



Nenset Terrasse-Skien

6 frittliggende prosjekterte eneboliger
Moderne, praktisk og innholdsrik over et plan.

- Pris: fra 5.350.000,-
- BRA-i: 103 m²
- BRA totalt: 116 m²
- 3 soverom

Sentralt beliggende på Nenset i Skien med kort vei til skoler, barnehager, buss, butikker, idrettsanlegg og kort vei til både Skien og Porsgrunn sentrum.

Meget barnevennlig område med lite trafikk og gangavstand til nødvendige funksjoner. Huset ligger fint til med usjenert hage og flat tomt.



ØNSKER DU Å VITE MER?



Boligkonsulent

Hans Garder Bjærke

Tlf: 911 18 847

hgb@tvbbolig.no



TVB Bolig presenterer Nenset Terrasse

Boligen er bygget over ett plan med følgende innhold: Entre, gang, 3 soverom, bod, bad, wc og stor stue med åpen kjøkkenløsning.

Standard

Boligtypen Lime fra Hellvik Hus med sitt minimalistiske og fine stiluttrykk passer inn i de fleste miljø. Selv om Lime er et lite moderne hus, er romløsningen meget praktisk og har alt du trenger på ett plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er innbydende, lys og romslig.

På veggene er det panelplater ferdig malt i standard farger og takessplater i himling. På gulv i alle oppholdsrom er det laminat fra BerryAlloc Grand Avenue Rodeo Drive. På bad er det baderomsplater på vegg og prosjektflis 60x60 cm på gulv med mosaikkløsning i dusjsone. Baderomsinnredning type Lind natural og dusjevegger i glass. Romslig kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra Strai kjøkken, type Scala.

Se ellers komplett leveransebeskrivelse vedlagt i prospektet for utfyllende informasjon og standard og byggemåte.

Beliggenhet

6 prosjekterte eneboliger på Nenset Terrasse. Sentralt beliggende på Nenset i Skien med kort vei til skoler, barnehager, buss, butikker, idrettsanlegg og kort vei til både Skien og Porsgrunn sentrum. Meget barnevennlig område med lite trafikk og gangavstand til nødvendige funksjoner. Huset ligger fint til med usjenert hage og flat tomt.



Matrikkelinformasjon

Tomtene fradeles fra gnr.: 221, bnr.: 1543 og 1764 i Skien kommune

Tomtene

Selveiede tomter på ca. 477 - 538 kvm.

Tomtene er flate og opparbeidet med plen i hage og gruset gårdsplass.

Parkering

God plass til parkering på egen eiendom. Muligheter for oppføring av carport.

Boligens arelaer:

BRA-i: 103 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal BRA:

BRA-i internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e – Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Oppvarming

Boligene levers med peisovn og varmekabler i entre og våtrom.

Vei, vann og avløp

Boligene vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp

Byggemåte og standard

Boligen blir oppført i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK 17). Leveransebeskrivelse er vedlagt i salgsoppgaven, og inneholder detasjerte beskrivelser av materialvalg.

Tilvalg

Alle overflater som gulv, fliser, takstein, kjøkkeninnredning osv. kan oppgraderes for påslag i prisen. Dette må avklares med boligkonsulent før byggestart.

Priser/omkostninger

Pris pr. bolig 1 og 6: 5.650.000, -

Derav tomteverdi: 1.350.000, -

Dokumentavgift på tomteverdi 2,5%: 33.750, -

Pris pr. bolig 2, 3, 4 og 5: 5.350.000, -

Derav tomteverdi: 1.050.000, -

Dokumentavgift på tomteverdi 2,5%: 26.250, -

Tinglysningsgebyr for skjøte, samt eventuelt tinglysning av pantedokument: 1.090, -

Ved kontraktssignering blir kostnaden for tomt fakturert. I byggeperioden etterskuddsfaktureres det med 6 fakturaer inntil ferdigstilling. Faktureringsplan ligger vedlagt i prospektet.

Finansiering

Vår bankforbindelse Sparebank 1 Telemark vil kunne tilby tilbud på finansiering.

Kontakt et av kontorene i Grenland for en hyggelig prat.

Reguleringsforhold:

Området er i flg. Detaljregulering for gbnr. 221/1491 m.fl. – Leirvollen, (BKS) regulert for boligbebyggelse- og konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene ligger i sin helhet vedlagt i prospektet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp.

Forbehold om forhåndssalg

Selger tar forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg før igangsetting av byggearbeider. Dette innebærer at byggestart ikke vil finne sted før 2 tomter/enheter er solgt. Forbeholdet gjelder frem til 01.01.2026, og dersom forbeholdet ikke er avklart innen denne fristen, kan selger heve avtalen uten ytterligere ansvar overfor kjøper.

Dersom forbeholdet blir løst og prosjektet igangsettes, vil kjøper få skriftlig melding om dette. Eventuell heving på grunnlag av uavklart forbehold vil skje uten kostnad for kjøper, og innbetalte beløp vil i så fall bli tilbakebetalt i sin helhet.

Romslig stue med
åpen kjøkkenløsning og vedovn.





Boligene får stor gårdsplass/biloppstillingsplass og fine uteplasser mot vest og nord på tomten.



Henvendelse

Hans Gaarder Bjærke
Mobil: 911 18 847
hgb@tvbbolig.no



Skien 1/1-2025

Faktureringsplan:

Faktura 1
2 % når avtaledokumentet underskrives med 14 dgr. betalingsfrist.
Faktura 2.
10% når betongarbeidene er utført, med 14 dgr. betalingsfrist.
Faktura 3
30 % når takstolene er montert, med 14 dgr. betalingsfrist.
Faktura 4
20 % når boligen i det vesentlige er ferdig utvendig og innredningsarbeidet kan påbegynnes med 14 dgr. betalingsfrist.
Faktura 5
28 % når boligen er klar for maler, eller malerarbeidet er påbegynt med 14 dgr. betalingsfrist.
Faktura 6
Restbeløp, forfaller til betaling etter sluttbefaring, før overtakelse og senest 30 dgr. etter at TVB Bolig AS`s tømrer arbeidet er fullført.
Alle tillegg faktureres fortløpende så snart det er levert og /eller montert med 14 dgr. betalingsfrist. Prisstigning faktureres ved faktura 2. Event. fradrag trekkes ifra på faktura 4.
(Dersom entreprenøren skal utføre grunnarbeid skal forbruker betale verdien av arbeidene når disse er utført med 10 dgr. betalingsfrist. Inkludert i faktura 2).

Leveransebeskrivelse

Forskrift

Bygget leveres i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK17)
Leveransen skal omfatte følgende:
Ferdig oppførte enhet i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter samt denne leveranse-beskrivelse.
Målsatt plantegning.
Leveransenivå
Leveransen skal forstås som nøkkelferdig (turn-key), slik at kjøper ikke trenger å bestille øvrige håndverkere eller tjenester for at boligene skal fremstå som ferdige til sluttbruker etter normal byggeskikk.
Grunnarbeid
Grunnarbeid skal utføres slik det er prosjektert.
Entreprenør har egen forsikring på utført arbeid.

1. GULV

·Gulv i alle oppholdsrom leveres med laminatgulv Berryalloc Grand Avenue Rodeo Drive.
·Betongplate i hovedetasje.

2. YTTERVEGGER

Standard vegg
Kledning 19x148 mm liggende kledning, type Bergene Holm Nord, malt Grå.
·Utlekking for lufting og spikerslag bak kledning.
·Panelplater ferdig malt i standard farger, side mot boligrom.

3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

Vinduer
Vinduer: Vinduer i malt tre som tilfredsstiller TEK17.
Vinduer leveres i henhold til fasadetegning i farge RAL 7012, mørk grå.
Ytterdør
Ytterdør med vrider leveres ferdig overflatebehandlet hvit fra fabrikk. Ytterdør leveres utadslående og med FG godkjent låskasse.
Balkong-/ terrassedør
Slagretning iht. tegning. I malt tre og med vindbrems.

4. YTTERTAK

Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig.
Taket tekkes med takstein fra Skarpnes, flat grå.
Utvendige søyler leveres i tre og planlegges av entreprenør.
Takrenner og nedløpsrør
Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i farge sort. Nedløpsrør avsluttes ca. 100 mm over terreng og kobles til terreng.

F5. INNERTAK (HIMLING)

Himlinger i bod
Takess plater i himling.
Himlinger i boligrom
Takess plater i himling.
Dragere i himling
Synlige dragere blir dekket av plater med lik overflate som aktuell himling, men uten profil. Det vil kunne forekomme synlige innkassinger på vegg eller i tak for fremføringer av ventilasjon og VVS med lik utførelse som tilstøtende flater.

6. INNVENDIGE VEGGER OG DØRER

Innervegg mellom boligrom
·Standard bindingsverk i varierende dimensjoner tilpasset bærekonstruksjoner og rørføringer.
·Alle innvendige vegger, ect isoleres.
·Panelplater ferdig malt i standard farger, side mot boligrom.
Dører
·Innvendige dører og karm er ferdig overflatebehandlet og leveres med flat terskel. Dørene er hvite, kompakte med tettelist i karm slette dører med låskasser og vridere.
Overflater i bad
·Prosjektflis 60x60 cm på gulv med mosaikkløsning i dusjsone. Fuges med tilsvarende nyanse som flis.
Badroms plater på alle vegger, standard type.
·Baderomsinnredning: 1 stk. hvit 120 cm (min bredde), type Lind Natural med heldekkende servant, speil med LED-lys eller tilsvarende, i 1 etg.

7. LISTVERK, FORINGER og TRAPP

Listefritt til alle vinduer og balkongdører. Malt slett list fra produsent til dørlist er hvit lik farge på innvendig dører. Listefritt i alle himlinger / tak
Lister leveres ikke sparklet og overmalt.
For eksempel:
·Tak: Listfritt.
·Gulv: 14x45 mm lakkert parkettlist.
·Dør gerikter: 12x58 mm slett list, hvit malt.
·Foringer: Gips hjørner.

TRAPP

Det er ingen trapp.

8. VENTILASJON

Generelt
Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Plassert i vaskerom.

9. KJØKKEN- OG BADEROMSLEVERANSE

Kjøkken:
Kjøkken fra Strai kjøkken i modellen Dalen, Scala 468, hvit folie / laminat. Frontfarge Dark Taupe. Håndtak er rektangulært, sort.
Nedfelt oppvaskkum med 1 kum fra Franke, sort.
Benkeplate i laminat 30 mm tykkelse, modell type BP 2512 Dark Concrete ST 9 F275. Høyde kjøkken: 210cm.
Hvitevarepakke fra Whirlpool som inneholder:
·Innbyggingsovn sort type EOK1B0K1.
·Induksjon platetopp m/ 4 soner, bredde 60 cm type EH60K12NC.
·Helintegrert oppvaskmaskin, bredde 60 cm. type KEAF7200L.
·Integrert kombiskap kjølf/ frys 198/73L, høyde 178 cm. type KNS5LE18S.
Ventilator, Røroshetta Crystal 1140, 60 cm. Slimline, Garderobe:
·Det leveres skyvedørsfronter til entre i 1. etg, slett, 1,6 m.
Øvrige garderobeskap/løsninger er tilvalg.

10. BADEROMSLEVERANSE

·Dusjvegger i glass, 100x100 cm. Type Strømberg Noma 120 dusjdører i børstet messing profil eller tilsvarende.

11. VVS LEVERANSE

·Komplett skjult sanitæranlegg med bunnledninger og lufting over tak.
·200 liter varmtvannsbereder plassert i bad.
·Kran og opplegg for vaskemaskin, samt skyllekar i bad.
·Blandebatteri til bad og kjøkken i børstet messing.
·Tilkobling av vann og avløp til oppvaskmaskin kjøkken.
·Waterguard-sikring til oppvaskmaskin.
·1 stk. utekran montert.
·Funksjon iht TEK17.

12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:
·Det leveres varmekabler i entré og bad.
·Antall punkter i henhold til NEK 400:2018. Alt skal være hvite bokser / brytere.
·Sikringsskap med nødvendige kurser og tilknytningsskap ute til måler.
·Det leveres utelamper ved ytter -og terrassedør, sorte.
·Dobbelt utestikk ved terrasse, samt trekkerør til EL-bil lader og fremtidig garasje.
·Trådløs ringeklokke og ringeknapp.
·2 stk. røykvarslere leveres med 230V tilkoping og 9V batteri backup, en i hver etasje.
Innvendig belysning
·Det leveres spotter hvite til entre og bad.
(*illustrasjoner kan vise lamper som ikke inngår i leveranse)

Vi har medregnet varme kabler på bad og i entre. Det leveres også stålppe og ovn type Termi Tech TT 21 R, sort vedovn med sort håndtak i stue.
Øvrige rom leveres uten oppvarming.

13. TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannstank blir montert i bad. Sikringsskap monteres i entre. Vannfordeling blir montert i bad.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Plassert i bod.

14. GRUNN OG FUNDAMENT

·Det leveres ferdig støpt fundament/plate for boligen.
·Radonsikring.
·Nødvendige ringmurer.

15. TERRASSER

·Disse utføres i trykkimpregnerte materialer (28x120 mm cuimp). 2 stk. plasser.
·Det leveres nødvendig fundamenter.

16. TV / INTERNETT / TELEFONI

·Det leveres klargjort for TV/internett/telefoni inn til svakstrømskap, med tomrør til tv-punkt i stue for bruk av nettleverandør.

17. GARASJE

Garasje / carport følger ikke med. TVB Bolig AS kan gi god pris på event. garasje / carport.

18. SPORTSBOD

·Det leveres sportsbod på minimum 5 kvm til bolig (som vist på tegning).

19. UTMOMHUS VED BOLIG

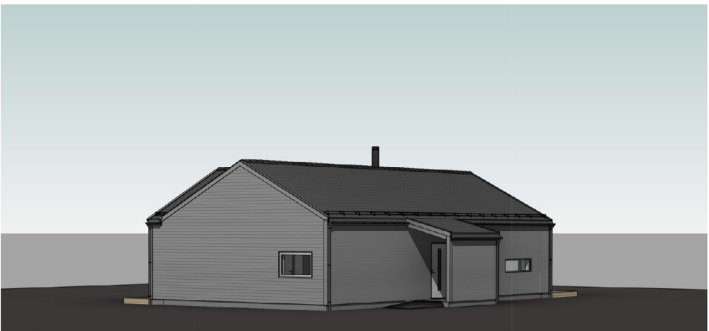
·Biloppstillingsplass, resten av området gruses.
·Plener leveres med ferdig plen.
·Det leveres postkasser og husnummerskilt.

20. ANDRE TILVALG

Tilvalg etter liste avtales og bestilles hos bygge leverandør. Dette blir gjennomgått i tilvalgs møte.

Tegningliste	
Tegn.nr.	Titel
F.43.01	Perspektiv
F.43.02	Fasader
F.20.01	1 etasje
S.40.01	Snitt
T.25.01	Arbeidsmenging 1
T.25.02	Arbeidsmenging 2

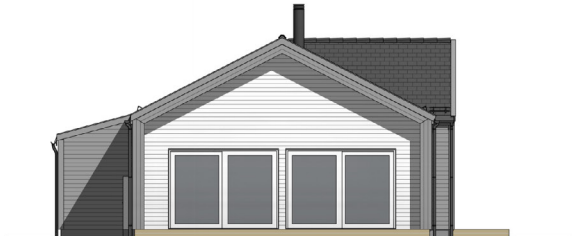
P1



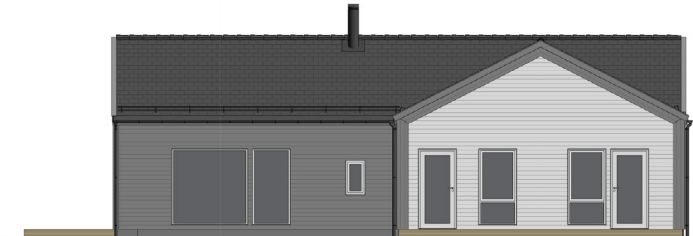
P2

Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

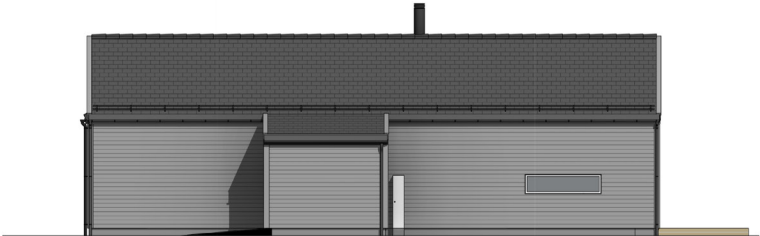
TVB Bolig AS		Målestokk	Dato	03.04.25
Enebolig		221.1543/1764	Tegnet	kt
Henset Terrasse		Skien	Kontr.	ats
		Prosjekt status	Rev.	
		Seknadstegn.		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		F.43.01	100.144	Lime
		Titel	Perspektiv	



nord
1 : 100



vest
1 : 100



øst
1 : 100



sør
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

TVB Bolig AS		Målestokk	Dato	03.04.25
Enebolig		221.1543/1764	Tegnet	kt
Henset Terrasse		Skien	Kontr.	ats
		Prosjekt status	Rev.	
		Seknadstegn.		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		F.43.02	100.144	Lime
		Titel	Fasader	



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

Denne tegning er videresendt som tillæg til uvejlens brugs- eller ettekort for lov om Jordloven af 1901.

BYA

BTA

P-rom

Floor plan of the P-room (95,6 m²). The room is divided into several sections. On the left, there is a large open area with a circular table and chairs. In the center, there is a smaller room with a desk and chair. On the right, there is a larger room with a circular table and chairs. The room is labeled 'P-room 95,6 m²'.

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

Arealberegning 1

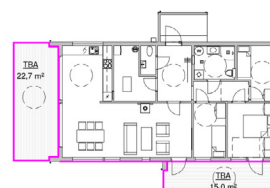


Krav om lysareal i TEK17 §13-7 er oppfylt.
Det er tatt utgangspunkt i 59% lystransmisjon i alle
rom utenom 105. Her er det tatt utgangspunkt i
72% lystransmisjon

Rev.	Revisionen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

enne testing er vår eiendom og må ikke utleimes, brukes eller offentliges ilt. For om bedrevet av 1961.

BRA



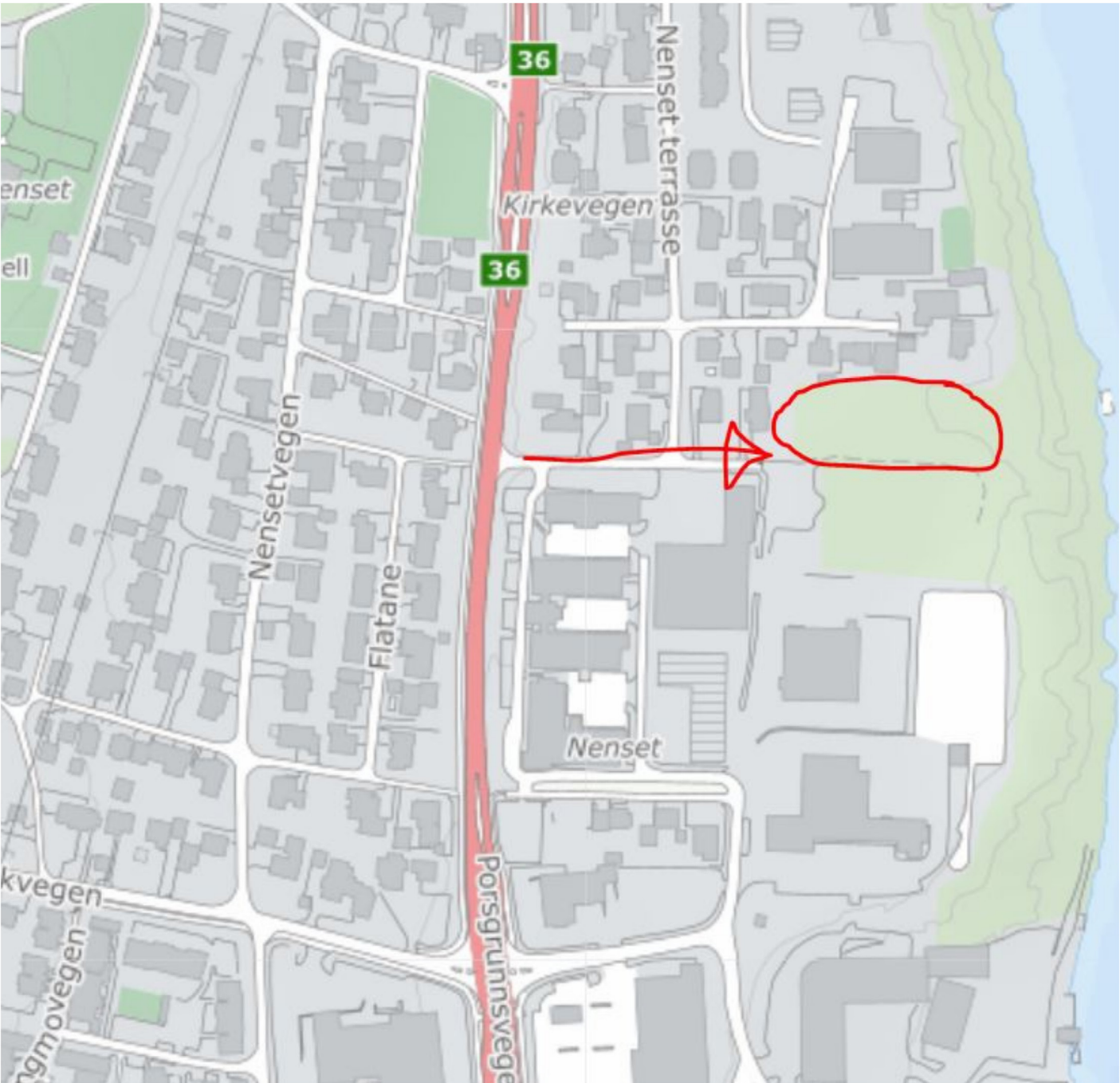
BRA-i

BRA-eBRA-bALHGUATBA

Rev.	Revisjonen gjelder	Utlørt	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

Arealberegning 2

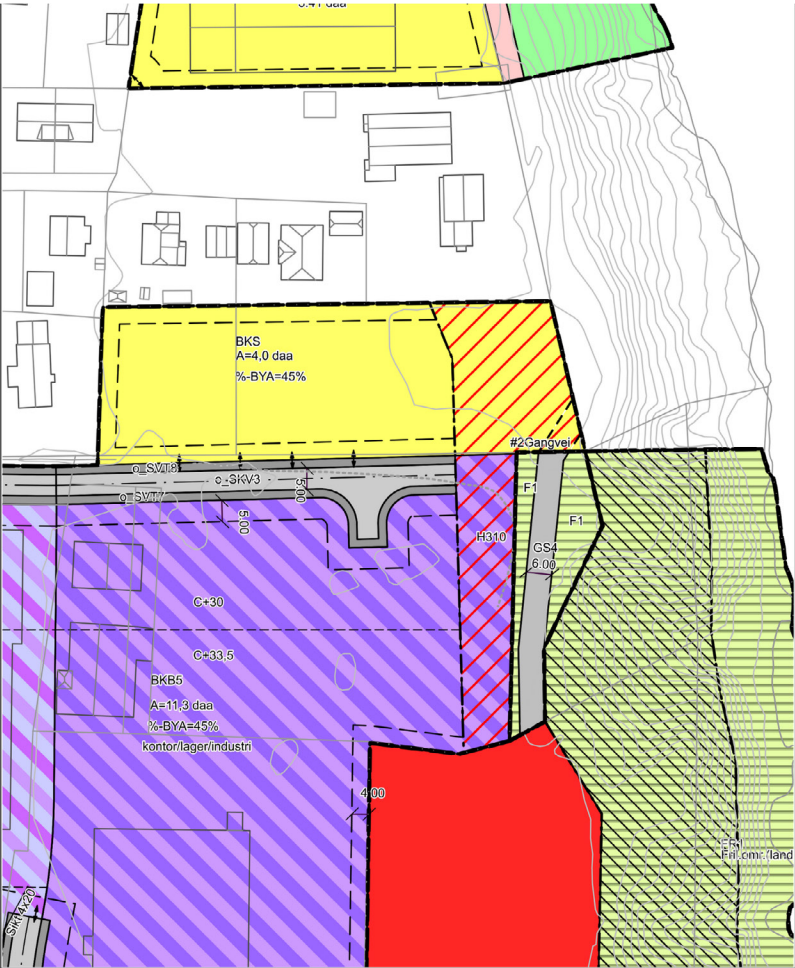
Adkomst:
Kartutsnitt fra 1881.no på nåværende atkomst til området



Utomhusplan av boligområdet:



Plankart:





DETALJREGULERING FOR GBNR. 221/1491 M.FL. - LEIRVOLLEN

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	21/08520
PlanID:	2021008
Dato for plankartet:	13.10.2022
Dato for bestemmelsene:	13.10.2022
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak:	15.12.2022

1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (PBL § 12-5):

1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse	(BKS) (BKB1)
Bolig/forretning/kontor	(BKB2)
Forretning/kontor	(BKB3)
Forretning/kontor/industri	(BKB4, BKB5)
Kontor/lager/industri	

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	(SKV1, SKV2, SKV3)
Gang-/Sykkelveg	(SGS1, SGS2)
Annen veggrunn – teknisk anlegg	(SVT)
Annen veggrunn grøntareal	(SVG)
Fortau	(SF)

1.2 Hensynssoner (§ 12-6, jf. § 11-8):

I SIKRINGSSONE (§ 11-8 a)

Frisikt (H140)

II FARESONE (§ 11-8 a)

Ras- og skredfare (H310)

1.3 Bestemmelsesområder

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#1, #2, #3)

1.4 Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å videreutvikle området med næringsbebyggelse og boligformål. Intensjonen er å videreutvikle allerede eksisterende næringsområde, og å etablere et helhetlig konsept for området som muliggjør en trinnvis utbygging. For næringsarealene skal det tilrettelegges for høyere utnyttelse og tydeligere infrastruktur. Samtidig settes det strengere krav til estetiske kvaliteter for bebyggelse og uteområder. For delområder som reguleres til boligformål, er planens hensikt å legge til rette for bebyggelse som er tilpasset omkringliggende boligområde, med hensyn på høyder og utnyttelse.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- En forenklet, overordnet utomhusplan i M 1:1000 for delfeltet som det søkes rammetillatelse for.
- En overvannsplan godkjent av Skien kommune for det aktuelle området. Løsning for trygge flomveier skal være en del av overvannsplanen.
- Der ny adkomst til næringsbebyggelse fra kommunal vei skal prosjekteres: Adkomstløsning, godkjent av kommunal veimyndighet.
- Det tillates utbygging av maksimalt samlet areal på 12.000 kvm BRA (totalt, inklusiv eksisterende arealer= 26 000 kvm BRA) før det er bygget ny RV 36 forbi planområdet. Dersom det søkes ytterligere utbygging før RV 36 er endret,



må oppdatert trafikkanalyse med tilhørende plan for trafikkregulerende tiltak mot Porsgrunnsvegen være godkjent av veimyndighet.

2.1.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge:

a) Utomhusplan i M 1:200 for det aktuelle området

Utomhusplanen skal vise:

- ☒ Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng,
- ☒ eksisterende og planlagt
- ☒ Universell utforming
- ☒ Bygningenes plassering og høyde
- ☒ Vegetasjon og beplantning
- ☒ Forstøtningsmurer etc. med høydeangivelser
- ☒ Møblering, belysning og andre faste installasjoner
- ☒ Avkjørsler/adkomst m/frisikt
- ☒ Sykkelparkering og bilparkering
- ☒ Tilfredsstillende oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- ☒ Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil
- ☒ Utendørs lager
- ☒ Nettstasjon

- b) Trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap avklart med nettselskap.
-) Dokumentasjon på geoteknisk prosjektering. Prosjektering må være i henhold til
- c) Geoteknisk rapport 116184n1 Rev. C datert 22.04.2022. Prosjektering må kunne dokumentere at grunnstabiliteten ikke forverres som følge av utførelse av tiltaket.

2.1.3 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- a) Før midlertidig brukstillatelse gis, skal det være opparbeidet tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Det kan etableres parkeringsplasser innenfor ubebygde deler av planområdet som en midlertidig løsning inntil hele planområdet er utbygd.
- b) o_SKV3 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet på BKS får brukstillatelse.
-) o_SKV2 skal være ferdig opparbeidet før BKB3/ BKB5 får første brukstillatelse.
- c) Ved etablering av 5 eller flere boenheter på BKS: Felles uteområde skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet innenfor BKS.
-) Felles uterom på #1 og #3 skal fungere som en bevegelsesakse for gående og syklende gjennom planområdet. Arealet skal være offentlig tilgjengelig, og utformet med en minimumsbredde på 3,5 m. Arealet skal knytte seg på o_SF i syd. Det skal være etablert en midlertidig løsning for Felles uterom på #1 når

arealer knyttet til første byggetrinn på BKB3 får brukstillatelse. Felles uterom på #1 og #3 skal bygges med permanent løsning, suksessivt- i takt med utbygging av felt BKB1, BKB2 og BKB3.

- f) Innenfor BKB3/BKB4/BKB5: Før 6000 m² nytt BRA til næring kan tas i bruk, skal sammenhengende grøntareal på minimum 400 m² være opparbeidet. Før totalt 10.000 m² nytt BRA til næring kan tas i bruk, skal nok et sammenhengende grøntareal på minimum 400 m² være opparbeidet.
- g) O_SF skal være opparbeidet før BKB2 får første brukstillatelse.

2.2 Dokumentasjonskrav

- ☒ Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak, og støy i anleggsperioden.
- ☒ Støyrapport, av 28.11.2021, rev.21.04.2022 skal ligge til grunn for prosjektering av avbøtende tiltak mot støy for nye næringsbygg.
- ☒ Ved søknadspliktige tiltak for boliger, skal det dokumenteres at gjeldende krav til støyskjerming tilfredsstilles. Etablering av ny boligbebyggelse i gul sone utløser krav om stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå iht gjeldende veileder T- 1442. Boenhet må være gjennomgående.
- ☒ Gjennomførte grunnundersøkelser med tilhørende geoteknisk rapport 116184n1 Rev. C, datert 22.04.22 er utarbeidet i tilknytning til regulering.
- ☐ Ved utbygging av hvert enkelt delfelt stilles det krav om bruk av geoteknisk sakkyndig ved prosjektering av bygningenes fundamentering. Geoteknisk rapport 116184n1 Rev. C, datert 22.04.22, skal legges til grunn.

2.3 Miljøforhold/grunnforhold

- ☐ Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurensset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.
- ☐ Uterom og utomhusanlegg skal utformes etter prinsipper for universell utforming og skal være tilgjengelig for alle.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.



2.5 Byggegrenser

Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrensen.

Viste byggegrenser gjelder også for parkeringskjellere. Parkeringskjellere tillates likevel oppført utenfor byggegrense mot bestemmelsesområde #1.

2.6 Parkeringskrav

Næring

Det skal anlegges maks 2 parkeringsplasser for bil og min 1 parkeringsplass for sykkel pr 100m² kontor areal.

Det skal anlegges maks 0,7 parkeringsplass for bil og min 0,5 parkeringsplass for sykkel pr 100m² lager areal.

Minimum 50 % av sykkelparkering skal ha takoverbygg. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres hensiktsmessig med kort avstand til inngangsarealer.

Bolig

Det skal anlegges 2 parkeringsplasser for bil og minst 4 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet.

2.7 Underjordisk parkering

Det kan anlegges underjordisk parkeringskjellere innenfor feltene BKB1- BKB5.

2.8 Uteoppholdsareal og lek

Samlet uteoppholdsareal skal minimum være 125m² per boenhet. Minimum sammenhengende areal skal være 7 m X 9 m.

For utbygging med 5 boenheter eller flere, er det krav om felles uterom. Minst 20% skal da være felles uterom på terreng.

Felles uterom skal opparbeides med et eller flere arealer som egner seg for småbarnslek, det vil si for barn under 6 år, og opparbeides etter retningslinjer for kvalitet på uterom i kommuneplanens arealdel.

2.9 Estetikk/ byggeskikk

- Lange fasader skal brytes opp for å skape variasjon i fasadelivet, ved bruk av farge-, materialvalg og beplantning. Skilt og reklameinnretninger skal være i tråd med Skien kommunes gjeldende bestemmelser. Skilt- og reklameinnretning over 3,0 m² må omsøkes.

- Varelevering, avfallskontainere, overdekninger etc. skal integreres i bygning eller på annen måte skjermes, slik at disse funksjonene framstår tilpasset og tiltalende sammen med områdets øvrige bebyggelse og anlegg.

- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges stor vekt på terrengtilpasning.

- For næringsarealer: På fasader skal det benyttes avdempede farger. På fasader langs Nenset terrasse, mot boligbebyggelse ved Leirvollen og langs grøntdrag mot elva er det ikke tillatt med reflekterende fasadematerialer. Vindusarealer og mindre arealer med beslag etc er unntatt kravet.

2.10 Type virksomheter

- a) BKB1-5 kan benyttes til næringsvirksomhet med behov for utadrettet kundekontakt. Innenfor planområdet kan det samlet etableres inntil 1.500 m² bruksareal til handelsvirksomhet.
- b) Innenfor planområdet tillates ikke drift av storhandel, kulturinstitusjoner, aktivitetspark, transporttjenester eller hotell- og overnattingstjenester.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankartet som %-BYA.
- b) For heissjakter, ventilasjon og tekniske anlegg tillates de angitte kotehøyder overskredet med inntil 1,5 m over maksimalt 10 % av takflaten i øvre etasje. Tekniske anlegg og ventilasjon skal samles i ett volum pr bygg og trekkes inn fra fasadegesims. Bebyggelsen innenfor området skal planlegges i forhold til
- c) hverandre og utvikles helhetlig. Det skal legges vekt på materialbruk, fasadeutforming og volumoppbygging. Utendørs lagring skal begrenses til det som er nødvendig for virksomheten og skal skjermes med gjerde eller beplantning.
- d) Avkjørselspiler på plankartet er veiledende. Eksakt plassering av avkjørslene kan justeres i forbindelse med detaljprosjektering.
- e)



- f) Ubebygget areal er alt areal som ikke opptas av bygninger, adkomstvei, parkering og sykkelparkering. Disse arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming med grøntarealer og permeable flater. På grøntarealene skal det i størst mulig grad benyttes stedsegrønn vegetasjon samt insektsvennlige planter. For BKB1 gjelder 3.1 f) kun ved etablering av næring.
- g) Over dekket til parkeringskjellerne, hvor utomhusplanen (M1:200) viser grøntarealer, skal det være vekstjord i tilstrekkelig dybde til etablering av plen og beplantning, eventuelt integrerte permanente plantekasser.
- h) Alle næringsbygg skal ha gode garderobefasiliteter med dusj.
- i) Det skal etableres minst ett servicepunkt for sykkel innenfor planområdet, med sykkelverktøy, pumpe og spylemulighet.
- j) Det skal være treningsfasiliteter av høy kvalitet tilgjengelig for alle leietagere på planområdet. Treningsrom kan etableres for sambruk mellom flere bygg.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) Innenfor området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av frittstående eneboliger.
- b) G=6m over terreng, M=9m over terreng.
- c) Maks kotehøyde = C+25.
- d) Det skal være en ensartet utforming på takform og materialvalg for fasader.
- e) Fargebruk skal være avdempet, og av slik art at boligmassen fremstår harmonisk.

3.1.3 Bolig/Forretning/kontor (BKB1)

- a) Områdene BKB1 omfatter eksisterende boligtomter med frittliggende eneboliger samt tilhørende anlegg.
- b) Boliger har adkomstrettighet til sine eiendommer fra SGS1. Hvis det etableres næring mens det fremdeles er bolig i feltet, skal næring sikres adkomst fra syd (BKB2) eller fra øst, SKV2. Adkomst for næring skal ikke være til trafikalt hinder eller ulempe for boliger.
- c) Ved etablering, oppgradering eller påbygging av bolig: Regulert høyde er maksimal gesimshøyde 9 m over terreng. Maksimal utnyttelsesgrad i % BYA = 25%.
- d) Etablering av bolig i rød støysone tillates ikke. Støysoner er vist i Støyrapport, av 28.11.2021, rev.21.04.2022. Søknadspliktige boligtiltak i gul sone krever avbøtende tiltak mot støy, se §2.2.
- e) Ved etablering av næring: Maksimal kotehøyde = C+33. Maksimal utnyttelsesgrad i % BYA = 60 %.
- f) Det tillates lagervirksomhet i tilknytning til forretning og kontor.

3.1.4 Forretning/kontor (BKB2)

- a) Innenfor område BKB2 kan det oppføres bebyggelse med formålene forretning og kontor.
- b) Maksimal kotehøyde = +28 m
- c) Maksimal utnyttelsesgrad i % BYA = 60 %.
- d) Det tillates også kombinert verksted/forretning/lager på området.

3.1.5 Forretning/kontor/industri BKB3

- a) Innenfor området kan det oppføres bebyggelse med formålene forretning/kontor og industri.
- b) Med industri menes her industri og verksteder som, etter kommunens syn, ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til støy, støv, lukt og røyk.
- c) Maksimal kotehøyde er som vist i plankart.
- d) Maksimal utnyttelsesgrad i % BYA = 45%
- e) Innenfor BKB3-BKB4-BKB5 skal det være totalt to sammenhengende grøntarealer på minimum 400 m2 hver. Disse arealene skal opparbeides parkmessig.
- f) Det tillates lagervirksomhet i tilknytning til forretning/kontor/industri.

3.1.6 Kontor/Lager/industri (BKB4, BKB5)

- a) Innenfor området kan det oppføres bebyggelse med formålene forretning/kontor og industri.
- b) Med lett industri menes her industri og verksteder som, etter kommunens syn, ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til støy, støv, lukt og røyk.
- c) Mindre salgslokaler i forbindelse med annen virksomhet tillates.
- d) For BKB4: Maksimal kotehøyde er som vist i plankart.
- e) For BKB5: Maksimal kotehøyde er som vist i plankart.
- f) Maksimal utnyttelsesgrad i for BKB4 er %BYA = 60%
- g) Maksimal utnyttelsesgrad i for BKB5 er % BYA = 45%
- h) Innenfor BKB3-BKB4-BKB5 skal det være totalt to sammenhengende grøntarealer på minimum 400 m2 hver. Disse arealene skal opparbeides parkmessig.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.1.1 Kjøreveg (o_SKV 1)

Arealet er eksisterende offentlig vei.

4.1.2 Kjøreveg Kjøreveg (o_SKV 2-3)

Arealet er offentlig vei, og skal opparbeides som vist i plankart.

**4.1.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS1- 2)**

a) o_SGS1 er tilknyttet Leirvollen og er eksisterende GS-veg. Arealet er offentlig.

b) o_SGS1 tillates benyttet som adkomstvei for eksisterende boliger, Leirvollen.

c) Gjennomkjøring på o_SGS1 tillates ikke.

d) o_SGS2 er GS-vei mot Porsgrunnsveien langs planområdet. Arealet er offentlig.

4.1.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_SVT 1-9)

Området er offentlig veiareal og utgjør et restareal på hver side av o_SKV 1-3 og o_SGS. Arealet kan benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, eller areal for snøopplag.

4.1.5 Annen Veggrunn – grøntareal o_SVG

Området er offentlig og utgjør en buffer mellom Porsgrunnsveien og o_SGS. Arealet kan benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, eller areal for snøopplag. Arealet skal tilsås med gress.

4.1.6 Parkeringshus

Parkeringshus tillates oppført på områdene BKB3 og BKB5. Parkeringshuset skal betjene næringsbebyggelse innenfor planområdet.

4.1.7 Fortau o_SF

Det skal etableres et fortau, o_SF. Fortauet skal knyttes sammen med bevegelsesakse i #3 og o_SGS1 og tjene som gangforbindelse som kan knyttes mot gangforbindelse videre sydover på utside av planområdet- for en framtidig sammenhengende tursti.

5 BESTEMMELSESONMRÅDER**5.1 Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer**

#1 Felles uterom og #3 Felles uterom

- a) Områdene skal tjene som internforbindelse for myke trafikanter og skal opparbeides parkmessig.
- b) Valg av material skal gjenspeile soneinndelinger for aktiviteten innenfor områdene (gangareal, sitteplasser, innganger mm). Det skal være lett å orientere seg innenfor området. Det skal benyttes dekke som i størst mulig grad hensyntar

overvannshåndtering.

c) Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik området får et helhetlig preg.

#2 Gangvei

a) Arealet avsettes til opparbeidelse av en andel av offentlig turveg langs elva.

6 HENSYNSSONER (§ 12-6, JF. § 11-8)**6.1 SIKRINGSSONE (§ 11-8 a)**

Frisikt (H140)

Innenfor områder med krav om frisikt skal det ikke settes opp innretninger eller beplantes høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers planum.

6.2 FARESONE (§ 11-8 a)

Ras- og skredfare (H310)

- a) Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor faresonen.
- b) Innenfor areal omfattet av faresone skal det fortrinnsvis være permeable/vegeterte flater. Eksisterende trær i faresonen bør så langt det lar seg gjøre beholdes for å bidra til fordroying og binding av jordsmonnet.





TVB Bolig, Skien
Kontakt Hans Gaarder Bjærke, tlf. 911 18 847