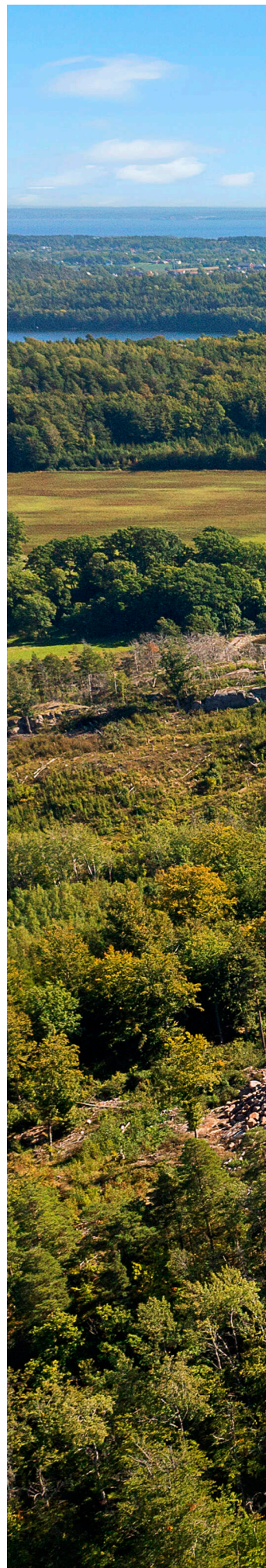


LUNDENÅSEN MELSOMVIK



25 attraktive eneboligtomter til salgs.
Solrikt og landlig beliggende med flott utsikt.

Bygg med glede!



Tomteområdet ligger i idylliske Melsomvik, et populært sjarmerende boligområde ved Vestfjorden.

Kort vei til barnehage og barneskole i Melsomvik, og Stokke sentrum med det meste av servicefunksjoner og fasiliteter samt jernbanestasjon. Ca 15 minutter til Torp lufthavn og ca. 20 minutter til både Tønsberg og Sandefjord.

Stedet er et sommereldorado med umiddelbar nærhet til den flotte skjærgården

Kort vei til småbåthavnen i Melsomvik, flotte strender og badeplasser og ikke minst idylliske turområder og naturskjønne omgivelser



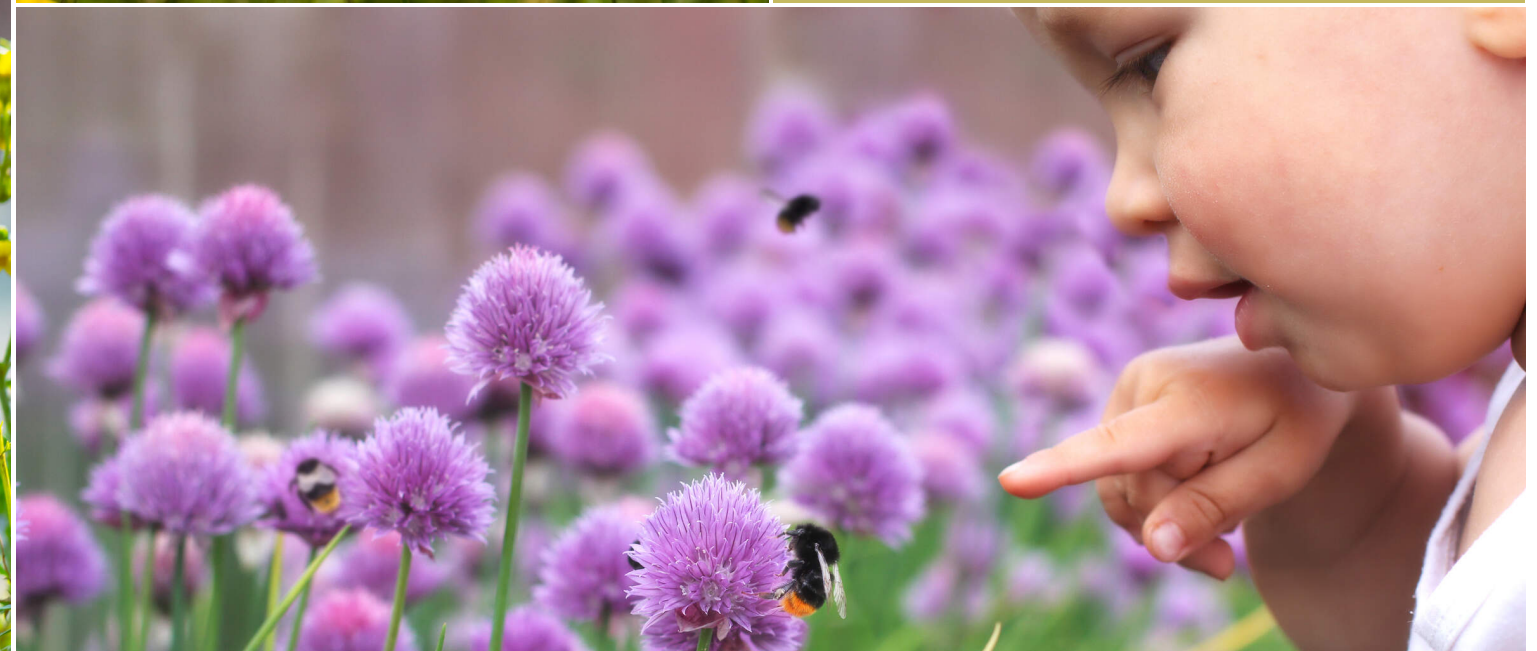


Tomtene har en solrik og landlig beliggenhet med flott utsikt.
Tomte størrelser er fra 512 m2 - 1061 m2



Bo på Lundenåsen

Kort vei til barnehage og barneskole i Melsomvik, og Stokke sentrum med det meste av servicefunksjoner og fasiliteter samt jernbanestasjon. Ca 15 minutter til Torp lufthavn og ca. 20 minutter til både Tønsberg og Sandefjord.





Tomtene

Tomteområdet ligger i idylliske Melsomvik, et populært og sjarmenrende boligområde ved Vestfjorden.

Tomtene leveres med vei, vann, kloakk, strøm og fiber til tomtegrensen.

Tomtestørrelser er fra 512 m² - 1061 m²





Bildetekst her

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fornminner/ automatisk fredede 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. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Før iverksettingen av tiltak som berører eller ligger på nordsiden RpBestemmelsesGrense_#1 (o_Veg1 og o_SF2 mellom BFS2 og BKS4, formålsområdene BKS2, BKS3, BKS4, BFS3, BFS7, B1, BKL1, BKL3, f_Veg1, f_Veg2, BRE1 og BRE2) skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 232042 markert som RpBestemmelsesGrense_#1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Det nyere tids kulturminne i form av steinsgjerde ID 242295-0, 242293-1, 242293-2 og 242293-3 skal ivaretas så langt det er mulig ved gjennomføring av tiltak i planen.

2.2 Utnyttelse

Grad av utnytting beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal i henhold til kravet skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd.

2.3 Uteoppholdsarealer og lekeareal

Felles uteoppholdsareal som omfatter lek kan legges til regulerte lekeplasser, BKL1-BKL3.

Lekeplassene BKL1-BKL3 skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

Det skal etableres fysisk skille som gjerde el. mellom lekeplass og kjøreveg. Plass for snøopplag må ivaretas.

Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal ved all boligbygging:

- Ved boligutbygging utenfor sentrumssonen skal minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - kjørearealer
 - areal smalere enn 6 meter.
- Lekeplasser skal ha trafikk sikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
- Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fornminner/ automatisk fredede 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. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Før iverksettingen av tiltak som berører eller ligger på nordsiden RpBestemmelsesGrense_#1 (o_Veg1 og o_SF2 mellom BFS2 og BKS4, formålsområdene BKS2, BKS3, BKS4, BFS3, BFS7, B1, BKL1, BKL3, f_Veg1, f_Veg2, BRE1 og BRE2) skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 232042 markert som RpBestemmelsesGrense_#1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Det nyere tids kulturminne i form av steinsgjerde ID 242295-0, 242293-1, 242293-2 og 242293-3 skal ivaretas så langt det er mulig ved gjennomføring av tiltak i planen.

2.2 Utnyttelse

Grad av utnytting beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal i henhold til kravet skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd.

2.3 Uteoppholdsarealer og lekeareal

Felles uteoppholdsareal som omfatter lek kan legges til regulerte lekeplasser, BKL1-BKL3.

Lekeplassene BKL1-BKL3 skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

Det skal etableres fysisk skille som gjerde el. mellom lekeplass og kjøreveg. Plass for snøopplag må ivaretas.

Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal ved all boligbygging:

- Ved boligutbygging utenfor sentrumssonen skal minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - kjørearealer
 - areal smalere enn 6 meter.
- Lekeplasser skal ha trafikk sikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
- Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.

- På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.
- Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.

2.4 Renovasjon

I BFS1-BFS7 tillates individuelle renovasjonsløsninger.
I BKS1- BKS6 og B1 skal det etableres en felles miljøstasjon for hvert delfelt.

2.5 Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for bil og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

2.6 Garasje / uthus

Garasjer/uthus tillates plassert inntil 1m fra nabogrense, og inntil 2,0 m fra kommunal veg. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

2.7 Atkomst

Det kan gjøres justering av regulerte atkomster, angitt som piler på plankart, for å tilpasse endelig tomtedeling og utbyggingsløsning. Atkomst skal være fra samme veg som angitt på plankart. Justert plassering skal angis på landskapsplaner.

3 DOKUMENTASJONSKRAV

3.1 Tekniske planer

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l i planområdet skal det være utarbeidet, og godkjent av kommunen, overordnet kommunalteknisk plan for nye veier, vann- og avløpsledninger. Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann. Planen skal også vise at eventuelle VA grøfter (og El-grøfter) som krysser deponi tettes ved hjelp av leirpropper.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l i utbyggingsområdene BKS2, BKS3, BFS1 eller BFS2 skal det være utarbeidet, og godkjent av kommunen, landskapsplan for lekeplass BLK1.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l i utbyggingsområdet BKS1 skal det være utarbeidet, og godkjent av kommunen, landskapsplan for lekeplass BLK2.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l i utbyggingsområdene B1, BKS4, BFS3 eller BFS7 skal det være utarbeidet, og godkjent av kommunen, landskapsplan for lekeplass BLK3.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l i planområdet skal det være utarbeidet, og godkjent av Statens vegvesen, byggeplaner for nytt kryss o_Veg1 / Storevarveien og o_SF4.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l i utbyggingsområdene B1, BFS1-BFS3, BFS7 eller BKS1-BKS4 skal det være utarbeidet, og godkjent av Statens vegvesen, byggeplaner for krysningspunkt o_Veg3.

3.2 Landskaps- og situasjonsplaner

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l innenfor BFS1-BFS5 og BFS7 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Målsatt situasjonsplan for den aktuelle tomten som viser:

- Plassering og høydesetting av boliger, garasjer, boder mm.
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende.
- Tilpasning til eksisterende terreng og til nabotomt og vei.

Terrengsnitt med koter, med bebyggelse og planlagt nytt terreng.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l innenfor B1 og BKS1-BKS6 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte formålsfelt som viser:

- Plassering og høydesetting av boliger, garasjer, boder mm.
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende.
- Avkjørsel, og adkomst for gående og syklende.
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering.
- Areal for renovasjonshåndtering og postkasser.
- Utforming av utearealer herunder felles uteareal og lek.
- Materialbruk og vegetasjon.
- Sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer.
- Universell utforming og tilgjengelighet.
- Hvordan helhetlig utforming av hvert delfelt er ivaretatt.
- Tilgang til LF1 fra område B1.

Terrengsnitt med koter, med bebyggelse og planlagt nytt terreng.

3.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig eller innvendig støybelastning, dvs. innendørs støynivå skal ikke overskride 32 dBA og lydnivå på utendørs lekeareal skal ikke overskride 55 dBA, er ivaretatt.

3.4 Energi

Krav til energitiltak skal ivaretas ihht gjeldende tekniske forskrift. Ved søknad om tiltak i felt for konsentrert småhusbebyggelse skal det redegjøres hvilke vurderingene som er gjort i forhold til bruk av fornybare energikilder.

3.5 Miljø

I byggeplan/ byggefasen for BKS1 og BLK2 skal det gjennomføres ytterligere undersøkelser av området (miljøteknisk undersøkelser og ev. tiltaksplan). Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan dette er ivaretatt.

For tiltak som medfører flytting av masser ut og/eller inn av byggeområdet (inkludert matjord) skal det i forbindelse med byggesøknaden utarbeides en massehåndteringsplan som også inkluderer vurderinger knyttet til transport av massene og grunnforhold/andre aktuelle forhold i mottaksområdet.

3.6 Grunnforhold

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a og j-l innenfor BKS1 skal det fremlegges dokumentasjon på at byggegrunnen er stabil.

3.7 Universell utforming

Krav til universell utforming skal ivaretas ihht gjeldende tekniske forskrift.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse, B1

a) Boligtyper

B1 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse i form av tettstilte eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Landskapsplan skal vise hvilke boligtype som velges og hvordan feltet utnyttes.

b) Atkomst

Atkomst til B1 skal være fra o_Veg1. Nærmere angivelse gjøres i landskapsplan.

c) Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt BYA: 35%

d) Byggehøyder og bygningsutforming/ terrengbearbeidinger

Maksimal tillatte byggehøyde:

Ved flatt tak; maksimal gesimshøyde 7,5 m.

Ved saltak; 8,5 m mønehøyde og 6,5 m gesimshøyde.

Ved pulttak; 8,5 m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5 m for laveste gesims.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Ved senking av terreng skal byggehøyde måles ut i fra nytt terreng.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

Takterrasser med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Trapp må være innvendig.

Se også fellesbestemmelser i kapittel 2.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – BFS7

BFS1 – BFS3 og BFS7

a) Boligtyper

I området tillates frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasjer, boder og liknende. Eneboliger kan bebygges med en sekundærbolig.

b) Atkomst

Atkomst til tomtene er angitt på plankart. Plassering mot angitt veg kan justeres innenfor tomten i forbindelse med tomtedelingsplan og byggesøknad.

c) Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt BYA: 30%

d) Byggehøyder og bygningsutforming/ terrengbearbeidinger

Maksimalt tillatt byggehøyder:

Ved flatt tak; 7,5 m gesimshøyde.

Ved saltak; 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak; 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Byggehøyder beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Ved senking av terreng skal byggehøyde måles ut i fra nytt terreng.

I BFS1 tillates oppført bolig med underetasje eller boliger med plate på mark. Om det velges bolig med plate på mark skal terreng senkes, slik at gulv i 1. etasje ligge på maksimalt kote +52.

I BFS2, på tomter som har atkomst fra o_veg4, skal det oppføres bolig med underetasje for å ta opp høydeforskjellene i terreng.

I BFS2, på de tomtene med atkomst fra o_Veg1, tillates oppført bolig med underetasje eller boliger med plate på mark. Om det velges bolig med plate på mark skal terreng senkes, slik at gulv i 1. etasje ligge på maksimalt kote +54.

I BFS3, på de sørligste tomtene som grenser mot f_Veg2, skal det oppføres bolig med underetasje for å ta opp høydeforskjellene i terreng.

I BFS3, på resterende tomter, tillates bolig med underetasje eller boliger med plate på mark. Om det velges bolig med plate på mark skal terreng senkes slik:
Tomter som grenser mot LF1: Gulv i 1. etasje ligge på maksimalt kote +59.
Tomt nord for f_Veg3: Gulv i 1. etasje ligge på maksimalt kote +61.
Tomter som har atkomst fra o_Veg1: Gulv i 1. etasje ligge på maksimalt kote +65.

I BFS7 tillates oppført bolig med underetasje eller boliger med plate på mark.

Byggegrenser er angitt på plankart.

Det tillates terrengmurer på inntil 1,5m i formålsgrense mot andre boligtomter.
Det tillates terrengmurer på inntil 1,5m 2m fra formålsgrense mot veg.
Det tillates terrengmurer på inntil 3m i formålsgrense mellom BFS3 og LF1.
Det tillates terrengmurer på inntil 1,5m i formålsgrense mellom BFS7 og LF1.

Takterrasser med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Trapp må være innvendig.

Se også fellesbestemmelser i kapittel 2.

BFS4 – BFS5

a) Boligtyper

I området er det eksisterende boligbebyggelse.

Det tillates oppført ny bebyggelse i BFS4 i form av enebolig med hybel eller tomannsbolig.

b) Atkomst

Atkomst til tomtene er angitt på plankart. Atkomst fra eiendom 428/8 og 428/7 ut på Storevarveien stenges når ny atkomst fra eiendommene er etablert fra f_Veg4.

c) Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt BYA: 30%

d) Byggehøyder og bygningsutforming/ terrengbearbeidinger

Maksimalt tillatt byggehøyder:

Ved flatt tak; 7,5 m gesimshøyde.

Ved saltak; 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak; 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Byggehøyder beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Høyde på eksisterende bolig i BSF4 er kote 58,6. Ved tiltak på eksisterende bolig, eller ved gjenoppføring etter totalskade, tillates maksimal mønehøyde ved saltak som på eksisterende bygg. Benyttes annen takform skal de byggehøydebestemmelse for formålsområdet gjelde.

Byggegrenser er angitt på plankart.

Takterrasser med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Trapp må være innvendig.

Se også fellesbestemmelser i kapittel 2.

BFS6

I området er areal tilhørende eksisterende boligbebyggelse. Det er etablert støyskjerm.

Det tillates ikke tiltak i området som er til hinder for sikt i krysset Storevarveien – f_Veg5.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 – BKS6

a) Boligtyper

BKS1 – BKS6 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av tettstilte eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. I BKS1 og BKS3 tillates også oppført mindre leilighetsbygg. Landskapsplan for det enkelte delfeltet skal vise hvilke boligtype som velges og hvordan feltet utnyttes.

b) Atkomst

Atkomst til BKS1 skal være fra o_Veg4 og atkomst til BKS2, BKS3 og BKS4 skal være fra o_Veg1. Atkomst til BKS5 og BKS6 skal være fra o_Veg1 eller f_Veg4. Nærmere angivelse gjøre i landskapsplan.

c) Utnyttelsesgrad

BKS1, BKS3, BKS5 og BKS6:

Maksimalt tillatt BYA: 40%

BKS2 og BKS4:

Maksimalt tillatt BYA 35%

d) Byggehøyder og bygningsutforming/ terrengbearbeidinger

Maksimal tillatte byggehøyde:

BKS1 og BKS3:

Ved flatt tak; maksimal gesimshøyde 9 m.

Ved saltak; 9 m mønehøyde og 7,5 m gesimshøyde.

Ved pulttak; 9 m gesimshøyde for høyeste gesims og 7,5 m for laveste gesims.

BKS2, BKS4, BKS5 og BKS6:

Ved flatt tak; maksimal gesimshøyde 7,5 m.

Ved saltak; 8,5 m mønehøyde og 6,5 m gesimshøyde.

Ved pulttak; 8,5 m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5 m for laveste gesims.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde. Innenfor feltene skal det være en enhetlig bebyggelse.

Takterrasser med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Trapp må være innvendig.

e) Lekeareal

Innenfor BKS5 skal det etableres en lekeplass på minimum 150 kvm. Lekeplassen skal inneholde minst 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet. Lekeplassen skal være felles for boliger i BKS5 og BKS6 og skal ligge med god tilgjengelighet for boliger i disse feltene.

g) Boliger i BKS1 skal utføres med solid såle med gasstett membran, tetting av grøft inn mot bygg, ventilasjon som føres over tak. Dette som et preventivt tiltak for å unngå at ev. gass fra grunn trekkes inn i bygget.

Se også fellesbestemmelser i kapittel 2.

4.4 Energianlegg – trafo, BE1 – BE2

I områdene tillates etablert energianlegg- trafo.

4.5 Lekeplass, BLK1 - BLK3

BLK1 – BLK3 skal være nærlekeplass for boligene i planområdet.

BLK2 skal i tillegg ha funksjon for områdelekeplass og inneholde areal for ballek.

4.6 Renovasjon, BRE1 – BRE3

I områdene tillates etablert plass for renovasjonsdunker på tømmedagen eller oppføring av mindre bygg for permanent renovasjonsløsning.

BRE1 er felles for boliger i BFS3 som har atkomst fra f_Veg2.

BRE2 er felles for boliger i BFS3 som har atkomst fra f_Veg3.

BRE3 er felles for boliger i BKS5 og BKS6.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, offentlig, o_Veg1 – o_Veg4

o_Veg1 er ny samleveg for alle boligområdene. o_Veg4 er atkomstveg til BKS1 og BFS2. Vegene skal opparbeides ihht kommunens tekniske normer.

Det tillates felles avkjørsler fra o_Veg1 og o_Veg4 til områdene BKS1 - BKS6. Det tillates enkeltavkjørsler til boliger i områdene BFS1 - BFS4 og BFS7.

Høyder på senterlinje o_Veg1 er angitt på plankart. Det tillates avvik fra angitt på høyde på veglinjer på inntil +/- 0,5m for å gi best mulig tilpasning til terreng. Endelige høyder på vei skal angis i byggesøknad.

o_Veg2 og o_Veg3 omfatter areal i fylkesvegen. Det tillates justeringer i vegen for å tilpasse nye løsninger for krysningspunkt og bussholdeplasser.

5.2 Kjøreveg, felles, f_Veg1 – f_Veg5

f_Veg1 er eksisterende atkomst til eksisterende boliger.

f_Veg2 er felles atkomst til boliger i søndre del av BFS3.

f_Veg3 er felles atkomst til boliger i nordre del av BFS3.

f_Veg4 er felles atkomst til boliger i BKS5 og BKS6, samt eksisterende boliger i Storevarveien 106 og 108.

f_Veg5 er eksisterende atkomst til eksisterende boliger som ligger ut mot Storevarveien, og gangforbindelse mellom o_SGS1 og o_SF4.

5.3 Fortau, offentlig, o_SF1 – o_SF4

o_SF1 og o_SF2 er fortau langs o_Veg1. Fortau skal opparbeides ihht kommunens tekniske normer.

o_SF3 er fortau i Admiralvegen for å sikre tilkomst til krysningspunkt over o_Veg2.

o_SF4 er fortau i forlengelsen av o_SGS1 for å sikre tilkomst til krysningspunkt over o_Veg2.

5.4 Gang- og sykkelveg, offentlig, o_SGS1 – o_SGS4

o_SGS1 skal være gangforbindelse fra o_Veg1 til f_Veg5.

Det skal etableres fysisk stengsel på o_SGS1 vest for kryss med f_Veg5.

o_SGS2 skal være gangforbindelse fra o_Veg1 til o_Veg3. o_SGS2 skal opparbeides ihht kommunens tekniske normer.

Det tillates kjøring på o_SGS1 og o_SGS2 i forbindelse med landbruksdrift.

o_SGS3 - o_SGS4 er dagens g/s-veg med tilpasning til ny løsning for bussholdeplasser.

5.5 Annen veggrunn, grøntanlegg

Arealene skal være offentlig vegarealer. Innenfor grøntarealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc. Alle vegfyllinger skal dekkes med jord fra planområdet.

5.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg

Arealene skal være offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc og grøftearealer.

Det skal etableres gjerde i areal avsatt til annen veggrunn mellom o_SGS3 og o_Veg3.

5.7 Kollektivholdeplass, offentlig, SH1 – SH2

SH1 – SH2 skal benyttes til kollektivholdeplasser.

6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Landbruk, LL1 – LL2

Området LL1 er regulert til landbruksareal. Det skal gjøres tiltak som tilrettelegger område til dyrkbar jord med et areal på minst 4 daa. Arealet skal være sammenhengende med eksisterende landbruksareal øst for planområdet.

Innenfor angitt byggegrense tillatelse oppføring av driftbygninger knyttet til gården.

Det skal sikres en stiforbindelse over området som kobles mot eksisterende sti i LF1.

LL2 er eksisterende areal i siktsone.

6.2 Friluftsområde, LF1 – LF2

LF1 og LF2 er friluftsområder og en del av grønnstruktur i området.

Utfylling og skjæring ved opparbeidelse av veger tillates.

I LF1 mellom BLK1 og BLK2 skal det etableres en snarvei i form av en sti, trapp el. Det er ikke krav til universell utforming på denne forbindelsen.

I LF1 er det båndlegging og hensynssoner kulturmiljø og hensynsoner for naturmiljø. Det tillates ikke tiltak i disse områdene. Se §8 Hensynsoner.

7 HENSYNSSONER

a.1) Sikringssoner

Frisikt, H140

I frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller installasjoner høyere enn 50 cm over fylkesvegens nivå.

c) Sone med særlig angitt hensyn

Bevaring naturmiljø, H560_1

Innenfor området er det registrert naturverdier. Det tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene i form av hogst, utfylling el.l.

Det er ikke lov å tippe hageavfall i hensynsonene.

Bevaring kulturmiljø, H570_1 – H570_3

Sonen er sikringssone rundt kulturminnelokaliteter.

Innenfor området finnes tre automatisk fredete boplasser fra steinalder, bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade.

d) Båndleggingssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_3

Innenfor sonene finnes kulturminnelokaliteter i form av bosetning-aktivitetsområde. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene. Skjøtsel og hogst innenfor området avklares med kulturminneforvaltningen.

8 OMRÅDEBESTEMMELSER

8.1 Bestemmelse område tillatelse inngrep i kulturminne med vilkår, #1

Innenfor bestemmelsesområdet finnes et automatisk fredet kulturminne, ID 232042. Det er gitt tillatelse til inngrep i kulturminnet, med vilkår om foregående arkeologisk utgravning, jf. Riksantikvarens vedtak av 10.10.2019. Viser til bestemmelse i pkt 2.1.

8.2 Bestemmelse område brønn, #2

I bestemmelsesområde #2 er eksisterende brønn / brønnhus tilhørende eiendom i BFS4. Arealet er har eget g/bnr. Bestemmelsesområdet gjelder som byggegrense.

Dersom området (#2) sammenføres og inngår som en del av en boligtomt i BFS1, tillates brønn / brønnhus fjernet, og området benyttes til boligbebyggelse. Byggegrense som angitt på plankart vil da gjelde.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Infrastruktur

Før det gis tillatelse til boliger i området skal følgende være opparbeidet ihht godkjente tekniske planer:

- Nytt kryss o_Veg1/ Storvarveien og o_SF3.
- o_Veg1 med fortau o_SF1 og o_SF2 frem til aktuelt utbyggingsfelt.
- Fysisk stenging av o_SGS1.
- Fysisk stenging av atkomst ut på Storevarveien for boliger i Storevarveien 106 og 108, samt ny atkomst via f_Veg4.

Før det gis tillatelse til tiltak av o_Veg1 skal all matjord fra dyrka mark i formålsområdet være flyttet til LL1 eller mellomlagret, ihht godkjent matjordplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til boliger i planområdet skal følgende være opparbeidet ihht godkjente tekniske planer:

- o_SGS1, o_SF4 inkl krysningspunkt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til boliger i B1, BFS1-BFS3, BFS7 eller BKS1-BKS4 skal følgende være opparbeidet ihht godkjente tekniske planer:

- o_SGS2 og krysningspunkt o_Veg3.

9.2 Lekeareal

Lekeareal skal være opparbeidet til fullverdig standard før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen

Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i BKS2, BKS3, BFS1 eller BFS2 skal følgende være etablert:

- BKL1.
- Snarveg gjennom LF1 mellom BLK1 og BLK2. Gjelder dersom BLK2 er opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i BKS1 skal følgende være etablert:

- BLK2.
- Snarveg gjennom LF1 mellom BLK1 og BLK2. Gjelder dersom BLK1 er opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i B1, BKS4 eller BFS3 skal følgende være etablert:

- BLK3.

Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i BKS5 og BKS6 skal følgende være etablert:

- Nærlekeplass i BKS5.

9.3 Eksisterende motorkrossbane

Drift av motorkrossbanen i LF1 skal avvikles senest 6 måneder etter innvilget søknad om igangsettingstillatelse for boliger innenfor BFS1-BFS4, BKS1-BKS4, BFS7 eller B1. Grunneier / ansvarlig søker er pliktig å varsle Dynga racing om innsending av søknader.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til boliger innenfor BKS1 skal anlegg knyttet til motorkrossvirksomheten i LF1 fjernes og området planeres og tilsås.

9.4 Landbruksareal

Før det gis tillatelse til tiltak i BKS5 skal følgende være gjennomført:

- Matjord fra område BKS5 skal være flyttet til LL1 ihht godkjent matjordplan.
- Minimum 4 daa av området LL1 være opparbeidet og idriftsatt som dyrkbart areal ihht godkjent matjordplan.

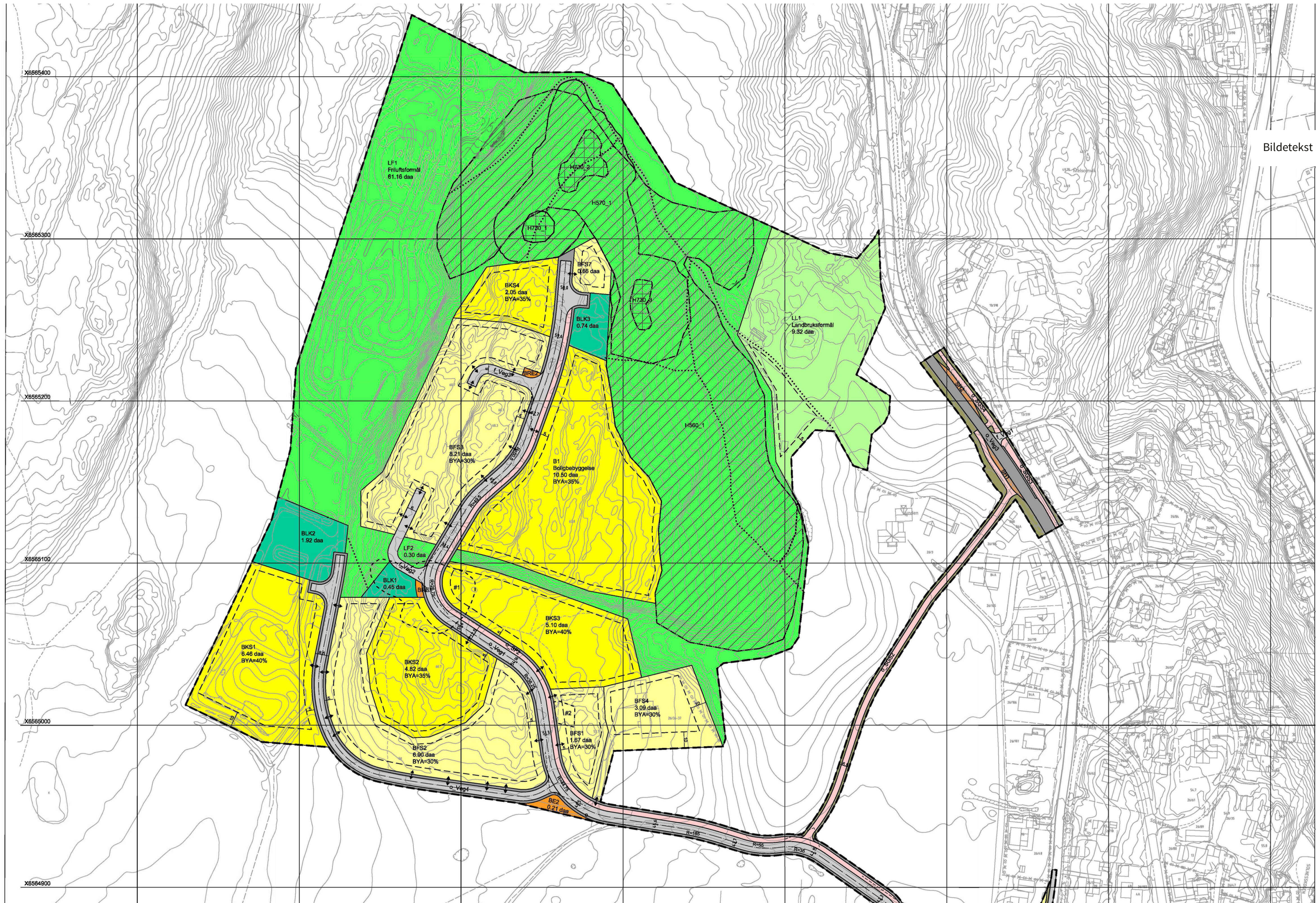
9.5 Kulturminner

Før oppstart av grave- eller byggearbeider i BKS4, BFS7 og BLK3 skal det settes opp fysisk skille mot hensynsone H570.

Før det gis tillatelse til tiltak som berører av automatisk fredet kulturminne ID 232042, markert som bestemmelsesområde #2, skal det være gjennomført arkeologisk utgraving. Viser til bestemmelsenes pkt 2.1 og 8.1



Bildetekst her



Bildetekst her

Beliggenhet

Tomteområdet ligger i idylliske Melsomvik, et populært og sjarmerende boligområde ved Vestfjorden. Kort vei til barnehage og barneskole i Melsomvik, og Stokke sentrum med det meste av servicefunksjoner og fasiliteter samt jernbanestasjon. Ca. 15 minutter til Torp lufthavn og ca. 20 minutter til både Tønsberg og Sandefjord.

Stedet er et sommereldorado med umiddelbar nærhet til den flotte skjærgården. Kort vei til småbåthavnen i Melsomvik, flotte strender og badeplasser og ikke minst idylliske turområder og naturskjønne omgivelser. Melsomvikstranda har blant annet stupetårn, volleyballbane, kunstgressbane og lekeapparater. Kort vei til golfbanen som ligger mellom Melsomvik og Vear.

Tomten

Tomtene vil overleveres med vei, vann, kloakk, strøm og fiber 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. Tomt 19, 20, 21, 22, 23 og 24 vil ha privat spillvannsledning frem til kommunal ledning. Tomt 14 og 16 vil måtte ha pumpe på avløp fra underetasje. Tomtene ligger bestemmelsesområdene har BFS 1 – BFS3 og BFS7.

Utbyggingsområde

Område er regulert for småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse og vil fullt utbygd bestå av ca. 140 boenheter. Det er 25 tomter for frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger.

Salgsbetingelser

Tomtene selges av Lundenåsen Utvikling AS med byggeklausul 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: Kjøpesum + omkostninger forfaller til betaling før

overskjøting. Overskjøting skjer ikke før infrastruktur er ferdig 2. kvartal, og byggestart kan ikke skje før alle rekkefølgekrav er oppfylt.

Finansiering

Vår bankforbindelse Sparebank 1 Sørøst-Norge vil kunne tilby tilbud på finansiering.

Kontakt et av kontorene i Grenland for en hyggelig prat.

Reguleringsforhold:

Området er i flg. Reguleringsplan for Lundenåsen, regulert for boligformål frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene ligger i sin helhet vedlagt i prospektet. For ytterligere informasjon om reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser, vennligst ta kontakt med boligkonsulent.

Finn drømmehuset hos oss

Her er noen av våre spennende kataloghus



Velkommen hjem!

Små eller store, tradisjonelle eller moderne, for skrått eller flatt terreng. Vi har 20 arkitekttegnede hus i huskatalogen vår, men kan også tilpasse alle modellene etter dine ønsker og behov. Se mer på www.hellvikhus.no.



bygg med glede



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



TVB Bolig AS
| 911 18 847

