tomteområde

Tomteareal på Jåsund for boligutvikling

Adresse Jåsund Tomteområde
4058 TANANGER

Prisantydning Kr 12 000 000,-

Omkostninger Kr 301 090,-

Totalpris Kr 12 301 090,-

Eierform Eiet

Boligtype Tomter - bolig

Soverom 0

Spennende mulighet på Jåsund!

Større tomteområde over flere parseller.

Gjelder i bnr 124 og 125.

Eier av bnr 111 er åpen for videre dialog rundt den aktuelle eiendommen.

De to eiendommene utgjør størsteparten av delfelt B1A.

Hvor det innenfor delfeltet er en minimum utnyttelse på 62 boenheter og maksimalt 74.

Bebyggelsen skal være maks 4 etasjer, og antall boenheter pr dekar skal ligge mellom 5,7-6,8.

Utbygger må påregne rekkefølgekrav og inngåelse av avtale med Jåsundfondet.

Anlegg som bekostes av fondet er blant annet overordnet vann- og avløpsanlegg, rundkjøringer, veger inkludert bussveg, overordnet grøntanlegg med kyststi, støyskjerming etc.

Deltakere i fondet er alle utbyggerne av delfelt på Jåsund, som har rett og plikt til å delta.

Fondet administreres av Sola kommune.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	7
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	16
Budgivning	40

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommene ligger like ved et nyetablert boligområde på Jåsund i Sola kommune, som tilbyr en attraktiv kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byens fasiliteter.

Det nye bomiljøet på Jåsund er skreddersydd for barnefamilier, med flere lekeplasser, frodige grøntområder, en nærbutikk og en barnehage i nærheten. I tillegg er en ny barneskole under oppføring.

Den idylliske beliggenheten mellom fjord og hav gir perfekte muligheter for fiske, padling, båtliv og bading. Vakre turstier som slynger seg langs sjøen, Hafrsfjord og det populære Hålandsvannet. Ved Hafrsfjord bru kan lokale fiskebåter lokke med ferske

delikatesser fra havet.

Området har også gode kollektivforbindelser rundt om i regionen, enten man skal komme seg til Tananger, Forus eller Stavanger.

ADKOMST

Enkel adkomst via vei.



Nabolagsprofil

1124-1/124/0/0

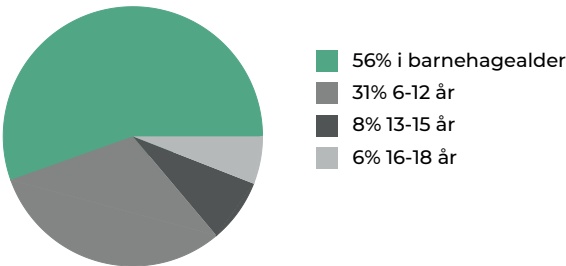
Offentlig transport

🚊 Jåsund	6 min 🚶
Linje 2, 42, X77	0.6 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚗
🚉 Stavanger stasjon	20 min 🚗
Linje F5, L5	13.8 km

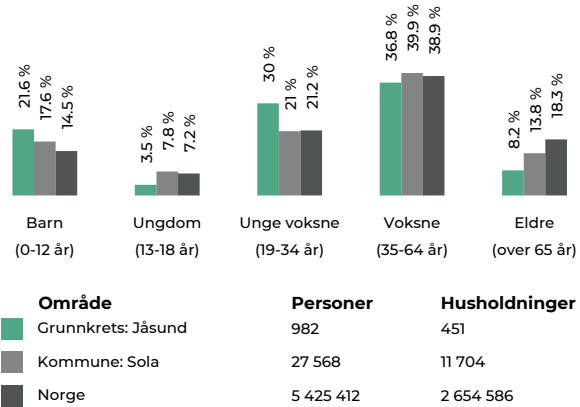
Skoler

Haga skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
385 elever, 18 klasser	3.8 km
Storevarden skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
428 elever, 20 klasser	4.4 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
264 elever, 19 klasser	3.8 km
The International School of Stavanger	12 min 🚶
255 elever	5.7 km
Randaberg videregående skole	16 min 🚶
850 elever	8.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

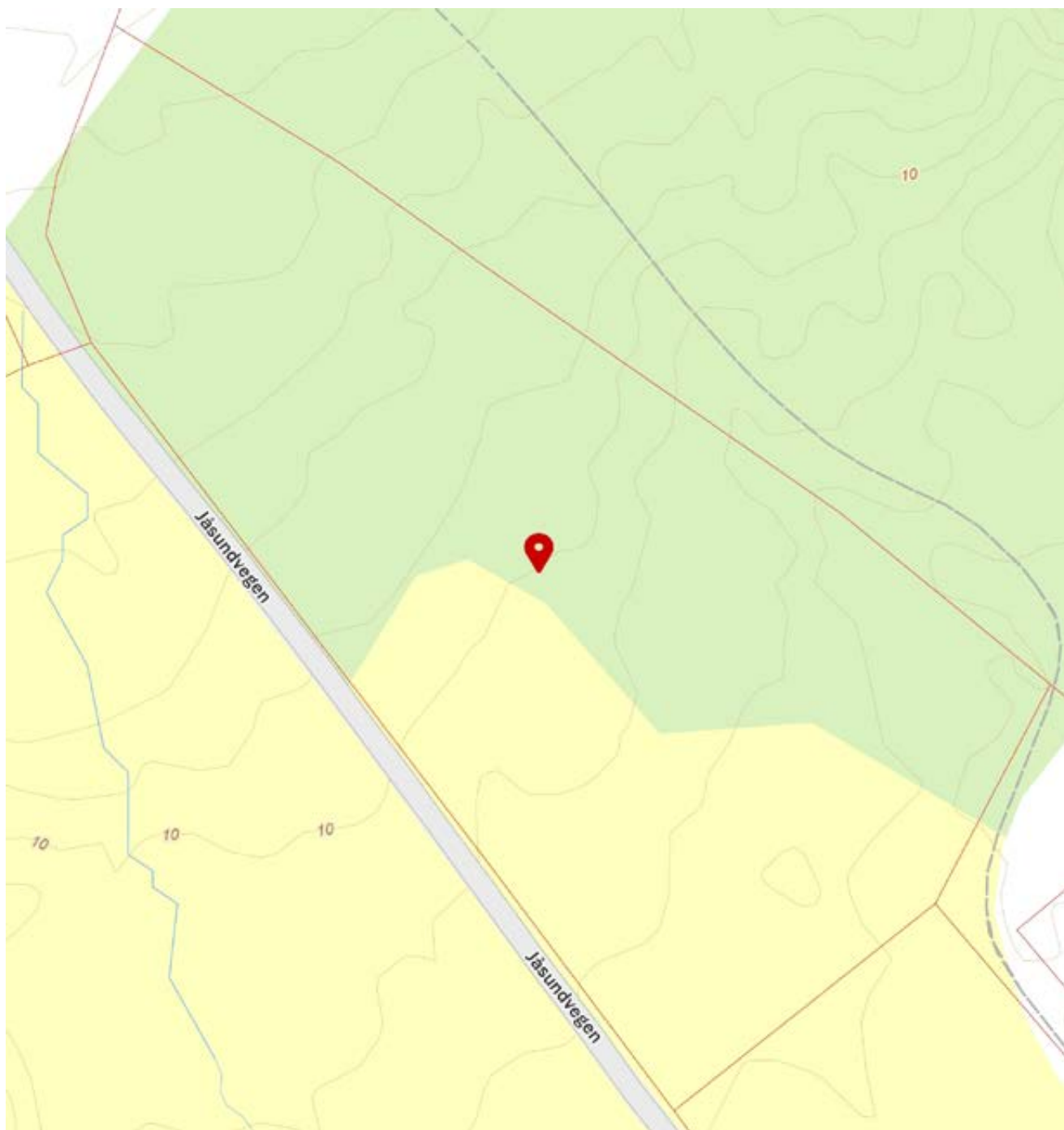
Jåsund barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
143 barn	0.8 km
Rodamyr barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
44 barn	3 km
Mjughaugskogen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
62 barn	3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Jåsund	12 min 🚶
Kiwi Sunde	22 min 🚶
PostNord	1.9 km

Sport

⚽ Tananger stadion	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3.3 km
⚽ Skredbakka balløkke	7 min 🚶
Ballspill	3.1 km
🏊 Tananger treningssenter	7 min 🚶
🏊 Impulz Tananger	8 min 🚶



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jåsund Tomteområde , 4058 TANANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0018/26

SELGER

Åse Johannesen, iht fullmakterr.

MATRIKKE

Gårdsnummer 1, bruksnummer 124, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 1, bruksnummer 125, , ideell andel 1/1.

i Sola kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

TOMT

Eiet tomt på 8.933 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Ubebygde råtomt, i dag bestående av skog og utmark.

Tomtene fordeles slik i størrelse:

Gnr. 1, bnr. 124 på 6893.8 kvm

Gnr.1, bnr. 125 på 2039.2 kvm

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse. Området er regulert til bolig, park og naturområde i sjø og vassdrag.

Følger reguleringsplan Områdeplan Stokkavik (plan-ID 0607), som er en områderegulering. Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse, boligbebyggelse - frittliggende småhus, og kjørevei. 11.02.2023

Eiendommen ligger i delfelt B1A.

B1a omfatter både bnr 124, 125 og en tredje eiendom bnr 111.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sola 2023-2040, ikrafttredelse 28.09.2023.

Det er igangsatt planlegging for 'Detaljregulering for Stokkavik B2' (plan-ID 202302) og 'Detaljregulering for Stokkavik felt B3 og B4' (plan-ID 202503).

Eiendommene omfattes av flere hensynssoner. I kommuneplanen gjelder H810_3 (Krav om felles planlegging), H130 (Byggeforbud samferdselsobjekt) og sone 190 (Andre sikringssoner).

I reguleringsplanen gjelder H410_1 (Krav vedrørende infrastruktur), H560 (Bevaring naturmiljø), H570 (Bevaring kulturmiljø) og H730 (Båndlegging etter lov om kulturminner).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sola kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via offentlig og privat vei.

Ny eier vil selv være ansvarlig for det reguleringsmessige knyttet til dette, samt alt av kostnader knyttet til vei, vann og avløp.

Dette gjelder også eksisterende vann/avløpsledninger som går over eiendommen i dag.

Se vedlagt kart.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 12 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av Sola kommune etter utvikling.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygde tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

kr. 12 000 000,- (Prisantydning)

kr. 300 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 301 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 12 301 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/1/124:

12.11.1985 - Dokumentnr: 13031 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:1 Bnr:100

12.11.1985 - Dokumentnr: 13032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:1 Bnr:100

1124/1/125:

12.11.1985 - Dokumentnr: 13031 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:1 Bnr:100

12.11.1985 - Dokumentnr: 13032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:1 Bnr:100

GRUNNBOKSDATO

05.02.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra flere dødsbo, og at det er arvinger som selger. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR – Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner
Epost: eo@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.90% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 0,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

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 bygningssakkyndig 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en 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 frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JÅSUND TOMTEOMRÅDE

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

NOTATER

[illegible]

**Sola
kommune**

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0607
Ikrafttredelsesdato: 2.11.2023



Reguleringsplan på grunnen

Sola
kommune



Adresse:

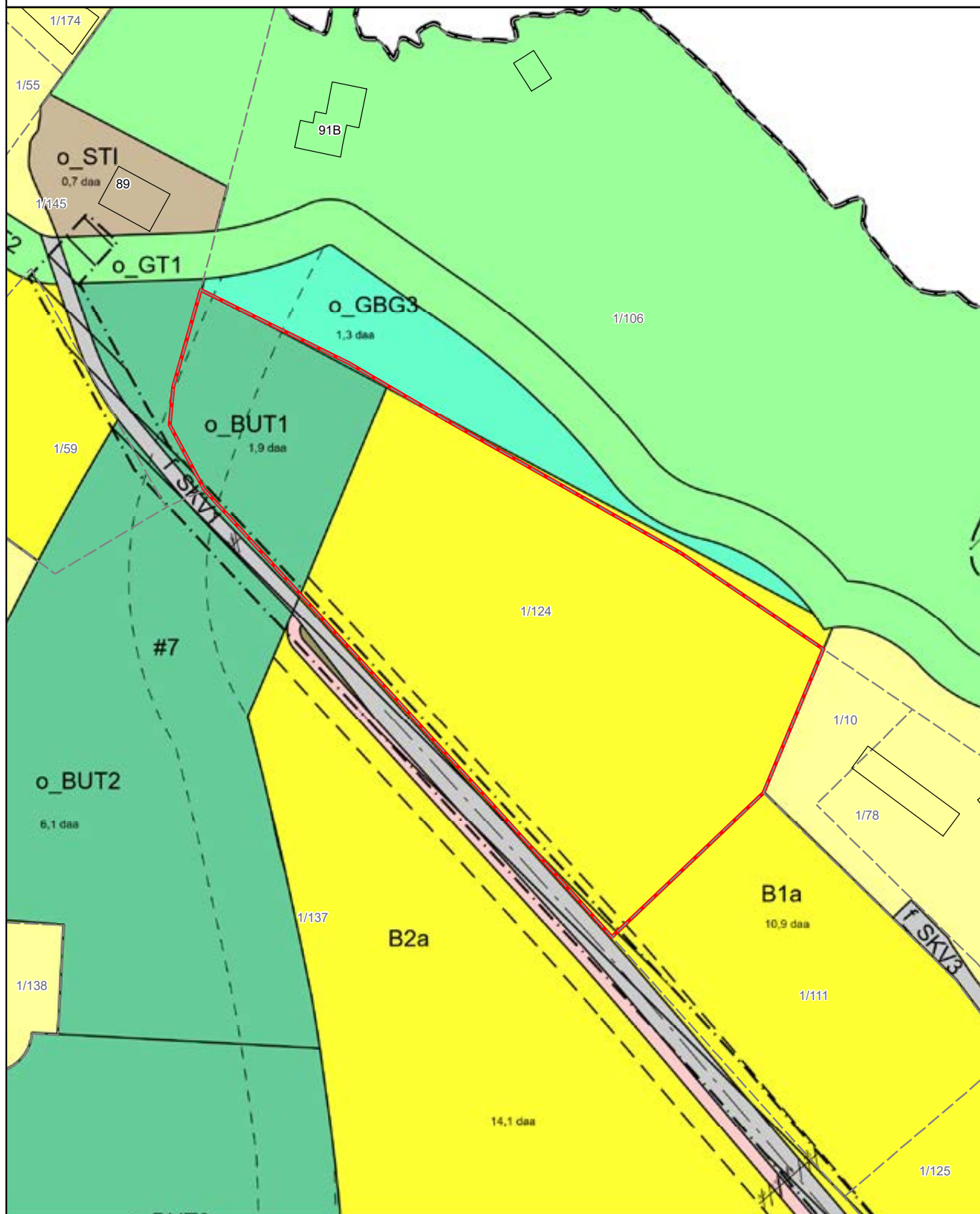
Gnr/Bnr: 1/124/0/0

Dato: 2026-02-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0607

Ikrafttredelsesdato: 2.11.2023



Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 1/124/0/0

Dato: 2026-02-02

Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 1/125/0/0

Dato: 2026-02-02

Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 1/125/0/0

Dato: 2026-02-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttreldesdato: 28.9.2023

Sola
kommune



Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 1/124/0/0

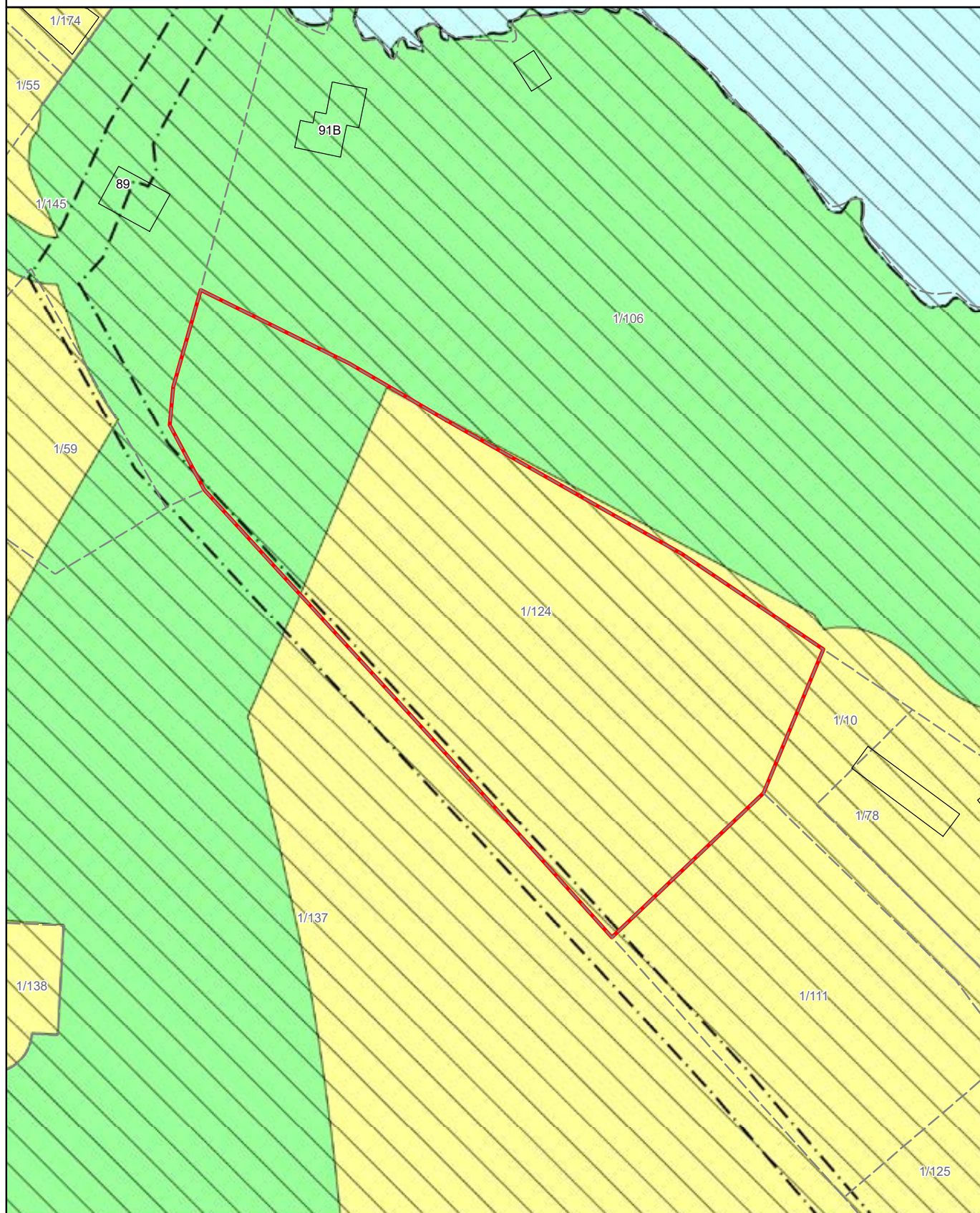
Dato: 2026-02-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttreddesdato: 28.9.2023

Sola
kommune



Vann- og avløpskart

Sola
kommune



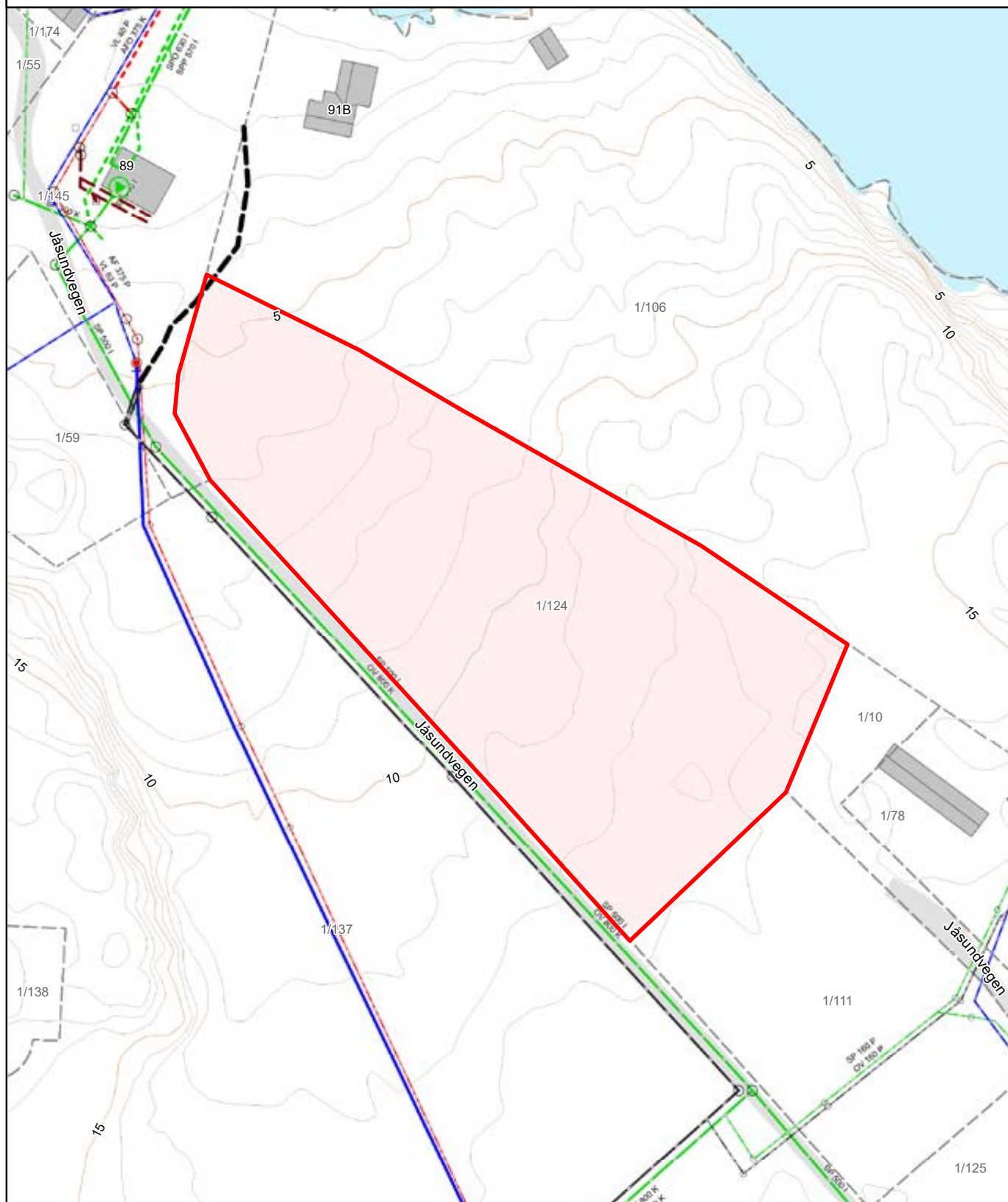
Adresse:

Gnr/Bnr: 1/124/0/0

Dato: 2026-02-02

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



— Vannledning

--- Spillvannsledning

— Overvannsledning

--- Avløp felles

○ Kum

□ Sluk

◆ Hydrant

Vann- og avløpskart

Sola
kommune



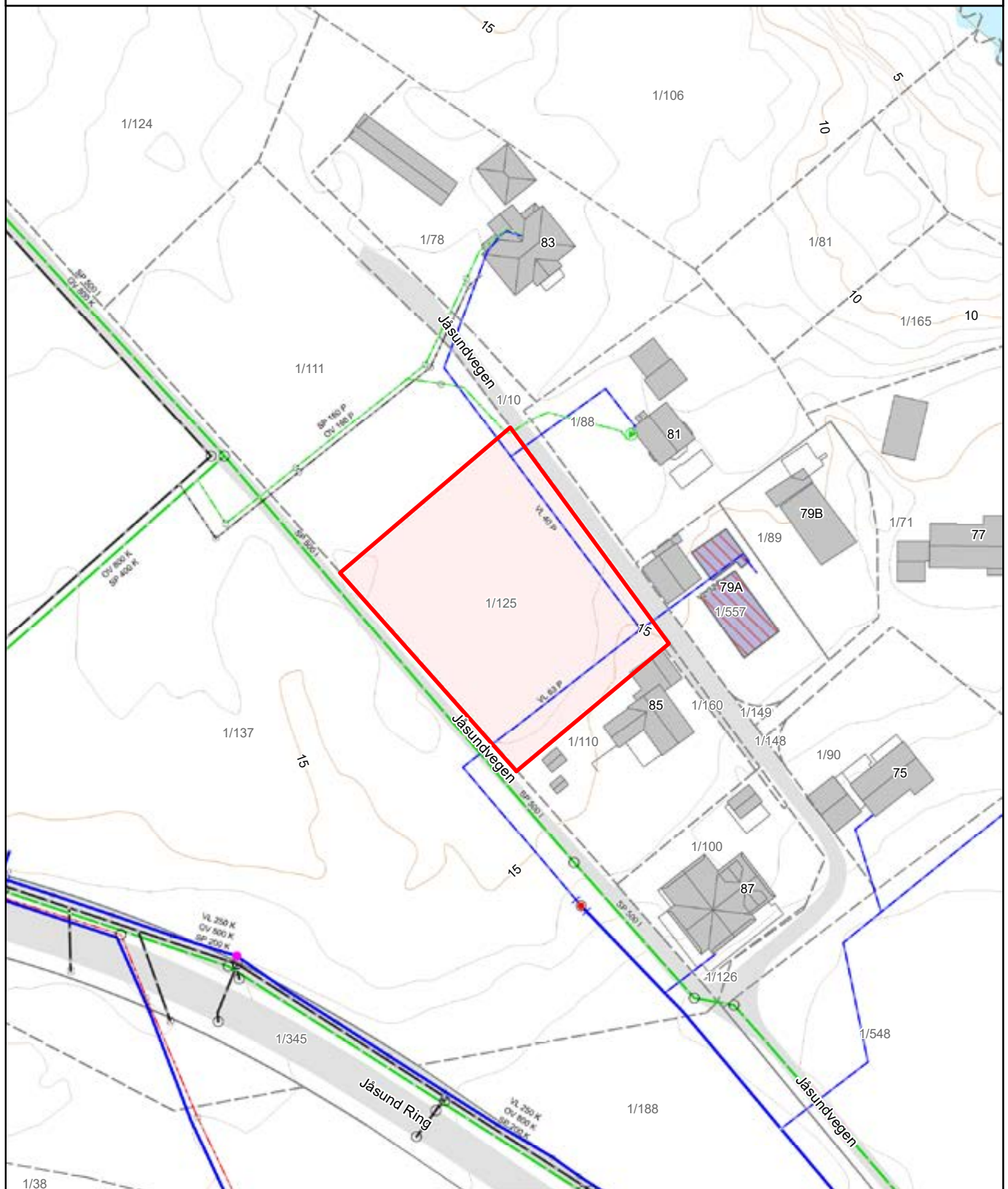
Adresse:

Gnr/Bnr: 1/125/0/0

Dato: 2026-02-02

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



— Vannledning
- - - Spillvannsledning

— Overvannsledning
- - - Avløp felles

○ Kum
□ Sluk

◆ Hydrant

Reguleringsplan for Stokkavik

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering for Stokkavik

PlanID 0607

Saksnummer 19/902

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

1 Planens hensikt

Planen skal sikre gode rammer for utbygging av Stokkavik, og legger føringer for hovedgrepene i området og prinsipper for videre detaljregulering av de enkelte utbygningseltene i planområdet.

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, grønnsstruktur, videreføring av hovedveg og adkomst til feltene. Viktige tema som er vurdert i planprosessen er tetthet, volum og høyder, grønnsstruktur og lekeareal, lokalklima, overvannshåndtering og tjenestetilbud.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

- 2.1.1 Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Alle viktige målpunkt skal være universelt tilgjengelige. Snarveier behøver ikke være universelt utformet.
- 2.1.2 Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner unngås.
- 2.1.3 Krav til tilgjengelige boenheter følger til enhver tid gjeldende kommuneplan for Sola kommune.

2.2 Landskapstilpasning

Ved detaljregulering av felt B1a, B1b og B5 skal det særlig tas hensyn til landskapspåvirkning. I detaljregulering skal det utføres en synlighetsanalyse fra sjø for å dokumentere fjernvirkningen. Det skal opprettholdes siktlinjer til sjø mellom bebyggelsen. Terrengbearbeiding skal holdes til et minimum. Midlertidige rigg- og anleggsområder skal ta hensyn til landskapspåvirkning og terrengtilpassning.

2.3 Steingjerde

- 2.3.1 Eksisterende steingjerder skal opprettholdes der det ikke representerer fare for allmenheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisiktsoner.
- 2.3.2 Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden.

2.3.3 Der steingjerder må tas ned, skal nederste steinrekke beholdes.

2.4 Estetisk utforming

2.4.1 Ny bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

2.4.2 Ved utforming skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.

2.4.3 Alle felt skal skille seg fra hverandre og gi sin egen identitet gjennom materialbruk, farge og takform. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal ha en helhetlig form og volumoppbygging.

2.4.4 Gjennomgående beplantning, belegg, belysning o.l. skal gi gode overganger mellom ulike typer gater, byrom og forbindelser.

2.5 Gangforbindelser

Det skal etableres direkte gangforbindelser fra hvert boligfelt til tilhørende områdelekeplass, sentralt turdrag (o_BUT1-4), Barnas turkorridor (o_GTD1-4) og eller Kyststien (o_GT1-2)

2.6 Nettstasjon

Det kan anlegges egne nettstasjoner innenfor planområdet etter behov. Dette skal avklares med netteier ved oppstart av detaljregulering. Eksisterende infrastruktur i området må ivaretas, og «Nær ved» avtale med netteier må inngås.

2.7 Overvannshåndtering innenfor planområdet

2.7.1 Overvann skal håndteres med lokal infiltrasjon og fordrøyning, og ledes til fellesanlegg for overvannshåndtering. Det er tilrettelagt for åpen overvannshåndtering i o_BUT1-4 og o_GBG1-2 som skal håndtere overvann fra tilgrensende felt, og dimensjoneres i tekniske planer for hovedanlegg. Det tillates også andre typer fordrøyningsbasseng som rørmagasin eller tilsvarende.

2.7.2 Ved prosjektering av grønnstruktur og overvannssystem kreves landskapsarkitekt og kompetanse på overvannshåndtering. Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal følges. Tekniske planer skal godkjennes av Sola kommune.

2.7.3 Blågrønn faktor

I detaljplanene skal blågrønn faktor på 0,7 legges til grunn.

2.8 Renovasjon

2.8.1 Det skal anlegges nedgravde søppelcontainere for boligbebyggelse ihht. renovasjonsforskriften for Sola kommune.

2.8.2 For næringsbebyggelse skal håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende bygges inn i bygninger, og hensynta utforming og estetiske kvaliteter. Utelager tillates ikke.

2.8.3 Felt B2b skal etablere renovasjon som også ivaretar B1b.

2.9 Energiforsyning og miljø

2.9.1 Det skal tilrettelegges for miljøvennlig og energieffektiv varmforsyning. Valg av varmforsyning skal redegjøres i detaljplan, jf. § 3.2.6.

2.9.2 Radoninnhold i tilførte masser som skal brukes som fundament for bygninger for varig opphold skal dokumenteres. Masser som kan gi radonnivå over fastsatte grenseverdier i byggeteknisk forskrift skal ikke brukes.

2.10 Parkering

- 2.10.1 Krav til parkering skal være i tråd med norm for parkeringsdekning i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og gjeldende kommuneplan for Sola. Dersom det er motstrid mellom disse planene, vil sist vedtatte plan gjelde.

2.11 Støyskjerming

- 2.11.1 Det skal etableres støyskjerming i henhold til gjeldende støyrapport. Ved utarbeidelse av detaljplan for felt B3, B4, B7 og B9, er det krav om ny detaljert støyvurdering
- 2.11.2 Støyskjerming mot fellesarealer skal utføres som terrengtilpasning og /eller natursteinmur. Øvre del av skjermingen kan bestå av glass. Maks tillatt høyde på glass er 1,0 meter.
- 2.11.3 Støyskjerming skal i størst mulig grad håndteres i arealene avsatt til annen veggrunn.
- 2.11.4 Utformingen av støyskjermer skal ha variasjon i uttrykk for å bryte opp flatene, som f.eks en kombinasjon av tre, glass og beplantning. Der det er mulig skal det benyttes støyvoller.

2.12 Støy i anleggsperioden

En hver tids gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold også under anleggsperioden.

2.13 Massehåndtering

- 2.13.1 Det skal utarbeides massehåndteringsplan i tråd med gjeldende regionalplan for massehåndtering på Jæren.
- 2.13.2 Massehåndteringsplanen skal angi og redegjøre for de stedlige massene i planområdet. Dette gjelder masser som skal transporteres ut av området, masser som skal transporteres inn til området, og behov for mellomlagring. Massehåndteringsplanen skal vise maksimal gjenbruk og gjenvinning av masser, og redusere transportbehovet.
- 2.13.3 For matjordressurser skal det sikres forsvarlig håndtering og deponering. Eventuell matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- 2.13.4 Det skal sikres at tiltaket ikke fører til spredning av plantesmitte og fremmede arter. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene.

2.14 Fornminner og nyere tid kulturminner

- 2.14.1 Det skal gjøres kjent for de som utfører arbeidet i området at det ikke må foretas fysiske inngrep i områdene som omfattes av hensynssone H570 «bevaring kulturmiljø» og H730 «Båndlegging etter lov om kulturminner» uten at det er avklart med Rogaland Fylkeskommune.
- 2.14.2 Dersom det under arbeidet i marka oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi skal arbeidet umiddelbart stanses og opphøre inntil funnet er forelagt kulturminnevernmyndighetene og videre arbeid er klarert.

2.15 Medvirkning

I forbindelse med utarbeidelse av plan for aktivitetsflater og kvartalslek skal det legges opp til medvirkning fra barn og unge.

3 Plankrav

3.1 Krav om detaljregulering

- 3.1.1 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent detaljregulering for det enkelte utbygningsfelt, B1 – B9, o_BOP og BN.
- 3.1.2 Felt B2a og B2b skal detaljreguleres sammen. I detaljreguleringen skal byggegrenser, adkomstveier, parkeringsløsninger, grøntanlegg, renovasjonsløsninger m.m. reguleres, og bygningsvolumer, utsiktsforhold og sol-/skyggeforhold skal dokumenteres.
- 3.1.3 Ved første detaljregulering, skal det for hele planområdet foreligge godkjent overordnet plan for vann, avløp og energiforsyning, samt uteoppholdarealene o_BUT 1-4.
- 3.1.4 Det skal utarbeides en utomhusplan for uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal være godkjent av Sola kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

3.2 Krav til detaljregulering

- 3.2.1 Tilpasninger til terreng og eksisterende bebyggelse skal vises med snitt, fasadetegninger og 3D-modell. Variasjon i silhuetter, arkitektonisk uttrykk og identitet skal vektlegges.
- 3.2.2 Adkomst, infrastruktur og vann og avløp til tilstøtende eksisterende boliger og virksomheter skal sikres i detaljregulering.
- 3.2.3 Det skal i detaljregulering redegjøres for overvannshåndtering på egen grunn og hvordan dette knyttes opp mot overordnet vannhåndtering for hele planområdet.
- 3.2.4 Det skal utarbeides mobilitetsplan for hver detaljregulering hvor parkeringsdekning skal vurderes opp mot kollektivdekning.
- 3.2.5 Det skal utarbeides egen stedsanalyse for hvert felt som legger vekt på feltets egenart. Stedsanalysen skal være førende for å ivareta, fremheve og skape en egen identitet og arkitektonisk uttrykk og/eller plangrep for hvert felt.
- 3.2.6 Ved detaljregulering skal det settes krav til fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven innenfor planområdet iht. PBL § 12-7 nr. 13.
- 3.2.7 All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Den til enhver tid gjeldende TEK skal gjelde som minimumskrav. Valg av energiløsninger og energikilde skal være fremtidsrettede og robuste for å imøtekomme ny teknologi og markedsutvikling. Energiløsning og -kilde skal baseres på fornybar energi og mest mulig lokalt produsert energi. Valg av energiløsninger skal utredes ved detaljregulering for hvert enkelt felt.
- 3.2.8 Plan for håndtering av parkslirekneskal utarbeides ved detaljregulering, og godkjennes av Sola kommune.

3.3 Mobilitetspunkt

Mobilitetspunkt skal etableres i tilknytning til bussholdeplass innenfor B6. Det tillates etablert midlertidig mobilitetspunkt i tilknytning til kollektivtrasé.

3.4 Krav om miljøteknisk undersøkelse

Miljøtekniske undersøkelser for forurenset grunn for felt B5 skal utarbeides sammen med tekniske planer.

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

4.1 Boligbebyggelse B1 – B9

4.1.1 Variasjon og utforming

- Det skal etterstrebjes variasjon mellom og innad i de ulike feltene.
- Internt i feltene skal det være variasjon i orientering, plassering, fasadeliv, høyder, takformer og arkitektonisk uttrykk.
- Det tillates ikke ensidig belyste boliger orientert mot nord eller øst.

4.1.2 Utnyttelse

m²-BRA er benyttet for å fastsette grad av utnyttelse. Parkering over bakken er medregnet i m²-BRA. Areal under bakken, inkludert parkering under bakken, regnes ikke med i m²-BRA.

Beregningen av grad av utnyttelse gjelder ved detaljregulering, vist for det enkelte feltet i tabellen nedenfor.

Felt	daa	Min. %BRA	Maks. %BRA	Antall boenheter min.	Antall boenheter maks	Maks etasjer	Antall boenheter per daa (min)	Antall boenheter per daa (maks)
B1a	10,9	75	90	62	74	4	5,7	6,8
B1b	4,5	45	60	15	20	3	3,4	4,5
B2a	14,1	70	90	75	96	4	5,3	6,8
B2b	9,7	55	80	40	59	3	4,2	6,1
B3	11,2	70	90	60	78	5	5,4	6,9
B4	17,0	70	90	91	117	5	5,3	6,9
B5**	47,1	50	70	178	250	5	3,8	5,3
B6**	18,1	70	90	95	123	5	5,3	6,8
B7	13,1	100	150	101	151	4	7,7	11,5
B8	9,1	70	90	49	63	3	5,4	6,9
B9	22,2	100	150	167	250	4	7,5	11,3
O_BOP*	13,0	67	83					
BN	2,9	65	81					
SUM	192,9	70	93	934	1280		5,4	7,3

* Høydebegrensning hensynsområde H570_1

** Felt B5 har 1 enebolig som inngår i feltet og felt B6 har 2 eneboliger som inngår i feltet.

4.1.3 Lekeplasser

Nærlekeplass (sandlekeplass)

Det skal etableres nærlekeplasser (sandlekeplasser) iht. gjeldende regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke innenfor hvert felt.

Områdelekeplass (kvartalslekeplass)

Det skal etableres områdelekeplass (kvartalslek) iht. gjeldende regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

a. Felt B1a og B2a

1 kvartalslekeplass for feltene skal reguleres samlet, og plasseres inntil/som en del av o_BUT1, o_BUT2, og/eller o_BUT3. Lekeplassen skal planlegges og reguleres i sin helhet ved første detaljregulering av feltene.

b. Felt B1b og B2b

Kvartalslek for feltene skal etableres innenfor B2b i tilknytning til o_BLK9 i tilgrensende plan 0550 Jåsund.

c. Felt B3 og B4

1 områdelekeplass (kvartalslekeplass) for feltene skal reguleres samlet.

o_BUT4, o_GTD3 eller o_GTD4 (barnas korridor) skal helt eller delvis inngå i lekeplassen og etableres

gjennom områdelekeklassen.

Områdelekeklassen skal planlegges og reguleres i sin helhet ved første detaljregulering av tilhørende felt.

d. Felt B6 og B7

1 områdelekeklass (kvartalslekeklass) for feltene skal reguleres samlet.

o_GTD2 (barnas korridor) skal helt eller delvis inngå i lekeklassen og etableres gjennom områdelekeklassen.

Områdelekeklassen skal planlegges og reguleres i sin helhet ved første detaljregulering av feltene.

e. Felt B8 og B9

1 områdelekeklass (kvartalslekeklass) for feltene skal reguleres samlet.

o_GTD1 (barnas korridor) skal helt eller delvis inngå i lekeklassen og etableres gjennom områdelekeklassen.

Områdelekeklassen skal planlegges og reguleres i sin helhet ved første detaljregulering av feltene.

f. B5

1 områdelekeklass (kvartalslekeklass) skal reguleres innenfor feltet.

Områdelekeklassen skal planlegges og reguleres i sin helhet ved første detaljregulering av feltene.

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer. Lekeplassene skal fremstå som en integrert del av boligfeltene. Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplasser og uteområder.

4.1.4 Blågrønn struktur (GBG)

Arealene kan brukes til naturlige fordrøyningsmagasiner, snøopplag, vegetasjon, vannspeil/vanndam, flomvei, benker og bord. Det skal også legges til rette for sykkelparkering og belysning og være tilgjengelig for allmenn bruk. Arealene skal være universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter, være tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer. Det skal benyttes naturmaterialer som dekke på lekeplass, og plast- og gummimaterialer tillates ikke. Krav til innhold på lekeplasser skal innarbeides i detaljreguleringen.

4.2 Eksisterende småhusbebyggelse – BFS1–BFS4

Tomtene kan bebygges i henhold til kommuneplanens bestemmelser for fortetting i etablerte boligområder. Ubebygde tomter kan bebygges etter egen byggesøknad.

4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting –BOP

- Innenfor området tillates offentlig og/eller privat tjenesteyting herunder barnehageformål med tilhørende funksjoner, samt kommunale boliger. Andre typer funksjoner kan plasseres innenfor feltet såfremt disse ikke går på bekostning av kvalitet eller nødvendig størrelse på barnehagen.
- Det tillates maks 6000 m² BRA bebyggelse, og maks byggehøyde 14 m over ferdig planert terreng. Barnehage og utearealer skal være av høy kvalitet og bidra til å gi områdene karakter og identitet. Utearealer til barnehagen skal være offentlig tilgjengelig for områdets beboere. Det tillates paviljonger og mindre tiltak i forbindelse med barnehagens utearealer. Sammen med barnehage skal det ved inngang etableres overbygget sykkelparkering med plass for parkering av sykkeltilhengere.
- Uteområdene for barnehagen skal ha størrelse og utforming i tråd med gjeldende kommuneplan for Sola kommune.

4.4 Næringsbebyggelse – BN

- Innenfor området tillates næringsbebyggelse og bolig.
- Det tillates maks 2000 m² BRA og maks byggehøyde på 14 m over ferdig planert terreng.
- All manøvrering i forbindelse med varelevering skal skje på egen tomt.

Krav til parkeringsdekning skal følge til enhver tids gjeldende kommuneplan.

4.5 Uteoppholdsareal – BUT Rekreasjonsområde og aktivitetsflate

- a. Innenfor o_BUT1-4 skal det være en helhetlig plan for grøntdrag inkludert rekreasjonsområde og aktivitetsflate. Planen skal godkjennes av Sola kommune.
- b. Felt o_BUT1-3 skal inneholde aktivitetsflate (ballfelt) med samlet areal på minimum 3,2 daa. Området skal fremstå mest mulig naturlig, og stedegen vegetasjon i tilknytning til høydedrag skal i størst mulig grad bevares. Ny beplantning skal i størst mulig grad bestå av stedegne planter og trær. Det skal være variasjon i plantevalg og ulike sjikt.
- c. Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o_BUT3 til o_BUT2 og videre fra o_BUT1 og ned til sjø. Deler av vannføringen tillates lagt i rør ved kryssing av bussvei.
- d. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet, med et tydelig designgrep. Utearealet skal bidra til å gi boligområdet, skolen og de offentlige plassene særpreget, og til å klargjøre grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer ved bruk av terrengvariasjoner, hekk, materialbruk etc.
- e. Felt o_BUT1-4 skal inneholde rekreasjonsområde på min. 6 daa.
- f. Uteområdene skal ha størrelse og utforming i tråd med den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

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

5.1 Fellesbestemmelser

- a. Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer som er godkjent av Sola kommune. Planene skal vise detaljert utforming av anleggene, herunder høyder, fartsdempende tiltak, trygge krysningspunkt, belegg, møblering, vegetasjonsbruk, materialbruk, skilting, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge planene.
- b. Gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil, hvor dette er nødvendig.
- c. Alle kjøreveger, sykkel- og gangstier og fortau skal utformes i henhold til enhver tids gjeldende vegnorm for Sør- Rogaland, med unntak av privat vei f-SKV1-3.
- d. Adkomst for eksisterende bebyggelse innenfor Stokkavik og Skiftesvik skal være sikret frem til permanent adkomst er opparbeidet. Eventuell midlertidig bruk av bussveien må avklares med Rogaland Fylkeskommune.

5.2 Kjøreveg - SKV

- a. f_SKV1 er felles kjøreveg med adkomst til eksisterende bebyggelse i BFS1 og til VA-anlegget i o_STI. Veien skal være tilsvarende eksisterende vei.
- b. f_SKV3 er felles kjørevei for BFS2 og skal være tilsvarende eksisterende vei.
- c. f_SKV2 er felles kjøreveg til eksisterende boliger i Skiftesvik, og skal være tilsvarende eksisterende vei.

5.3 Gang og sykkelvei - SGS

Regulerte fortau/gang- og sykkelveier skal opparbeides med minimum 3 m bredde.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg - SVT

Området skal benyttes til tekniske installasjoner ifb. med veien, som f.eks. støyskjerming, belysning eller annen veirelatert installasjon.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal - SVG

- a. området skal benyttes til skråninger, rabatter og grøntareal.
- b. Grøntareal kan beplantes med lav og stedegen beplantning.
- c. Innenfor området kan det etableres støyskjerming, belysning eller annen vegrelatert installasjon.

5.6 Leskur/plattformtak - SP

Innenfor o_SP1 og o_SP2 gjelder bestemmelsene §2.1 for Plan ID 0454 detaljregulering for kollektivtrase Jåsund, vedtatt 24.02.2011.

5.7 Kollektivnett - SKO

- a. Innenfor området o_SKO1 med tilhørende anlegg, gjelder bestemmelsene §2.1 for Plan ID 0454 detaljregulering for kollektivtrase Jåsund, vedtatt 24.02.2011.
- b. Det skal etableres krysningspunkt over bussveien for gående og syklende i forbindelse med opparbeidelse av grøntdrag. Kryssing skal skje fra o_GBG1 til o_GBG2 mot Skiftesvik, og fra o_BUT3 til o_BUT4.

5.8 Teknisk infrastruktur – pumpestasjon

Innenfor området o_STI skal eksisterende pumpestasjon fra IVAR opprettholdes. Adkomst og tilstrekkelig manøvreringsareal for vedlikehold skal sikres.

6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Blågrønnstruktur - o_GBG

- a. Innenfor o_GBG3, o_GBG4 og o_GBG5 skal offentlig grønnstruktur opparbeides som grønne arealer med vegetasjon og trær. Det kan opparbeides egne fordrøyningsarealer for oppsamling av overvann. Områdene kan ha begrensede arealer med faste dekker.
- b. Det kan etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra turdraget o_GTD og langsmed o_GBG1 og o_GBG2 til kyststien. Dette skal være lett tilgjengelig, hvor alle gangforbindelser knyttes til hovedruten rundt Stokkavik via kyststien.

6.2 Turdrag - GTD

- a. Overgangene mellom friområdene og felles uteoppholdsarealer, grøntarealer og områdelekeplasser skal opparbeides uten nivåsprang og med stiforbindelser mellom friområdene og utbyggingsarealene.

6.3 Turveg - GT

- a. Innenfor o_GF1 og o_GF2 skal det etableres turveg. Ved utforming skal det tas hensyn til naturlig terreng og landskap. Sprengning i fjell som er visuelt eksponert mot havet, skal begrenses i størst mulig grad. Turvegen skal ha generell bredde på 2,5 m med fundament på 3 m. Enkelte steder tilsier terrenget mindre bredde på turvegen.
- b. Nøyaktig plassering og utforming av turveg skal detaljreguleres i teknisk plan som godkjennes av Sola kommune.
- c. Det skal legges til rette for hel eller delvis belysning av turvegen. Det skal fortrinnsvis brukes lys som har liten avstandsvirkning. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge plan for hvordan turvegen skal belyses. Planen skal sikres gjennomført før turvegen tas i bruk.
- d. Turvegen skal opparbeides i størst mulig grad etter prinsipper om universell utforming, dvs. maksimal

- stigning 1:20 der dette er mulig. Det hvor dette ikke er mulig, skal det tilstrebes maksimal stigning 1:12 over kortest mulige strekk. Større inngrep i terrenget kan tillates for å oppnå 1:12.
- e. Overgang mellom turveg og naturlig terreng/kulturmark skal vektlegges, særlig i områder der det er behov for skjæringer og fyllinger. Det skal som hovedregel brukes naturmaterialer.
 - f. Dersom nødvendig kan turvegen avstenges fysisk med bom for å hindre uønsket motorisert trafikk eller uønsket sykkeltrafikk.
 - g. I forbindelse med godkjenning av tekniske planer for turvegen skal forekomst av salamandere registreres og traseen eventuelt justeres for å ivareta levekårene for en eventuell forekomst av salamandere.
 - h. I forbindelse med godkjenning av tekniske planer for turvegen skal trafiksikkerhet vurderes og nødvendige hindringer og restriksjoner etableres.
 - i. Utførende entreprenør skal informeres om nærliggende fredede kulturminner med vernesone, samt restriksjoner knyttet til disse.

6.4 Friområde - GF

Innenfor områdene o_GF2 og o_GF3 gjelder hensynssonene H570 og H730 for kulturmiljø.

Innenfor område o_GF1 og o_GF4 tillates opparbeidelse av arealer til rekreasjon og lek.

Eksisterende bebyggelse i o_GF1 kan renoveres, gjenbrukes og utbedres for ny bruk. Ny bruk kan f.eks. være badstu eller dagsturhytte.

7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

Innenfor o_L1 tillates landbruksdrift. Planforslaget justerer regionalplanens langsiktige grense landbruk, uten å redusere arealet.

8 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Sikringssoner friskt

I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå.

8.2 Krav vedrørende infrastruktur - H410

Det er knyttet restriksjonsbelte til H410_1 og H410_2 av hensyn til eksisterende spillvannsledning.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor avløpsledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

8.3 Hensynssone bevaring naturmiljø - H560

Av hensyn til fugleliv tillates fjerning av vegetasjon kun utenfor hekkesesongen og primært høst/vinter. Åpent overvannssystem innenfor området skal opprettholdes for å sikre vannrelatert biologisk mangfold.

I H560_2 og H560_3 er formålet å bevare naturtypen kystlynghei, og innenfor hensynssonen skal naturtypen gis prioritet. Det tillates ikke tiltak og inngrep som kan forringe området naturverdi. Dette

gjelder også drift i anleggsperioden, hvor anleggsarbeider ikke skal forverre tilstanden for naturtypen, ved bl.a. lagring av masser.

8.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø - H570

Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner § 3. Det er ikke tillatt å føre opp bygg/større anlegg eller gjennomføre andre tiltak som kan få en utilbørlig skjemmende virkning på nærliggende gravhauger. Mindre installasjoner kan tillates, men disse skal ha god landskapstilpasning og ikke virke utilbørlig skjemmende på nærliggende gravhauger. Det er Rogaland fylkeskommune som avgjør hva som er utilbørlig skjemmende.

Felt B2b skal sikre kjøreadkomst til felt B1b gjennom hensynssone H570. Svingradius og frisisiktsoner for utrykningskjøretøy skal ivaretas innenfor B2b.

8.5 Båndlegging etter lov om kulturminner -H730

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til «Båndlegging etter lov om kulturminner Hensynssone 11-8d) – automatisk freda kulturminne». Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

8.6 Sikring og avgrensning av kulturminner i anleggsperioden

De automatisk freda kulturminnene id 143593 (H570_2), id 143594 (H570_3), id 54279 (H570), id 44510 (H570) og id 54280 (H570_4) inkludert deres sikringssoner skal ha fysisk avgrensning med gjerder i anleggsperioden i tilhørende friområde. Seksjon for kulturarv skal kontaktes i god tid før anleggsarbeidet starter, slik at plassering av gjerdene kan fastsettes.

9 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§§ 12-6,12-7 og 11-8)

9.1 Bestemmelsesområde #1 - 4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk freda kulturminnene id 269664 (#3), id 269663 (#4), id 269661 (#3), og id 269662 (#1). Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

9.2 Bestemmelsesområde #5 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor område #5 skal det tas særlig hensyn til kulturminnene innenfor H570_1. Det tillates ikke bebyggelse over kote +27 og det skal være siktsoner ned til sjø.

9.3 Bestemmelsesområde #6 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til eksisterende furutrær som står i rekke. Det skal vurderes om denne rekken helt eller delvis kan bevares.

9.4 Bestemmelsesområde #7 og 8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor bestemmelsesområdene skal det opparbeides åpne bekkeløp i henhold til VA-rammeplan. Grøntarealene som skal vedlikeholdes med maskinelt utstyr langs bekkene, skal opparbeides med maks. helning 1:4. Bekkeløpenes sider skal opparbeides med stabil stein slik at sikkerhetskrav i forhold til barn overholdes, f.eks. trappet slik at barn kan komme opp ved egen hjelp. Bekkeløpenes

bunn skal steinplastres, slik at de kan vedlikeholdes på en enkel måte og i tillegg er erosjonssikre ved flom. Bekkeløpenes sidekanter og bunn skal ha variert utforming.

10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Før igangsettingstillatelse

- 10.1.1 Før utbyggingen starter, og i hele byggeperioden, skal det opprettholdes fri ferdsel til og langs strandsonen.
- 10.1.2 Bebyggelse regulert til rivning, skal fjernes ved utbygging av det feltet som bebyggelsen ligger i.
- 10.1.3 Adkomst, vann- og avløp og annen infrastruktur til eksisterende bebyggelse skal sikres under og etter opparbeiding av ny bebyggelse og infrastruktur.
- 10.1.4 Det skal være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser eller geotekniske vurderinger for hver detaljregulering før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, og ev. tiltaksplan skal godkjennes av kommunen i henhold til gjeldende forskrift.
- 10.1.5 Det må redegjøres for bruk av overskuddsmatjord før igangsettingstillatelse gis. Med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det medfølge en plan for bruk av matjord som fjernes.
- 10.1.6 Massehåndteringsplan skal ligge ved søknad om tiltak innenfor planområdet.
- 10.1.7 Før det kan gis igangsettingstillatelse på felt B5 skal det foreligge en godkjent plan for håndtering av parkslirekne, og fremmede arter som siktagran skal fjernes.
- 10.1.8 Alle tiltak som berører fv4556 skal legge formingsveileder for Bussveien til grunn og oversendes til veimyndighetene før byggestart.
- 10.1.9 Overordnet teknisk plan for vei, vann og avløp skal være godkjent av Sola kommune før det gis igangsettingstillatelse for første byggetrinn.

10.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 10.2.1 Før det gis brukstillatelse skal det være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området.
- 10.2.2 Før det gis brukstillatelse skal tilhørende lekeplass og uteoppholdsarealer være opparbeidet.
- 10.2.3 Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor de enkeltet feltene skal feltet ha tilkobling til overordnet gang- og sykkelvei.
- 10.2.4 Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal det tilrettelegges for at eksisterende bebyggelse kan tilkobles nytt VA-anlegg i tråd med VA-rammeplan, ved å fremføre VA-anlegg til tomtegrensen.
- 10.2.5 Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor de enkelte feltene, skal tiltak for lokal overvannshåndtering for feltet være etablert.
- 10.2.6 Før det gis brukstillatelse skal tilhørende renovasjonsanlegg være etablert.
- 10.2.7 Tiltakene i VA-rammeplan skal være sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.
- 10.2.8 Før det gis brukstillatelse skal bygg og uteoppholdsarealer ha tilfredsstillende støyforhold.
- 10.2.9 Før det gis brukstillatelse skal nødvendige trafiksikringstiltak være etablert for hvert enkelt felt.
- 10.2.10 Adkomstveien o_SKV2 skal ferdigstilles før brukstillatelse for feltene B1b og B2b kan gis.
- 10.2.11 Adkomstveien o_SKV3 skal ferdigstilles før brukstillatelse for feltene B1a og B2a kan gis.

- 10.2.12 Adkomstveiene o_SKV4 og o_SKV5 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse på feltene B5-B9, o_BOP og BN.
- 10.2.13 o_SKV4 skal bygges frem til og med kryssing av o_SKO1 før det kan gis brukstillatelse på feltene B5-B9.
- 10.2.14 Aktivitets- og rekreasjonsområdet innenfor o_BUT1 skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse i felt B1a tas i bruk.
- 10.2.15 Før bebyggelse innen felt B3, B4, B7 og B9 kan tas i bruk, skal nødvendige støyskjermingstiltak mot o_SKV1, 2 og 6 være etablert, samt andre støyskjermingstiltak som må til for at støy ikke skal overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer.

10.3 Rekkefølge i tid

- 10.3.1 Utbyggingsrekkefølgen følger nummereringen av feltene B2-B9. Utbyggingsrekkefølgen kan fravikes hvis de andre rekkefølgekravene er innfridd. Bestemmelsen gjelder ikke felt B1.

Utbyggingstrinn	Felt
Trinn 1	B2b
Trinn 2	B2a
Trinn 3	B3
Trinn 4	B4
Trinn 5	B5, o_BOP
Trinn 6	B6
Trinn 7	B7
Trinn 8	B8
Trinn 9	B9

- 10.3.2 Opparbeidelse av turdrag o_GTD kan først skje når eksisterende adkomster via o_GTD er løst på andre måter.
- 10.3.3 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for mer enn to tilgrensede felt om gangen. Et felt skal være ferdig utbygd før det kan søkes om igangsetting på ytterligere felt. Et felt regnes som ferdig utbygd når 80 % av arealet er tatt i bruk til formålene vist i reguleringsplan for feltet. Bestemmelsen gjelder ikke B1a og B1b.
- 10.3.4 Etablering av Kyststien skal skje etappevis. Del 1 (o_GT1) fra Jåsund til BFS1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med feltene B1-4. Del 2 (o_GT2) fra BFS1 til o_GBG2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felt B5. Ved detaljregulering av B5 skal traseen for kyststien vurderes.
- 10.3.5 Aktivitets- og rekreasjonsområdet innenfor o_BUT2 og o_BUT3 skal opparbeides etappevis samtidig med felt B2, B3 og B4.
- 10.3.6 Ved regulering av B2 skal det tilrettelegges for adkomst til gnr. 1 bnr. 47 i H_570_2.
- 10.3.7 I hekkesesongen fra april – juli tillates det ikke gjennomført grunnarbeid i feltet B1b for å hensynta fuglelivet i Krabbavika.
- 10.3.8 Det skal opparbeides et gjerde langs bebyggelsen mot hensynssone H560_2 for å ivareta kystlynghei.
- 10.3.9 Etablering av offentlige friområder skal være tilfredsstillende sikret ved vedtagelse av detaljplan. Friområdene skal senest være ferdigstilt når bebyggelse på tilstøtende felt ferdigstilles.
- Felt o_GBG1 skal være tilfredsstillende sikret ved vedtakelse av detaljregulering for B9 og være ferdigstilt når bebyggelsen i felt B9 ferdigstilles.
 - Felt o_GBG2 skal være tilfredsstillende sikret ved vedtakelse av detaljregulering for B5, og være ferdigstilt når bebyggelsen i felt B5 ferdigstilles.
 - Felt o_GBG3 skal være tilfredsstillende sikret ved vedtakelse av detaljregulering for B1a, og være ferdigstilt når bebyggelsen i felt B1a ferdigstilles.
 - Felt o_GBG4 skal være tilfredsstillende sikret ved vedtakelse av detaljregulering for B1a/B1b, og

være ferdigstilt når bebyggelsen i felt B1a/B1b ferdigstilles.

- e) Felt o_GBG5 skal være tilfredsstillende sikret ved vedtakelse av detaljregulering for B1b, og være ferdigstilt når bebyggelsen i felt B1b ferdigstilles.

10.3.10 Felles områdelekeplass for feltene B1a og B2a / B3 og B4 / B6 og B7 / B8 og B9 skal planlegges og reguleres i sin helhet ved 1. detaljregulering av feltene som har felles områdelekeplass.

10.3.11 I tillegg gjelder følgende utbyggingsmatrise. Tiltakene markert med x listet i venstre søyle skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk i hvert enkelt felt listet i øverste rad. Tiltakene markert med O skal være sikret opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk i hvert enkelt felt.

	B1a	B1b	B2a	B2b	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	BN	o_BOP
o_BUT1	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	
o_BUT2	O	O	O	X	O	O	O	O	O	O	O	O	
o_BUT3	O	O	O	O	X	O	O	O	O	O	O	O	
o_BUT4						X		O	O				
o_GBG1								O	O	O	X		
o_GBG2							X					O	
o_GBG3	X												
o_GBG4	X	X											
o_GBG5		X											
o_GT1	O	O	O	X	O	O							
o_GT2							X	O	O	O	O		
o_GTD1										X	O		
o_GTD2								X	O				
o_GTD3						X							
o_GTD4					X								
o_SKV1							X	O	O	O	O	O	
o_SKV2	O	O	O	X	O	O							
o_SKV3	O		X										
o_SKV4							X	O	O	O	O	O	
o_SKV5							X					O	O
o_SGS1							X	O	O	O	O	O	
o_SGS2	O	O	O	X	O	O							
o_SGS3	O		X										
o_SGS4							X	O	O	O	O	O	
o_SGS5							X					O	O

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0018/26

Adresse: Jåsund Tomteområde , 4058 TANANGER, gnr. 1,
bnr. 124 og 125 i Sola kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 48434848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver : _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

[illegible]

NOTATER

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/