



# SOLHEIMFELTET



8 attraktive eneboligtomter med fantastisk utsikt over  
Langangfjorden.

*Bygg med glede!*



[hellvikpartner.no](http://hellvikpartner.no) | [hellvikhus.no](http://hellvikhus.no)

En bitteliten kjøretur på 12 minutter fra Larvik og/eller Porsgrunn og du er på Solheimfeltet. Her etableres det nå et barnevennlig og landlig boligfelt.

Miksen av eneboliger og leiligheter bidrar til et hyggelig mangfold av beboere i ulike aldre. Et naturskjønt bomiljø med kort vei til skog, strand og sjø, og et trygt og godt sted å vokse opp.



Tomteoversikt

# SOLHEIM



Alle tomtene har svært gode solforhold og flott utsikt. Kort vei til skog, strand og sjø.



## Bo på Solheim

Alt ligger til rette for et godt liv med flotte oppvekstvilkår på Solheimfeltet. Oppgradert barneskole og kort og trygg vei til alle fritidsaktiviteter. Innflytningsklart I 2023.

Tomteprisene ligger fra 1,250 til 1,450 millioner. Mulighet for å gjøre mye selv i den takt man selv ønsker. Boligfeltet får kommunal veg og gangfelt, og vil være et attraktivt sted å bo landlig, men likevel sentralt.



Nydelig utsikt over Langangfjorden





## Tomtene

5 enebolig-tomter for salg høsten 2022. Størrelse fra 602 til 711 m<sup>2</sup>. Tomtene ligger skjermet i et lite tun. Stor valgfrihet og fleksibilitet i valg av eneboligtype, innhold og utseende.

Ytterligere 8 tomter vil bli lansert våren 2023.



### Beliggenhet

Tomtene har en flott beliggenhet i Langangen med sentral beliggenhet nær Porsgrunn og Larvik. Området ligger høyt, fritt og tilbetrukket med fantastisk utsikt over Langangfjorden. Vestvendt, solrikt og landlig beliggende. Barnevennlig med gangavstand til nyoppussede Langangen barneskole og nye Tveten ungdomsskole, barnehage, idrettsplass og bussholdeplass. Flott turterreng i nærområdet. Kort vei til båthavn i Langangen med muligheter for båt plass.

### Tomten

Tomtene vil overleveres med vei, vann og kloakk til tomtegrense. Tomtestørrelser er angitt i ca. areal i prisliste, denne ligger som vedlegg til prospekt. Tomtene vil ha kommunal adkomst. Tomtene vil bli tildelt sin ideelle andel og i fellesskap være ansvarlige for drift og vedlikehold av lekeplass, grøntarealer og eventuelt andre fellesområder. Tomtene ligger bestemelsesområdene har BF6, BF7 og B8.

### Utbyggingsområde

Område består av 8 boligtomter og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger. Porsgrunn Utvikling AS har kjøpt nabotomten, gbnr. 22/269 hvor det vil bli bygget leiligheter iht. reguleringsbestemmelsene for denne tomten.

### Salgsbetingelser

Tomtene selges med bygge klausul til TVB Bolig AS. Selger er svært fleksibel med hensyn til hva som bygges. I utgangspunktet tilbys boliger fra TVB Bolig` s egen hus katalog fra Hellvik Hus, men det er også mulig å få arkitekttegnet bolig etter eget ønske. Imidlertid er det en forutsetning at TVB Bolig AS beholder retten til å bygge huset over grunnmuren, og minimum får levere råbygg. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med en av våre boligkonsulenter.

### Priser/omkostninger

For eksakte priser ber vi dem å se vedlagte prisliste. I tillegg til prisen kommer omkostninger til dokumentavgift på 2,5% og kr 585,- i tinglysningsgebyr for skjøte, samt eventuelt tinglysning av pantedokument kr. 585,- pr. stk. og grunnboks utskrift kr. 172,-. I tillegg kommer kommunale tilknytningsavgifter. Oppgjørsform: Depositum kr. 50 000,- betales ved signering av kjøpsbekreftelse og blir stående på klientkonto, resterende kjøpesum + omkostninger forfaller til betaling før overskjøting.

### Finansiering

Vår bankforbindelse Sparebank 1 Sørøst-Norge AS vil kunne tilby tilbud på finansiering. Kontakt et av kontorene i Grenland for en hyggelig prat.

### Reguleringsforhold

Området er i flg. Reguleringsplan for Solheim, regulert for boligformål frittliggende småhusbebyggelse og eneboliger. Det kan bygges en enebolig med pr. tomt. Reguleringsbestemmelsene ligger i sin helhet vedlagt i prospektet. For ytterligere informasjon om reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser, vennligst ta kontakt med boligkonsulent.

Det tillates oppført bebyggelse i en etasje med loftsetasje. For bebyggelse med loftsetasje (uten underetasje) skal gesimshøyden ikke overstige 4,5 m og mønehøyden 7,5 m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Tomt 7, 8 og 9 tillates oppfør med underetasje. For bebyggelse med underetasje skal gesimshøyden ikke overstige 7 meter og mønehøyde ikke overstige 9 meter fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

### Vei, vann og avløp

Tomtene vil overleveres med vei, vann og kloakk til tomtegrense.

### Garasje/biloppstillingsplasser

Det skal opparbeides parkeringsplasser iht de til enhver tid gjeldene bestemmelser i kommuneplanen.

### Fellesområde

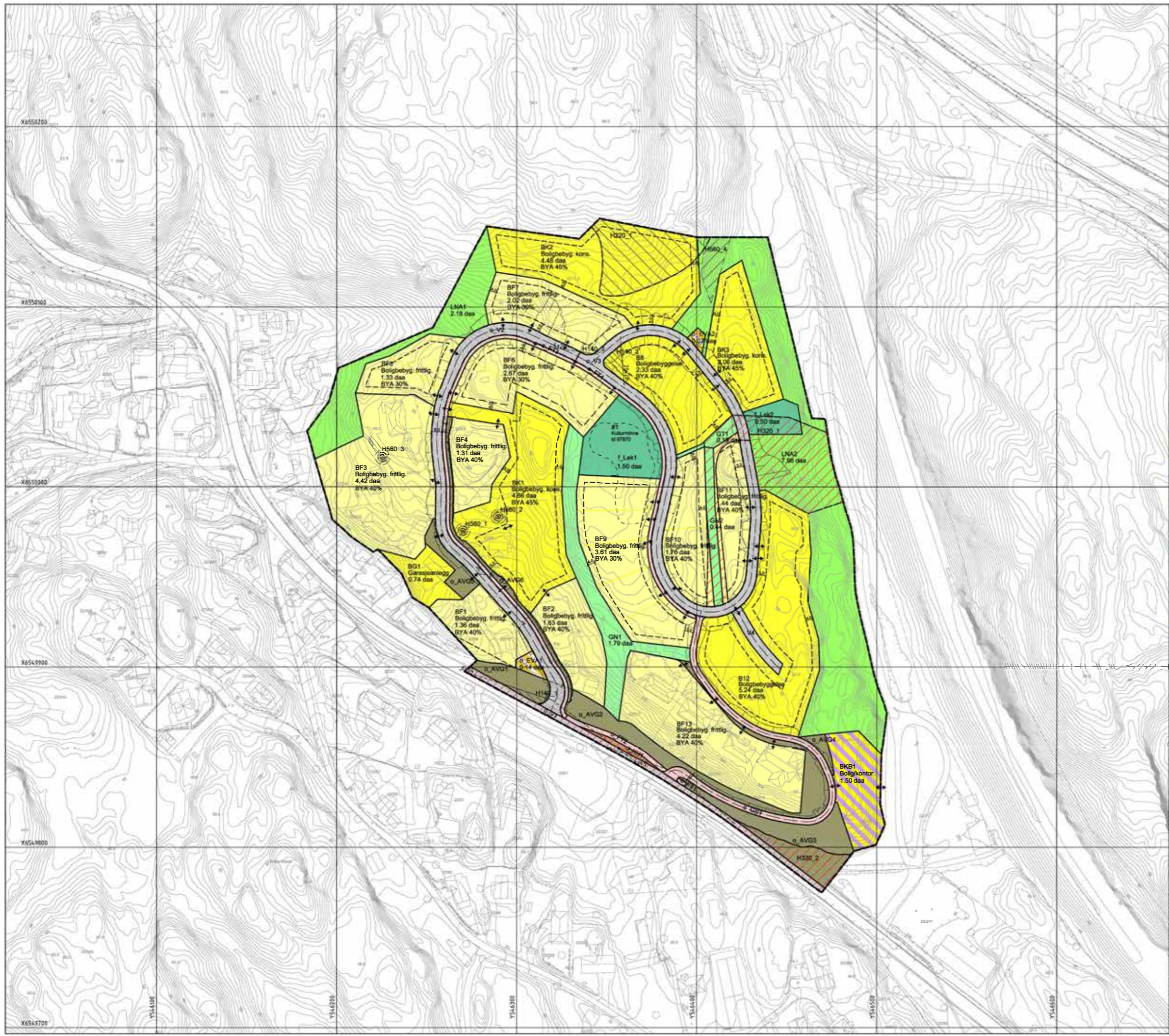
Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles oppholdsareal.

### Diverse

Vedlagt i prospekt ligger liste over tomtene med areal og priser. Det tas forbehold om skrivefeil i prospektet. Dersom noe mangler kontakt boligkonsulent.



**Solheimfeltet**



**TEGNFORKLARING**  
**PBL § 12.5 AREALFORMÅL**  
**BEBYGGELSE OG ANLEGG**  
 (PBL § 12-5-1)

- B Boligbebyggelse (rp1110)
- BF Boligbebyggelse-frittliggende (rp1111)
- BK Boligbebyggelse-konsentrert (rp1112)
- BG Garasjeanlegg (rp1119)
- LEK Lekeplass (rp1610)
- LNA Kombineret bebygg. og anl.formål Energi-, vann og avløpsanlegg (rp1800)
- BKB Bolig/kontor (rp1804)

**SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
 (PBL § 12-5-2)

- V Veg (rp2010)
- FT Fortau (rp2012)
- GS Gang-/sykkelveg (rp2015)
- AVG Annen veggrunn – grøntareal (rp2019)
- KH Kollektivholdeplass (rp3020)

**GRØNNSTRUKTUR**  
 (PBL § 12-5-3)

- GN Naturområde (rp3020)
- GT Turdrag (rp3030)

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL**  
 (PBL § 12-5-5)

- LNA Naturformål (rp5120)

**PBL § 12.6 § 11-8 HENSYSSONER**

**SIKRINGSONE**  
 (PBL § 11-8a.1)

- Frikant, H140\_1, H140\_2, H140\_3

**STREPSONE**  
 (PBL § 11-8a.2)

- Stasjons gul, H220\_1

**FARESONE**  
 (PBL § 11-8a.3)

- Flomfare, H320\_1, H320\_2

**SONE MED ANGITTE SERLIGE HENSYN**  
 (PBL § 11-8c)

- Bevaring naturmiljø, H560\_1, H560\_2, H560\_3 og H560\_4

**BESTEMMELSEOMRÅDER**  
 (PBL § 12-7)

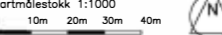
- Bestemmelseområde #1 Kulturminne – id 97870

**STREKSMBOLER MV.**

- Planens grensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Friaaktlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert tomtegrense
- Regulert Støttemur
- Grense for sikringsone
- Grense for fareområde
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for stasjonsone
- Grense for bestemmelser

**KARTGRUNNLAG MV.**  
 Basiskart levert av Infoland 10.11.2015  
 Kartgrunnlag – EUREF 89, UTM sone 32  
 Høydegrunnlag – NN2000

**PORSGRUNN KOMMUNE**

Planområdets areal: 73.58 daa  
 Ekvivalens 1 m  
 Kartmålestokk 1:1000  


PlanID: 1114 **SAKSBEHANDLER:** Heidi Lange

**DETALJREGULERING FOR SOLHEIM, LANGANGEN** Forslagstiller: Viktoria Hus AS  
 Date: 30.03.16

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

**SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN**

Revisjon:	SAKS-NR.	DATE	SIGN.
Rev. etter offentlig ettersyn 03.02.17			
Rev. etter offentlig ettersyn 03.04.17			
<b>Bystyrets vedtak:</b>	27/17	18.05.17	
2. gangs behandling i utvalg for Miljø- og byutvikling	35/17	25.04.17	
Offentlig ettersyn fra 01.07.16 til 26.08.16			
1. gangs behandling i utvalg for plan og kommunalteknikk	34/16	18.04.16	
Kunngjøring av planarbeid		27.11.15	





# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 15/06949  
PlanID: 1114  
Sakstittel: Reguleringsplan for Solheim

## Reguleringsplan for Solheim

Detaljregulering

### PLANBESTEMMELSER

Datert 04.04.17. Først godkjent av Bystyret 18.05.17 i sak 27/17, deretter rettet i hht. vedtatt mindre endring av bestemmelsene i UMB sak 35/19 den 07.05.2019.

#### §1 GENERELT

##### 1.1 Avgrensning av planområdet

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

##### 1.2 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

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

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| • Boligbebyggelse - frittliggende | BF1-BF13     |
| • Boligbebyggelse - konsentrert   | BK1-BK3      |
| • Boligbebyggelse                 | B8 og B12    |
| • Garasjeanlegg                   | BG1          |
| • Bolig/kontor                    | BKB1         |
| • Lekeplass                       | LEK1 og LEK2 |
| • Energi-, vann og avløpsanlegg   | EVA1 og EVA2 |

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

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| • Veg                         | V1-V3     |
| • G/s-veg                     | GS1       |
| • Fortau                      | FT1-FT4   |
| • Annen veggrunn, grøntanlegg | AVG1-AVG6 |

###### Grønnstruktur (pbl§12-5-3)

- |               |         |
|---------------|---------|
| • Naturområde | GN1-GN2 |
| • Turdrag     | GT1     |

###### Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl§12-5-5)

- |               |           |
|---------------|-----------|
| • Naturformål | LNA1-LNA2 |
|---------------|-----------|

##### 1.3 Hensynssoner:

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Sikringsone (pbl§12-6-100): |                 |
| • Frisikt                   | H140_1 – H140_3 |

###### Støysone(pbl§12-6-200):

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| • Gul sone iht. rundskriv T-1442 | H220_1 |
|----------------------------------|--------|

###### Faresone (pbl§12-6-300):

- |            |                 |
|------------|-----------------|
| • Flomfare | H320_1 – H320_2 |
|------------|-----------------|

###### Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6-500):

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| • Bevaring naturmiljø | H560_1 – H560_4 |
|-----------------------|-----------------|

###### Bestemmelsesområder (pbl§12-7):

- |                    |     |
|--------------------|-----|
| Bestemmelsesområde | # 1 |
|--------------------|-----|

#### 1.4 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av konsentrert boligbebyggelse og frittliggende boligbebyggelse.

## §2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

- Før utbygging skal nettselskapet kontaktes direkte for å avklare nødvendig nettutbygging og utforming av nettløsning, bl.a. vedrørende eventuell plassering av nettstasjon i bygning mv.

#### Før det gis rammetillatelse for bygg i områdene BF1-BF13, BK1-BK3, B8, B12 og BKB1

- skal det foreligge samlet landskapsplan i egnet målestokk 1:500/ 1:200 for hvert enkelt byggeområde. Overvannshåndtering og terrengforming skal ses i sammenheng med øvrige byggeområder.
- skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og en redegjørelse som dokumenterer at nødvendige tiltak blir iverksatt for å sikre at fare for steinsprang blir ivaretatt i anleggsfase og etter ferdigstilling. Vurderingene gjelder for byggeområder, tiliggende del av friluftsområder, tilhørende lekeplasser og atkomstveger.

#### Før det gis rammetillatelse for veger og teknisk infrastruktur

- skal det foreligge teknisk plan med løsninger for overvannshåndtering (inkl. overvannshåndtering i byggeområdene)

#### Før det gis byggetillatelse/igangsettelsestillatelse for bygg i områdene BF1-BF13, BK1-BK3, B8, B12 og BKB1

- skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:200
- skal det dokumenteres at nybygg gjennomføres på en måte som hindrer inntrenging av radongass

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF1-BF13, B8, B12 og BK1-BK3

- skal tilhørende utomhusarealer innenfor områder avsatt til konsentrert boligbebyggelse være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- skal tilhørende grovplanering av terreng innenfor områder avsatt til frittstående boligbebyggelse være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- skal tilhørende atkomstveg være ferdig opparbeidet etter detaljplan

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i områdene BF6-BF7, B8 og BK2

- skal lekeområde LEK 1 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF9-BF13, B12 og BK3

- skal GS1 være ferdig opparbeidet

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF11, B12 og BK3

- skal lekeområde LEK 2 være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan.

## 2.2 Dokumentasjonskrav

### 2.2.1 Landskapsplan

Overordnet landskapsplaner i egnet målestokk 1:500/1:200 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder ny bebyggelse, bebyggelsesstruktur, tilpassing av atkomster til ny bebyggelse, terrenginngrep, utforming av felles lekeplasser, beplantning og friluftsområder med turstier. Nye koter skal vises i landskapsplanen.

I tilknytning til landskapsplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering med flomveger, grønnstruktur og åpen eller lukket fordrøyning. Planen skal vise nødvendige arealer for oppfyllelse av krav om lokal håndtering av overvann og tilgrensende områder. Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn arealfaktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Bruk av grønne tak skal vurderes på bygg med flate tak med en takhelling på 0-30 grader. Listen er ikke uttømmende.

Detaljert landskapsplan 1:200 eller bedre skal vise ny bebyggelse, innkjøring, opparbeidelse av utearealer med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.

### 2.2.2 Teknisk plan

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyninger og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen (ved kommunalteknikk) før igangsettelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

Godkjenning fra ledningseier skal foreligge for påslipp av overvann til eksisterende ledningsnett.

## 2.3 Miljøforhold

### 2.3.1 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen.

### 2.3.2 Radon

Dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrengning skal foreligge ved søknad om byggetillatelse/ rammetillatelse.

### 2.3.3 Miljøvennlig energi

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger utredes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

## 2.4 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

## 2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

*Herunder skal temaer som radon, flom og grunnforhold beskrives*

### 2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidene straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

### 2.6 Bestemmelsesområde #1

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 97870, markert som "RpBestemmelsesOmråde\_#1" i plankartet.

Det skal tas kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

### 2.7 Formålsgrenser

Innenfor planavgrensningen tillates mindre justeringer av formålsgrensene til vegformål; kjøreveg, fortau og annen veggrunn – i samsvar med detaljprosjektering og byggeplaner grunnet terrengtilpasning m.m. Behov for eventuelle mindre justeringer av reguleringsplanen vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av eventuelle justeringer som detaljprosjekteringen samt gjennomføring av tiltaket kan frembringe.

### 2.8 Utbygging i planområdet

Området kan bygges ut trinnvis.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Byggeområder for boliger, BF1-BF13, B 8, B12, BK1-BK3 og BKB1

#### 3.1.1 Arealbruk

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse slik det framgår av plankartet.

#### 3.1.2 Byggegrenser

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

For frittliggende boder og garasjer gjelder regler om plassering, høyde og avstand fra nabogrense fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

#### 3.1.3 Byggehøyder

Det tillates bygg med ulik takform. Angitte mønehøyder regnes som maks byggehøyde for bygg med flatt tak.

*BF - Frittliggende bolig med loftsetasje (uten underetasje)*

I områdene BF1-BF11 og BK1-BK3 tillates bebyggelsen oppført i en etasje med loftsetasje.

For bebyggelse med loftsetasje (uten underetasje) skal gesimshøyden ikke overstige 4,5m og mønehøyden 7,5m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

#### *BF - Frittliggende bolig med underetasje*

Innenfor område BK1, BK2 og BF13 tillates oppført boliger med underetasje. Følgende eiendommer for frittliggende boliger er i illustrasjonsplanen vist med underetasje; tomt 2, tomt 4, tomt 7 - 9, tomt 11 og tomt 12. Underetasje tillates for øvrig der det naturlig passer i terreng.

For bebyggelse med underetasje skal gesimshøyden ikke overstige 7 m og mønehøyden ikke overstige 9 m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

#### *BK - Konsentrert boligbebyggelse*

For områdene BK1 – BK3 skal gesimshøyden ikke overstige 7,5m og mønehøyden ikke overstige 10,0m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Bebyggelsen plassering skal tilpasses terrenget. Terrassert bebyggelse kan aksepteres dersom virkningen på landskapet og terrenget dokumenteres som akseptabelt.

#### *B - Boligbebyggelse*

I områdene B 8 og B12 kan det etableres enten frittliggende bolig med underetasje eller konsentrert boligbebyggelse. Det henvises til bestemmelser gjeldende henholdsvis «BF - frittliggende bolig» og «BK - konsentrert boligbebyggelse».

#### *BKB - kombinert formål bolig/kontor*

For områdene BKB1 skal gesimshøyden ikke overstige 7,5m og mønehøyden ikke overstige 10,0m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Bebyggelsen plassering skal tilpasses terrenget. Terrassert bebyggelse kan aksepteres dersom virkningen på landskapet og terrenget dokumenteres som akseptabelt.

#### 3.1.4 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

Utnyttelsesgrad er for områdene:

BF5-BF7, BF9:	30 % BYA
BF1-BF4, BF10, BF11 og BF13:	40 % BYA
BK1-BK3:	45 % BYA
B8 og B12	40 % BYA
BKB1:	40 % BYA

#### 3.1.5 Bygningsutforming

Bebyggelsen skal gis en samordnet, moderne arkitektonisk utforming, og skal plasseres på en strukturert måte innenfor det enkelte byggeområde. Bygninger skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til terreng og nye veger i området. Frittliggende garasjer/ carporter skal utformes på en måte som harmonerer med boligdel.

#### 3.1.6 Terreng og vegetasjon

Opparbeiding av tomter skal utføres med hensyn til eksisterende veg og nye vegtraseer for atkomstveg. Det tillates ikke oppføring av høye forstøtningsmurer på de sidene av tomtene som vender ut mot friluftsområder og lekeområder. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad beholdes.

#### 3.1.7 Atkomst

V2 er atkomst for områdene BF1-BF7 og BK1.

- Eiendommene innenfor BF1 skal ha felles adkomst som anvist i plankartet

- Eiendommene syd i BF3 skal ha felles adkomst via AVG5 som anvist i plankartet  
- Eiendommen innenfor BF2 skal ha felles adkomst med BK1 som anvist i plankartet  
- Eiendommen innenfor BF4 skal ha felles adkomst med BK1 som anvist i plankartet  
V3 er atkomst for områdene BF6-BF13, B8, B12 og BK2, BK3 og BKB1  
V4 er atkomst for områdene BF12.

GS1 er atkomst for områdene BKB1 og BF13 via V3.

For ny utvikling av området BKB 1 skal adkomst fortrinnsvis legges fra øst fra lokalsenteret. Landbruksadkomst til tømmerplass og skogsområdene nord for planområdet skal etableres fra BK2 i samråd med grunneier av eiendommen.

#### 3.1.8 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

#### 3.1.9 Krav til parkering

For frittliggende boligbebyggelse skal det opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass og 1,0 besøksplass pr. tomt.

For konsentrertboligbebyggelse skal det opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass og 1 besøksplass på egen tomt eller 1,0 parkeringsplass og 0,2 besøksplass i fellesanlegg pr. boenhet.

Det kan anlegges flere plasser forutsatt at krav til uterom og krav til overvannshåndtering er oppfylt.

Sykkelparkering skal innarbeides på egen tomt med minst 4 plasser per boenhet eller i fellesanlegg med minst 3 plasser per boenhet.

#### 3.1.10 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor boligtomtene i områdene BF1-BF13 og innenfor områdene BK1-BK3 og BKB1 for hver bolig eller i felles miljøstasjon. Avfallshåndtering skal vises i landskapsplanen.

#### **3.2 Lekeplass Lek1**

Område Lek1 er felles lekeplass for alle byggeområdene innenfor planens begrensning. Se også bestemmelsen 2.6 (til bestemmelsesområde #1).

Sandlekeplass skal i tillegg etableres for området BK1.

#### **3.3 Energianlegg EVA1-E2**

Området EVA1 og EVA 2 skal nyttes som byggeområde for nettstasjon for kraftforsyning til planområdet og/eller til anlegg for vann og avløp.

Området skal ha kjøreatkomst fra offentlig veg.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR**

#### **4.1 Veg V1-V3**

V1-V3 er offentlig veg og skal opparbeides som vist på plankartet. V1 er samleveg og det tillates ikke avkjørsler til boligtomter fra V1.

#### **4.2 Veg V4**

VF1 er felles atkomstveg for område B12, eiendommene 22-26 som vist på illustrasjonsplan.

#### **4.3 Fortau FT1-FT4**

FT1-FT4 er offentlig fortau som skal opparbeides som vist på plankartet.

#### 4.4 Gang- og sykkelveg GS1

GS1 er offentlig g/s-veg og skal opparbeides som vist på plankartet. GS 1 kan nyttes som adkomstveg for BF13 og BKB1 via V3. GS1 skal stenges for gjennomkjøring ved Langangsvegen som anvist i plankartet. Det skal legges til rette for fysiske tiltak som f.eks bom for å hindre gjennomgangstrafikk på gs-vegen.

#### 4.5 Kollektivholdeplass KH1

KH1 er kollektivholdeplass.

#### 4.6 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for kommunalteknisk anlegg kan anlegges i/under offentlige og felles veger og i naturområder. Oppføring av eventuelle pumpestasjoner for vann og avløp kan tillates i regulerte byggeområder eller friluftsområder. Eventuelle pumpestasjoner skal gis nødvendig kjøreatkomst.

#### 4.7 Annen veggrunn AVG5

Området skal sikre adkomst for eiendommene syd i BF3, og kan sekundært benyttes til parkering.

### § 5 GRØNNSTRUKTUR

#### 5.1 Naturområde GN1 og GN2

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor naturområde GN1 og GN2. Trær med stammeomkrets over 200cm målt på stammehøyde 130cm tillates ikke fjernet uten godkjennelse fra kommunen.

Innenfor GN2 skal eksisterende større trær erstattes dersom de ved etablering av overvannsanlegg må fjernes.

#### 5.2 Turdrag GT1

GT1 skal fungere som en forbindelse mellom LEK1 og LEK2. Belegg på bakken skal være permeabelt. Asfalt tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### § 6 LANDBRUKS-/NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

#### 6.1 Naturformål LNA1-LNA2

Område LNA1 og LNA2 er naturområder. Naturområdene skal være allment tilgjengelige. Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Kommunen kan tillate tilplantning, nødvendig skjøtsel og tynning av vegetasjon.

### § 7 HENSYNSSONER

#### 7.1 Sikringssone, frisikt H140

Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

#### 7.2 Faresone, flomfare H320

Innenfor faresone flom, skal det anlegges tiltak for lokal overvannshåndtering.

#### 7.3 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø H560

I hensynssone bevaring naturmiljø tillates ikke fjernet trær eller annen vegetasjon uten særlig tillatelse fra kommunen.

Beskjæring og øvrig skjøtsel av forskriftseikene innenfor H\_560\_1, H\_560\_2 og H\_560\_3 skal foregå i nær dialog med kommunen. Ved tiltak som kan berøre rotsonen til eikene skal konsekvensen av tiltakets virkning på eiketreet dokumenteres og overvåkes.

Alt fjell som skal fjernes innen 40-50 meter til hensynssone biologisk mangfold skal ikke sprenges. Fjerning av fjell skal gjennomføres etter godkjente metoder, som for eksempel wiresaging av fjell eller tilsvarende.

Dersom det må sprenges skal det sømbores og lades så lite som mulig. Sømbores utføres inntil 20-25 meter fra stammen. All sprengning skal foregå i perioden november – februar.

Det skal ikke lagres materialer, maskiner eller masser i dryppsonene på trærne. Dersom det skal være maskinaktivitet og transport nær trærne skal tiltak for beskyttelse av stammen gjennomføres.

#### 7.4 Støysone, gul H210

Nødvendig støyskjerming skal fortrinnsvis opparbeides i bygg eller i nær tilknytting til bygg. Eventuelle boenheter i sonen må være gjennomgående og ha en stille side (med støynivå under 55 dB) hvor uterom kan plasseres.



# Solheimfeltet



Boligkonsulent  
Hans Gaarder Bjærke  
Tlf: 911 18 847  
Epost: hgb@tvbbolig.no

TVB Bolig  
Klostergata 33 | 3732 Skien | Telefon 911 18 847  
hgb@tvbbolig.no

