



Solvegen Boligfelt, Siljan

— Velkommen til

Solvegen Boligfelt, Siljan



Siljan

Nytt boligfelt med 38 byggeklare tomter i landlige omgivelser, og likevel nært til både skole og idrettsanlegg.

Priser i prosjektet fra kr. 745.000,- til kr. 3,0 mill.

Størrelser fra 770 kvm. til 3.540 kvm.

Saksbehandler Morten Saubrekka

E-post m.saubrekka@nordvikbolig.no

Telefon 90203147

Salgsoppgaven produsert 3. mai 2021





Kort fortalt

"Solvegen Boligfelt" er et nytt boligområde nær barneskole og idrettsanlegg i Siljan kommune. Tomtene er av god størrelse, og her er det klart med vei, vann og avløp til tomtegrense. Det er flotte solforhold i området

Boligfeltet ligger helt i markagrensen og innerst i blindvei. Det er nylig bygget ut boligfelt på den andre siden av veien, og beboerne her trives svært godt. Det er meget barnevennlig og ingen gjennomfartstrafikk kun kjøring til tomtene. Innerst i veien ligger også den populære og flotte lysløypen, så på mange av tomtene kan man praktisk talt spenne på seg langrennskiene på egen tomt for så komme seg ut på ski.

I Siljan kommune er det et variert tilbud innen idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.



Informasjon

Solvegen Boligfelt, Siljan

Prosjekt- og leveransebeskrivelse

Oppdragsnummer

24-5001/21

Adresse

Tomtene har pr. i dag ikke noe adresse, men innkjøring fra Industrivegen og vil få tomtene vil få adresse Solvegen og nummer fremkommer av tomtkartet.

Matrikkel

Gnr 17, bnr 309, ideel andel 1/1 i Siljan kommune. Eiendommen vil bli sammenføyd/fradelt, og hver tomt blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget gårds-/ bruksnummer og endelig adresse.

Selger

Siljan kommune

Priser i prosjektet

Fra kr 745.000,- til kr. 3.000.000,-

Se vedlagt prisliste.

Eierform

Eiet

Forbehold fra utbygger

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Om prosjektet

Solvegen Boligfelt er et nytt boligfelt nær barneskole og idrettsanlegg i Siljan kommune. Tomtene er av god størrelse, og her er det klart med vei, vann og avløp til tomtегrense. Tomtene vil få meget gode solforhold.

Boligfeltet ligger helt i markagrensen og innerst i blindvei. Det er nylig bygget ut boligfelt på den andre siden av veien, og beboerne her trives svært godt. Det er meget barnevennlig og ingen gjennomfartstrafikk - kun kjøring til tomtene. Innerst i veien ligger også den populære og flotte lysløypen, så på mange av tomtene kan man praktisk talt spenne på seg langrennskiene på egen tomt for så komme seg ut på ski.

I Siljan kommune er det et variert tilbud innen idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

Beliggenhet

Solvegen Boligfelt er et nytt område sydvest i Siljan, ca. 10 min. kjøring fra Skien. Her utvikles det nye og romslige boligtomter. Området har svært gode solforhold, og flere av tomtene vil få utsikt. Sjekk ut tomt og utsyn fra de forskjellige tomtene fra hjemmesiden; www.solvegen.no Der vil det også være en oppdatert oversikt over hvilke tomter som er ledige. Det er vei, vann og avløp til alle tomtene. Det er kort avstand til Midtbygda barneskole, Loppedåpan barnehage samt til flott idrettsanlegg med kunstgressbane og idrettshall mm. Det er lysløype i umiddelbar nærhet, og det er forøvrig enormt mange fine turmuligheter rett utenfor døra. Bademuligheter i både Heivannet og Galtetjern. Dagligvareforretninger (både SPAR og Rema1000) i Siljan, og det er ca. 10-12 minutter til Skien sentrum, og det er god bussforbindelse.

Veibeskrivelse:

Fra riksvei 32 (Heivannsvegen) ta av til Industrivegen ved Sagdalsringen, og følg

veien rett fram. Innerst i Industrivegen ligger tomtfeltet på venstre side innerst i veien. Alle tomtene blir merket med tomtenummer.

Tomtene selges som råtomter, og kjøper må selv stå for opparbeidelse av tomten. Eksakt tomtareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Eiendommene er ikke oppmålt, arealberegninger er foretatt selger. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende dersom arealet etter oppmåling avviker fra antydte areal, med mindre arealavviket er vesentlig. Tomt 35, 36, 38 og 38 er store og tiltenkt rekkehus/leiligheter.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Skatteetaten fastsetter årlige kvadratmetersatser basert på kvadratmeterprisene til SSB. Satsene utgjør hhv. 25% av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Offentlige forhold

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Se vedlagt info om merknader til kotehøyde (prosjektert høyde ferdig gulv) samt info om overvann til terreng, og hvilke tomter som må ha egen avløpspumpestasjon (dette

må kjøper selv bekoste).

Reguleringsplan og rammetillatelse

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Utdrag fra reguleringsplan;

2. Parkering

Boliger i frittliggende boligbebyggelse kan maksimalt opparbeides med plass til dobbel garasje/carport, samt 2 utendørs oppstillingsplasser i tillegg til dette.

Boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal ha plass for enkel garasje/carport, samt én biloppstillingsplass. Garasje/carport kan integreres i boligbygg.

Boligeiendommer skal kun ha én avkjørsel mot vei.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Byggeområder for bolig, BFI-BF3 og BFKI-BFK5

3.1.1 Opparbeiding av tomt

Boligtomter skal utformes med god tilpasning til eksisterende terrengform og med harmonisk tilpasning mot tilstøtende areal. Tomter som ligger inntil regulerte hensynssoner H57O_1- H57O_3 skal ikke opparbeides med fylling, skjæring eller støttemurer mot/inntil hensynssonen.

3.1.2 Plassering og strukturering av bebyggelsen

Bolig skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bolig skal gis harmonisk plassering og orientering i forhold til terrengform, nabolag og adkomstvei.

3.1.3 Arealutnyttelse, frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse tillates arealutnyttelse inntil 30%BYA.

Arealutnyttelse skal beregnes for den enkelte boligtomt. Utvendige biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.4 Arealutnyttelse, konsentrert småhusbebyggelse

For konsentrert småhusbebyggelse tillates arealutnyttelse inntil 40%BYA.

Utvendige biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i BYA. Ved bygging av konsentrert småhusbebyggelse skal hele det aktuelle byggeområdet nyttes til denne typen bebyggelse. Regulerte tomtegrenser vist på plankart kan da fravikes.

3.1.5 Bygningsutforming

Hovedvolum på bolig skal ha saltak med 25-40 graders vinkel. Takvinduer kan tillates. Arker på en begrenset del av takflate kan tillates. Takopplett tillates ikke. Treverk skal være dominerende fasademateriale. Utforming av garasje skal være tilpasset til bolighuset.

3.1.6 Byggehøyder

o Max. tillatt gesimshøyde: 6,5m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.
o Max. tillatt mønehøyde: 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.
Maksimal tillatt byggehøyde for hus med sokkeletasje er 9,0m over terreng – målt over ferdig planert terreng på husets høyeste side. For frittliggende garasje er max. tillatt gesimshøyde 3,0m over ferdig planert terreng.

3.1.7 Privat og felles uterom for bolig

Frittliggende småhus skal samlet ha minimum 125m² uterom/bolig. Minimum 7m x 9m skal være sammenhengende, privat. Minimum 20% skal være i fellesareal. Konsentrert småhusbebyggelse skal samlet ha minimum 50m² uterom/100m² BRA bolig. Minimum 5m x 7m skal være sammenhengende. Minimum 50% skal være i fellesareal. Uterom for småhusbebyggelse skal ligge på terrengnivå.

3.1.8 Garasjer, uthus og boder

Uthus, bod og frittliggende garasje kan tillates plassert med minimumsavstand 1m mot nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med veg kan tillates plassert utenfor byggegrense, med minimumsavstand 2,5m fra regulert formålsgrense mot veg. Garasjer tillates ikke innredet med loftsetasje eller rom for varig opphold. Garasje skal ikke ha grunnflate som overstiger 50m² BYA.

3.2 Leke og oppholdsareal, område LO1-LO2

Områder LO1-LO2 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligene i planområdet. Beplantning, inngjerding, oppføring av lekeapparater, utendørs møblering tillates. Det skal opparbeides småbarnslekeplass med utstrekning min. 125m² for hver 25. boenhet i planområdet. Areal som ikke opparbeides som lekeplass skal opprettholdes/opparbeides som naturtomt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommen er under fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

- Rett for grunneier, Treschow, for å felle trær på sin eiendom (omkringliggende eiendom til tomtfeltet)

- Beiterett for eier av gnr. 17, bnr. 13 tinglyst 27.05.1922. Dette gjelder en eldre beiterett og ansees som urelevant for tomtkjøpere.

Øvrige kjøpsforhold

Viktig informasjon og generelle forutsetninger

Kjøpsbetingelser:

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tomten selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at megler kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Forsinkelse kjøper:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted.

Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer irreversibelt finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med IO dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (deknings salg).

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er å betrakte som omtrentlig areal. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Vedlegg til kontrakt:

Tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt, og kan fås ved henvendelse til megler.

Budgiving:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell, og tomten selges til fastpris med «førstemann til mølla prinsippet». For bolig uten budgiving gis Nordvik rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prislister. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Til orientering:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prislister.

Lovanvendelse

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras dermed slik den fremstår ved besiktigelse. Risikoen for at det foreligger skjulte feil og mangler overføres til kjøper. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg - herunder selgers

egenerklæring. Videre oppfordres alle interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en fagkyndig, før bud inngis.

Tomten har mangel i følgende tilfeller:

1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.

3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker mer informasjon.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Tilbud på finansiering

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 92 31 92 91 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

Ansvarlig megler

Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Meglerforetaket

Nordvik Skien & Porsgrunn

Torggata 8

3724 SKIEN

Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925 590 711

Vedlegg

Solvegen Boligfelt, Siljan





Gnr. 17 / Bnr. 309

Nabolaget Holtesletta/Bakkane - vurdert av 22 lokalkjente







Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 215 elever, 10 klasser	14 min  1.3 km
Siljan ungdomsskole (8-10 kl.) 118 elever, 6 klasser	7 min  4.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	16 min  13.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	19 min  13.9 km

Offentlig transport

 Holtesletta syd Linje P7, S7, S18, 98, 99	11 min  1 km
 Skien stasjon Linje R11, R11x, 52	13 min  11.1 km
 Sandefjord lufthavn Torp	53 min  11.1 km

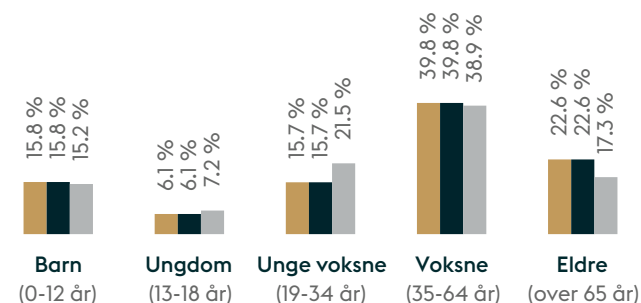
Barnehager

Loppedåpan barnehage (0-5 år) 60 barn, 8 avdelinger	15 min  1.4 km
Gjerpenshavna barnehage (0-6 å... 80 barn, 4 avdelinger	13 min  10.8 km
Brekke barnehage (1-6 år) 36 barn, 2 avdelinger	15 min  12.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Siljan	6 min 
Spar Siljan	6 min 

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtesletta/Bakkane	1 226	510
Siljan	1 226	510
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100




Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

 Midtbygda skole	15 min 
 Siljan hallen	16 min 
 Sprek Fritid Falkum	16 min 
 Nr1 Fitness Skien	16 min 

Støynivået

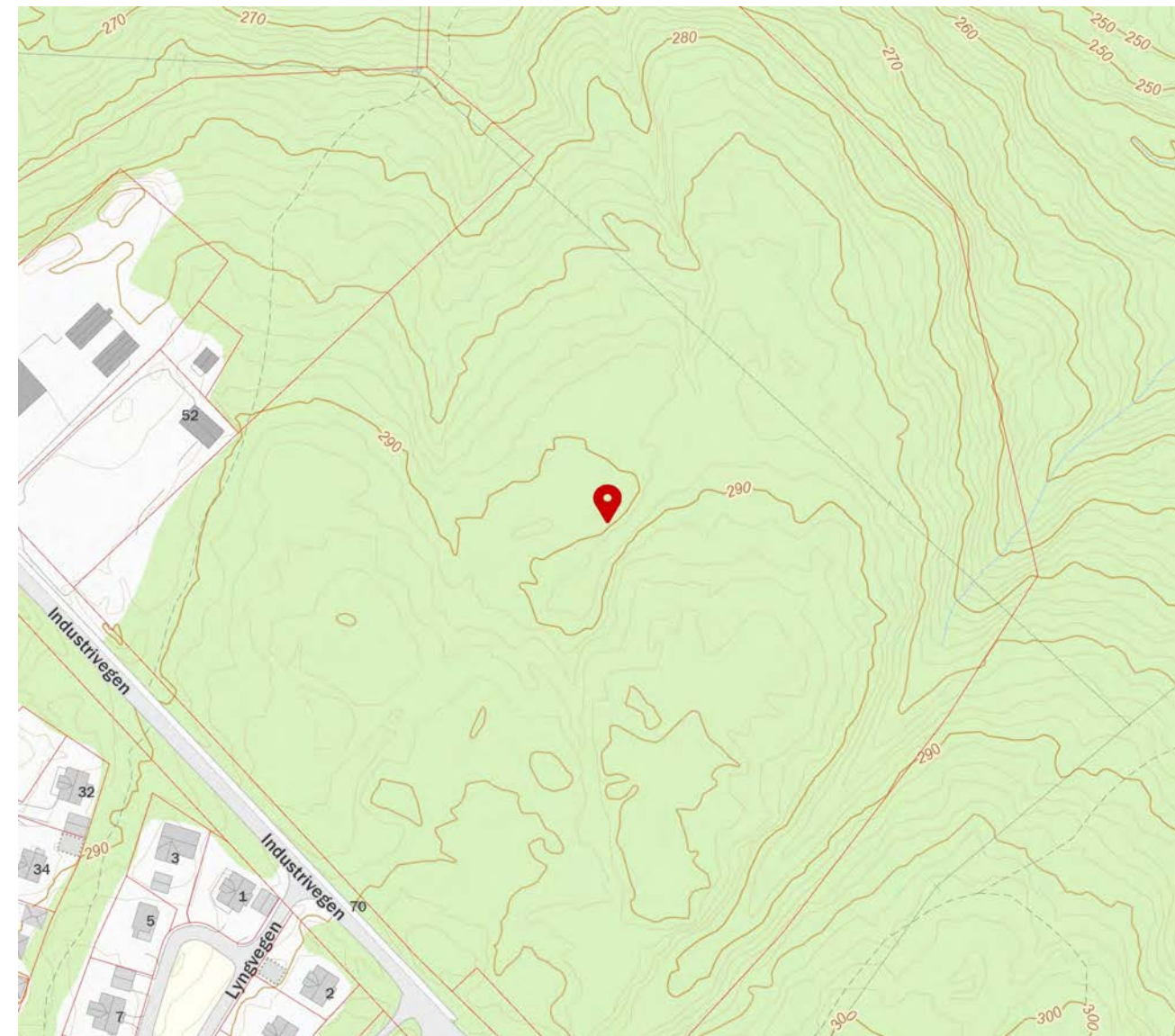
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering

Lett 92/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Skien og Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

HEMVEIEN III



Gnr	Bnr	Adresse	Adressnr	Areal	Pris
17	311	Solvegen	67	800	995 000
17	312	Solvegen	65	800	995 000
17	313	Solvegen	63	790	995 000
17	314	Solvegen	61	820	995 000
17	315	Solvegen	59	1 060	1 095 000
17	316	Solvegen	57	850	995 000
17	317	Solvegen	55	870	995 000
17	318	Solvegen	53	780	945 000
17	319	Solvegen	51	780	945 000
17	320	Solvegen	72	960	995 000
17	321	Solvegen	74	960	995 000
17	322	Solvegen	76	1 050	1 045 000
17	323	Solvegen	45	850	845 000
17	324	Solvegen	47	920	895 000
17	325	Solvegen	41	920	895 000
17	326	Solvegen	39	930	895 000
17	327	Solvegen	35	840	895 000
17	328	Solvegen	33	850	895 000
17	329	Solvegen	31	850	895 000
17	330	Solvegen	29	1 120	1 045 000
17	331	Solvegen	27	870	845 000
17	332	Solvegen	25	810	795 000
17	333	Solvegen	23	850	845 000
17	334	Solvegen	21	890	845 000
17	335	Solvegen	19	930	895 000
17	336	Solvegen	17	830	845 000
17	337	Solvegen	11	980	895 000
17	338	Solvegen	9	940	895 000
17	339	Solvegen	7	890	845 000
17	340	Solvegen	5	880	845 000
17	341	Solvegen	3	860	845 000
17	342	Solvegen	1	770	745 000
17	343	Solvegen	2	950	895 000
17	344	Solvegen	58	1 090	945 000
17		Solvegen	62,64,66,68,70	1 940	2 000 000
17		Solvegen	6,8,10,12,48,50,52,54,56	3 540	3 000 000
17		Solvegen	14,16,18,20,22,38,40,42,44,46	3 450	3 000 000
17		Solvegen	24,26,28,30,32,34,36,	2 680	2 450 000

Tinglysningskostnader, byggesaksbehandling og tilkoplingsavgifter er ikke inkludert i prisen

Vedtatt i Siljan kommunestyre 19.11.2019 i sak 65/19

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Heiveien boligområde, felt 3

PlanID: 081143
Dato for bestemmelsene, sist revidert: 19.11.2019
Dato for plankartet, sist revidert: 25.10.2019

1 Generelle bestemmelser

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg - pbl§12.5.1:	
Bolig, frittliggende småhus	BF1 – BF3
Bolig, frittliggende/konsentrert småhus	BFK1 – BFK5
Lek og opphold, felles	LO1 – LO2
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl§12.5.2:	
Vei	V1 - V3
Fortau	F1 – F4
Gangvei/gangareal	GA1
Parkeringsplass	PP1
Annen veigrunn	AV1
3. Grønnstruktur - pbl§12.5.3:	
Vegetasjonsskjerm	VS1, VS2
4. Landbruks-/Natur-/Friluftsområde - pbl§12.5.5:	
Natur- og friluftsområde	NF1 – NF2
5. Hensynssoner - pbl§§ 11.8 og 12.6:	
Fareområde, høyspentanlegg	H370_1
Bevaring av kulturmiljø	H570_1 – H570_4
Sikringsone, fredet kulturminne	H730_1 – H730_4
Frisiktsone	H140_1 – H140_8

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av nye boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Den gamle ferdselsveien «Heiveien» skal bevares som kulturminne, - og som stiftorbindelse gjennom området. Verneinteresser knyttet til fredete gravhauger skal ivaretas.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes som angitt i pkt.1.2.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Plan for overvannshåndtering og -fordrøyning

Det skal utarbeides en helhetlig plan for håndtering og fordrøyning av overvann i det regulerte området. Nødvendige fordrøyningsmagasiner skal plasseres innenfor areal regulert til friluftsområde, samferdselsformål eller område for lek/opphold.

Planen skal dokumentere at avrenningsbelastning mot omgivelsene ikke økes som følge av planlagt utbygging. Plan for overvannshåndtering og fordrøyning skal godkjennes av kommunen.

2.2.2 Teknisk plan

Til byggesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsning for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

2.2.3 Anleggsplan

Til søknad om igangsetting av tiltak kan kommunen kreve anleggsplan med dokumentasjon for hvilke arealer som berøres av anleggsvirksomheten, og dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet og framkommelighet skal ivaretas i byggefasen.

2.2.4 Beskyttelse av kulturminner

For alle tiltak som etter kommunens vurdering kan medføre skade på registrerte kulturminner i planområdet kreves plan som viser hvordan kulturminner og tilhørende hensyns- / sikringssoner skal gis nødvendig fysisk skjerming i anleggsfase.

Plan for beskyttelse av kulturminner skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

2.3 Krav til rekkefølge

2.3.1 Overvannshåndtering og fordrøyning

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging i planområdet skal nødvendige tiltak for håndtering og fordrøyning av overvann være gjennomført i samsvar med godkjent plan for dette.

2.3.2 Høyspentledning

Før det gis igangsettingstillatelse for anleggsvirksomhet innenfor områder V3, BF2, BF3 eller BFK5, skal høyspentlinje som passerer i lufttrekk over disse områdene være tatt ned. Tillatelse til igangsetting av tiltak i område NF1 skal ikke gis uten at det er definert nødvendig sikkerhetsavstand mot høyspentlinja. Nødvendig sikkerhetsavstand skal avklares i dialog mellom kommunen og kraftselskapet.

Innenfor hensynssonene H730_3 og H570_2 skal det ikke graves i grunnen eller flyttes stein. Eksisterende stolpe for høyspent kan kuttes ned til vegetasjonsgrense, men ikke graves opp. Opprinnelig vegetasjon og terreng skal opprettholdes og ivaretas.

2.3.3 Sikring av kulturminner

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området skal nødvendig sikring og skjerming av kulturminner være gjennomført i samsvar med godkjent plan, jf. pkt. 2.2.4.

2.3.4 Sikring av anleggsområde

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området skal nødvendige tiltak for sikkerhet og framkommelighet være iverksatt i samsvar med godkjent plan for anleggsfase.

2.3.5 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis ferdigattest for bolig skal tilhørende adkomstvei, privat og felles uteareal være opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan.

2.3.6 Tekniske anlegg

Før det gis ferdigattest for bolig skal tilhørende tekniske anlegg være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan.

2.4 Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

2.5 Overvannshåndtering

Overvann / takvann skal fordrøyes lokalt i planområdet. Flomveier på terreng skal ledes på regulerte samferdsels- og fellesområder – ikke gjennom byggeområder.

2.6 Parkering

Boliger i frittliggende boligbebyggelse kan maksimalt opparbeides med plass til dobbel garasje/carport, samt 2 utendørs oppstillingsplasser i tillegg til dette. Boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal ha plass for enkel garasje/carport, samt én biloppstillingsplass. Garasje/carport kan integreres i boligbygg. Boligeiendommer skal kun ha én avkjørsel mot vei.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Byggeområder for bolig, BF1-BF3 og BFK1-BFK5

3.1.1 Opparbeiding av tomt

Boligtomter skal utformes med god tilpasning til eksisterende terrengform og med harmonisk tilpasning mot tilstøtende areal. Tomter som ligger inntil regulerte hensynssoner H570_1- H570_3 skal ikke opparbeides med fylling, skjæring eller støttemurer mot/inntil hensynssonen.

3.1.2 Plassering og strukturering av bebyggelsen

Bolig skal plasseres innenfor byggegrensener vist på plankartet.

Bolig skal gis harmonisk plassering og orientering i forhold til terrengform, nabolag og adkomstvei.

3.1.3 Arealutnyttelse, frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse tillates arealutnyttelse inntil 30%BYA. Arealutnyttelse skal beregnes for den enkelte boligtomt. Utvendige biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.4 Arealutnyttelse, konsentrert småhusbebyggelse

For konsentrert småhusbebyggelse tillates arealutnyttelse inntil 40%BYA. Utvendige biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i BYA. Ved bygging av konsentrert småhusbebyggelse skal hele det aktuelle byggeområdet nyttes til denne typen bebyggelse. Regulerte tomtegrenser vist på plankart kan da fravikes.

3.1.5 Bygningsutforming

Hovedvolum på bolig skal ha saltak med 25-40 graders vinkel.

Takvinduer kan tillates.

Arker på en begrenset del av takflate kan tillates.

Takopplett tillates ikke.

Treverk skal være dominerende fasademateriale.

Utforming av garasje skal være tilpasset til bolighuset.

3.1.6 Bygge høyder

- o Max. tillatt gesimshøyde 6,5m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.
- o Max. tillatt mønehøyde 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.

Maksimal tillatt byggehøyde for hus med sokkeletasje er 9,0m over terreng – målt over ferdig planert terreng på husets høyeste side.

For frittliggende garasje er max. tillatt gesimshøyde 3,0m over ferdig planert terreng.

3.1.7 Privat og felles uterom for bolig

Frittliggende småhus skal samlet ha minimum 125m2 uterom/bolig. Minimum 7mx9m skal være sammenhengende, privat. Minimum 20% skal være i fellesareal. Konsentrert småhusbebyggelse skal samlet ha minimum 50m2 uterom/100m2 BRA bolig. Minimum 5mx7m skal være sammenhengende. Minimum 50% skal være i fellesareal. Uterom for småhusbebyggelse skal ligge på terrengnivå.

3.1.8 Garasjer, uthus og boder

Uthus, bod og frittliggende garasje kan tillates plassert med minimumsavstand 1m mot nabogrense. Garasje som har innkjøring parallelt med veg kan tillates plassert utenfor byggegrense, med minimumsavstand 2,5m fra regulert formålsgrense mot veg. Garasjer tillates ikke innredet med loftsetasje eller rom for varig opphold. Garasje skal ikke ha grunnflate som overstiger 50m2 BYA.

3.2 Leke og oppholdsareal, område LO1-LO2

Områder LO1-LO2 skal nyttes som felles leke-/oppholdsareal for boligene i planområdet. Beplantning, inngjerding, oppføring av lekeapparater, utendørs møblering tillates. Det skal opparbeides småbarnslekeplass med utstrekning min. 125m2 for hver 25. boenhet i planområdet. Areal som ikke opparbeides som lekeplass skal opprettholdes/opparbeides som naturtomt.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Generelt, samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg i området skal være offentlige, og skal opparbeides som vist på plankart. Innbyrdes tilpasning av samferdselsområdenes avgrensning tillates. Kommunen kan tillate at plassering av avkjørsler til boligeiendommer justeres i forhold til løsning vist på plankart. Avkjørsler skal ikke anlegges over fortau.

4.2 Gangareal, område GA1

Område GA1 skal nyttes som offentlig gangforbindelse mellom V2 og F2.

4.3 Parkering, Område PP1

Område PP1 skal nyttes som offentlig parkeringsplass. P-plassens opparbeiding skal være i samsvar med prinsippløsning vist på plankart.

4.4 Annen veggrunn, område AV1

Område AV1 skal være offentlig, og skal opparbeides som grøntanlegg med preg av naturtomt. Nødvendig framføring av teknisk infrastruktur i grunnen, etablering av nettstasjon og oppføring av gatebelysning tillates.

5 Grønnstruktur**5.1 Vegetasjonsskjerm, områder VS1, VS2****5.1.1 VS1**

VS1 skal være offentlig. Terrenget skal bearbeides og beplantes, slik at det danner en buffer mellom industritomta og boligeiendommer i øst. Beplantning skal gjøres med vegetasjonstyper som allerede finnes i området.

5.1.2 VS2

VS2 skal være offentlig. Terrenget skal bearbeides og beplantes, slik at det danner en buffer mellom parkeringsplass PP1 og boligeiendommer i nord. Beplantning skal gjøres med vegetasjonstyper som allerede finnes i området.

6 Landbruks- Natur- og friluftsområder**6.1 Natur- og friluftsområde, NF1**

Område NF1, skal være offentlig, og skal opprettholdes som et allment tilgjengelig natur- og friluftsområde.

- Tiltak for drift og vedlikehold av lysløype kan tillates av kommunen.
- Tiltak for terrengtilpasning mot bilveg til nytt boligfelt, - mot næringseiendommer vest for planområdet, - eller tiltak for fordrøyning av overvann og framføring av teknisk infrastruktur kan tillates av kommunen.
- Tynning/hogst kan tillates av kommunen.

Alle tiltak i området skal gjennomføres skånsomt, - og på en måte som gjør at NF1 i størst mulig grad beholder sitt preg som naturområde. Evt. tilplanting skal gjøres med vegetasjonstyper som allerede finnes i området.

6.2 Natur- og friluftsområde, NF2

Område NF2, skal være offentlig, og skal opprettholdes som et allment tilgjengelig natur- og friluftsområde. Eventuelle tiltak i området må gjennomføres med hensyn til verneinteresser knyttet til området, jf. pkt. 7.3 – 7.5

7 Hensynssoner**7.1 Hensynssone, frisiktsone, område H140_1 – H140_6**

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5m over nivå på tilstøtende vei.

7.2 Faresone, høyspentanlegg H370_1

Det tillates ikke bygging under høyspentlinja som går i luftstrekk gjennom fareområde H370-1.

7.3 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø - områder H570_1 - H570_3

Hensynssone H570_1-3 er en buffer rundt de automatisk fredete gravhaugene i hensynssone H730_1-4. Innenfor H570_1-2 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr, byggematerialer eller annet, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570_1-3 skal under anleggsperioder gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett. Det er ikke lov å oppføre bygninger, boder, pergola, levegg, lagrings- eller parkeringsplass innenfor området. Fjell tillates ikke senket eller fjernet. Opprinnelig vegetasjon og terreng skal opprettholdes og ivaretas.

7.4 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø - område H570_4

Den gamle ferdselsveien Heiveien, som går gjennom hensynssone H570_4, skal opprettholdes som stiforbindelse. Langs traséen kan kommunen tillate rydding, tynning av vegetasjon, merking og andre tiltak for bedret framkommelighet på Heiveien.

7.5 Hensynssone, fredet kulturminne - områder H730_1 – H730_4

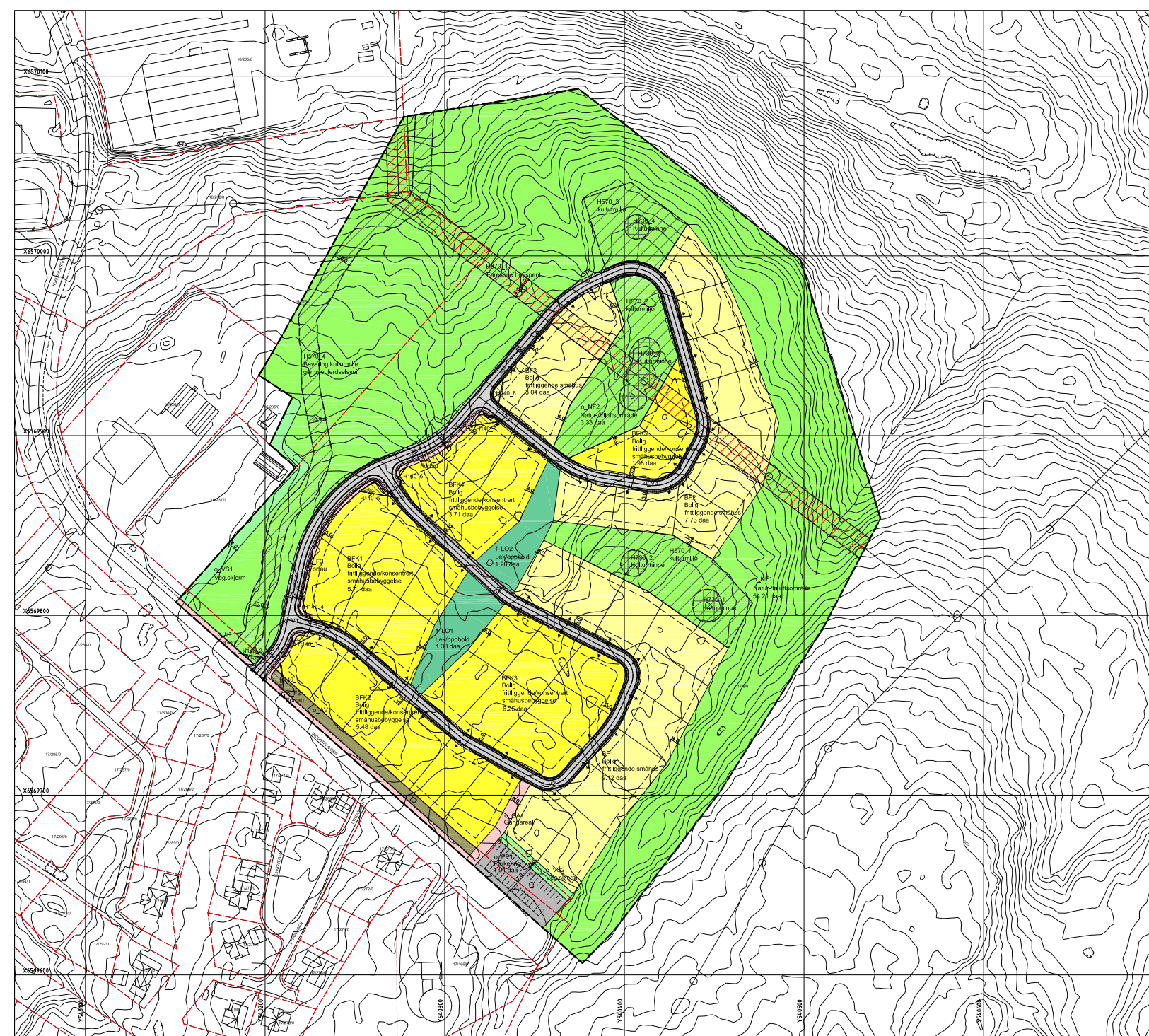
Hensynssonene avgrensner gravminner – ID 109290, 109291, 109293, 109294 og 158493 - som er båndlagt iht. Kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene, eller framkalle fare for at dette kan skje.

I hensynssone H730_3 skal det ikke graves i grunnen eller flytte stein under høyspentlinje. Stolpe kan kuttes ned til vegetasjonsgrense, men ikke graves opp.

Porsgrunn, 25.10.19 - Børve Borchsenius Arkitekter AS

GNR	BNR	Adresse	Nr	Prosjektert høyde ferdig gulv	Overvann til terreng	Egen avløps-pumpestasjon
17	311	Solvegen	67	286,5	X	
17	312	Solvegen	65	287	X	
17	313	Solvegen	63	287,5	X	
17	314	Solvegen	61	287,5	X	
17	315	Solvegen	59	288	X	
17	316	Solvegen	57	290	X	
17	317	Solvegen	55	292	X	
17	318	Solvegen	53	291,5		
17	319	Solvegen	51	290,5		
17	320	Solvegen	72	286		
17	321	Solvegen	74	287,5		
17	322	Solvegen	76	288		
17	323	Solvegen	45	289		
17	324	Solvegen	47	290		
17	325	Solvegen	41	291		
17	326	Solvegen	39	290,5		
17	327	Solvegen	35	292,5		
17	328	Solvegen	33	293,5		
17	329	Solvegen	31	294,5		
17	330	Solvegen	29	294,5	X	
17	331	Solvegen	27	295	X	
17	332	Solvegen	25	295	X	X
17	333	Solvegen	23	295,5	X	X
17	334	Solvegen	21*	294,5	X	X
17	335	Solvegen	19*	294	X	X
17	336	Solvegen	17	295		
17	337	Solvegen	11	296		
17	338	Solvegen	9	295,5		
17	339	Solvegen	7	294,5		
17	340	Solvegen	5	294		
17	341	Solvegen	3	293,5		
17	342	Solvegen	1	293		
17	343	Solvegen	2	293		
17	344	Solvegen	58	293		
Tomt 35				288,5		
Tomt 36				293,5		
Tomt 37				294		
Tomt 38				295		

*Solvegen 19 og 21 må ha overvannsledning i tomtegrense



TEGNFORKLARING
PBL KAPITTEL 12. REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)**
- BF Bolig fritliggende småhusbebyggelse
 - BFK Bolig fritliggende-/konsentrert småhusbebyggelse
 - LO Lek-/opphold
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)**
- V Veg
 - F Fortau
 - GA Gangareal
 - AV Annen veggrunn – grøntareal
 - P Parkering
- GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5-3)**
- VS Vegetasjonsskjerm
- Landbruks- natur- og friluftsmål (PBL § 12-6-6)**
- NF Natur-/friluftsområde
- HENSYNSSONER I REGULERINGSPLANEN (PBL § 12-6)**
- SKRINGSONE (PBL § 12-6-100)**
- Friskilt H140_1 – H140_8
- FARESONE (PBL § 12-6-300)**
- Høy spenningsanlegg H370_1
- SONE MED ANDETTE SÆRLIGE HENSYN (PBL § 12-6-500)**
- Bevaring kulturmiljø H570_1 – H570_4
- BÅNDEGGINGSONE (PBL § 12-6-700)**
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 – H730_4

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Byggegrense
- Friskiltone
- Grense for skringssone
- Grense for fareområde
- Grense for båndleggingsone
- Grense for angitt hensynssone
- ↔ Avkjørsel – både inn og utkjøring

KARTGRUNNLAG MV.
Baskart levert av Siljan kommune 19.01.2018
Kartgrunnlag – EUREP 89, UTM sone 32
Høydegrunnlag – IN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk = 1:1000
Regulert areal: 115,48 daa



PlanId:	Saksnr.:	Revisjon:	Saksbehandler:
081143	18/00252		

Detaljreguleringsplan for Heiveien boligområde, felt 3

KOMMUNERING AV OPPSTART AV ARBEIDET:	UTVALG SAMFUNN:	OFFENTLIG ETTERSYN:	EGENDOMMENS:
21.02.2018	07.11.2019		19.11.2019



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien & Porsgrunn

Torggata 8, 3724 Skien

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter,

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn>

tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

35 50 22 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://www.storebrand.no/nordvik)

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Solvegen Boligfelt, Siljan 3748 SILJAN

Betegnelse: BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9**Budet gis med følgende forutsetning:** Uten forbehold Annet: _____**Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

