

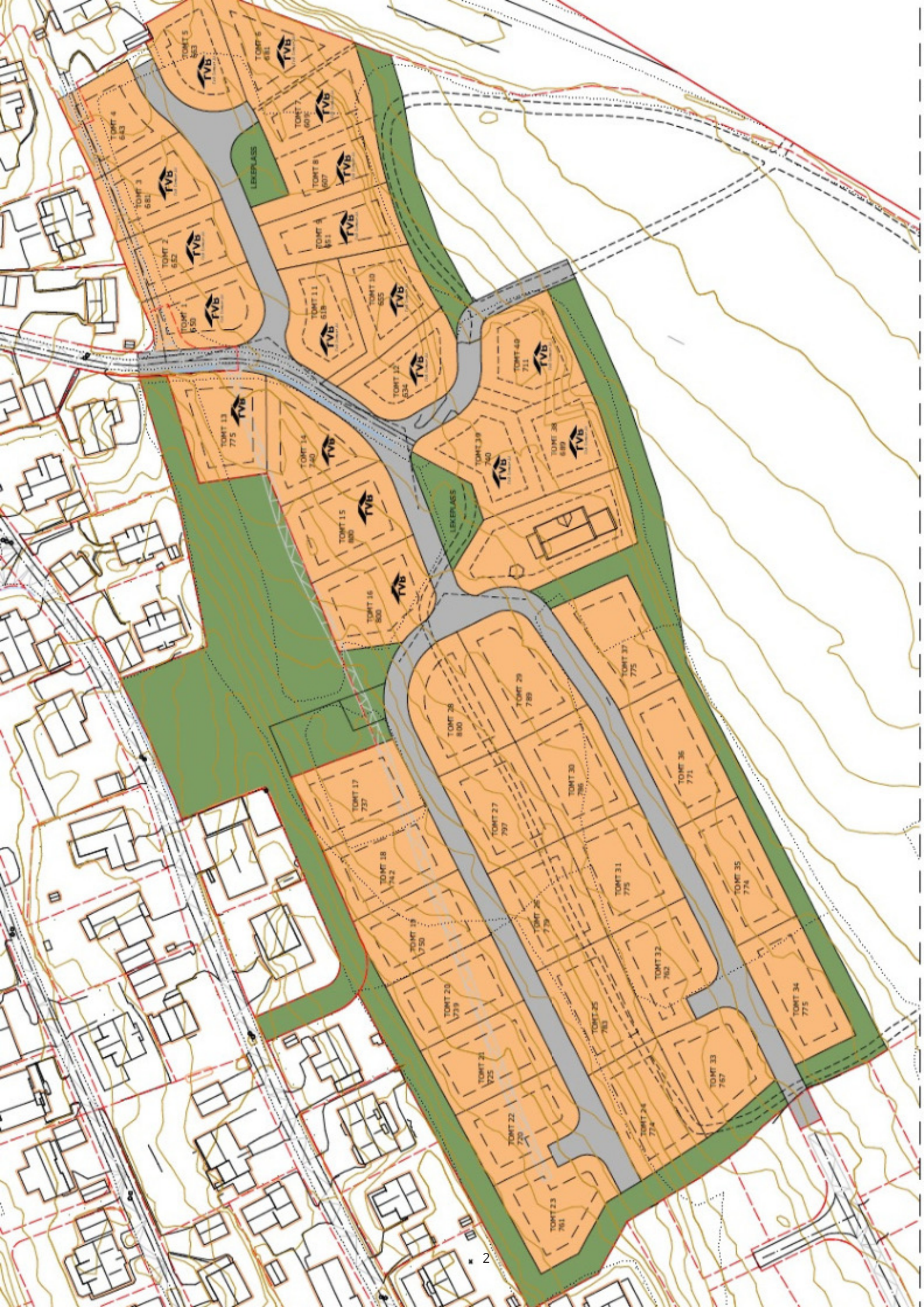
DOKUMENT- VEDLEGG

Tomter - Venstøphøgda/Øvre Hoppestad, 3721 Skien



SØRMEGLEREN

sormegleren.no





Område 3

Områd

Område 1

Område 4

Träto

Lek

Frisörråde

Område 6

Lek

Område 5

Område 8

Lek

Område 7



Reguleringsplan for Hoppestad, gnr. 12 bnr. 8

PlanID	2017008
Saksnummer	17/21428
Dato for plankartet:	24.10.19
Dato for bestemmelsene:	24.10.19 (med justeringer iht. mindre endring i UKMB 17.08.21, og i UKMB 22.03.22)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommen til eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende teknisk infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Vann, avløp og overvann

For overvannshåndtering skal tretrinnsprinsippet legges til grunn, slik som beskrevet i kommuneplanens arealdel. Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes i henhold til teknisk plan jf. dokumentasjonskrav.

Innenfor planområdet skal mest mulig av regnet infiltreres lokalt på egne tomter. Nedbørmengder tilsvarende regnhøyde fra 0-20mm/døgn skal kunne håndteres på egen tomt. Taknedløp skal føres til bakken og infiltreres på egen tomt.

Nedbørmengder tilsvarende regnhendelser over 20 mm/døgn skal ledes fram til fordrøyningsmagasin i område H410. Flomveiene innenfor hensynssone H410 utformes som steinsatt bekk.

b) Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang, at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

c) Jordvern

Matjordlaget skal gjenbrukes på jordbruksarealer, i samråd med landbrukskontoret.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B og BFS)

- **Estetikk og utforming**
 - a) Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
 - b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og med tanke på omgivelsene.
 - c) Bebyggelsen for hvert av feltene skal fremstå enhetlig.
 - d) Boligenes hovedretning skalsamsvare med Illustrasjonsplan, datert 06.05.19, revidert 03.06.19.

- **Terrengtilpasning**
 - a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
 - b) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med underetasje.
 - c) Det skal for byggeområdene ikke gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 meter målt vertikalt. Det gis mulighet for unntak for felt BFS3 (4 tomter) gjennom byggesakene.
 - d) Gårdsplass / garasje skal ligge på samme nivå som tilstøtende veg. Det tillates avvik på +/- 0,5 meter. Krav om tilgjengelighet skal løses på den enkelte tomt, jf. TEK17.
 - e) Der det dokumenteres at kravet i c og d ikke kan innfris samtidig, kan det tillates høyere fylling / skjæring enn 1,5 meter.

- **Grunnforhold og sikkerhet mot naturpåkjenninger**

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

- **Teknisk anlegg**
 - a) Plassering av nettstasjon og kabler skal avklares med det aktuelle nettselskapet.
 - b) Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesoner skal legges i grunnen.
 - c) Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.

- **Avkjørsler**
 - a) Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være min 5 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.
 - b) Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, gang- og sykkelvei eller fortau må avstanden fra garasje til vei være min. 2 m.

- **Støy**

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan kun tillates dersom de tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3, eventuelt gjennom avbøtende tiltak.

- **Parkering**

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

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger BFS1-BFS7

- I disse områdene kan det bygges en enebolig med utleiedel / sekundærleilighet pr. tomt, som vist på plankartet.
- På tomter med underetasje kan det etableres inntil en sekundærleilighet.
- Maksimale tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- Gesimshøyde skal være maks 6,5 meter og mønehøyde maks 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg kommer maks høyde gitt som bestemmelsesområde.
- Møneretningen på hovedhuset på enhver tomt skal samsvare med illustrasjonsplan datert 06.05.19, revidert 03.06.19.
- Innenfor felt BFS1 og BFS2 bestemmelsesområde #2 skal det bygges med flatttak. BFS3-7 og bestemmelsesområde #3 skal bygges med saltak. Saltak skal være mellom 22 og 45 grader.
- Jordlovens § 12 gjelder for tunet (BFS7), fram til dyrkamarka er delt fra tunet.

Lekeplass BLK 1 og 3

- Arealet er regulert til lekeplass. Lekeplasser etableres i henhold til kommuneplanens arealdel bestemmelser, gjeldende uterom for bolig.
- Innenfor formåls grensen kan arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon, benker og skal være tilgjengelig for alle. Arealet skal være felles for boenhetene i planområdet.

Lekeplass f_BLK 2

- Arealet skal være en naturlekeplass, uten opparbeiding.

Energianlegg o_BE

- Området anviser areal for energianlegg/trafo innenfor området. Det tillates utført nødvendig utvidelse av denne.

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm GV

Vegetasjonsskjermen skal fungere som skjerming mellom planlagt boligbebyggelse og landskapet øst for planområdet og dyrkamarka.

Frionråde GF

- Området skal beholde sitt naturpreg.
- Tregruppe / furulund, og andre større trær, skal beholdes. Felling av trær skal godkjennes av kommunen.
- Tilrettelegging for friluftsliv, stier, turveier, lekeplass, sittegrupper, bål plass, gapahuk med mer tillates.
- Innenfor formåls grensen kan arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon, benker og skal være tilgjengelig for alle.

- Arealet skal være felles for boenhetene i planområdet.
- GF kan benyttes til overvannshåndtering og det kan etableres vann- og avløpsledninger i området. Dette skal ikke komme i konflikt med arealets bruksformål.

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

4.1 Sone med særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H-410 1 og 2)

Innenfor denne sonen er det mulig å legge anlegg for både spillvann og overvann. Det er også mulig med bortledning og fordrøyning av overvann.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde (område#1-7)

- For bestemmelsesområde #1 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 58 og mønehøyde kote 60.
- For bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 52 og mønehøyde kote 54.
- For bestemmelsesområde #3 og 5 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 49 og mønehøyde kote 51.
- For bestemmelsesområde #4 og 7 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 46 og mønehøyde kote 48.
- For bestemmelsesområde #6 og 8 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 45 og mønehøyde kote 47.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- a) Geotekniske vurderinger av fundamenteringsløsninger.
- b) Tekniske planer for veg, vann og avløp.
- c) Overvannsplan som skal gi prinsipløsninger for planområdet, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

6.2 Før igangsettingstillatelse

a) Grunnforhold

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak.

b) Lekeplassene

Utomhusplan for lekeplassen og dokumentasjon på anvendeligheten av lekearealet.

c) Utomhusplan

Utomhusplan for boligtomten.

d) Overvannshåndtering

Dokumentasjon av hvordan overflatevann håndteres.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) BLK1 skal være opparbeidet før BFS1-4 og BFS7 kan tas i bruk.
- b) BLK3 skal være opparbeidet før BFS5-6 kan tas i bruk.
- c) Alt regulert vegareal til boligtomt skal være opparbeidet. Fyllinger skal være tilsådd.
- d) Vegen ut til Hoppestadlia skal utbedres til min. 4,5 meter asfaltert bredde.
- e) Sti opp til Venstøphøgda gjennom GF skal være opparbeidet.
- f) SGS fram til Venstøplia skal opparbeides som gang- og sykkelveg.
- g) Det skal være opparbeidet gjerde langs jernbanen. Dette gjøres i samråd med Bane Nor.
- h) I krysset Venstøplia X Venstøpbakken skal følgende tiltak være på plass: Fartshump, opphøyd fotgjengerovergang, samt terskelfri overgang til eksisterende GS-veg langs sørsiden av Venstøpbakken.

Gnr. 12 / Bnr. 140

Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hoppestad Linje P6	3 min	0.3 km
Skien stasjon Linje R11, R11x	6 min	5.2 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	10 min	6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	
Siktesøya brygge Linje 281		27.2 km

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 310 elever, 17 klasser	10 min	0.8 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 14 klasser	8 min	5.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 370 elever, 12 klasser	8 min	5.8 km
Telemark toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	
Toppidrettsgymnaset i Telemark	9 min	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	13 min	8 km

«Landlig men nært byen. Vakker natur, fine forhold for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

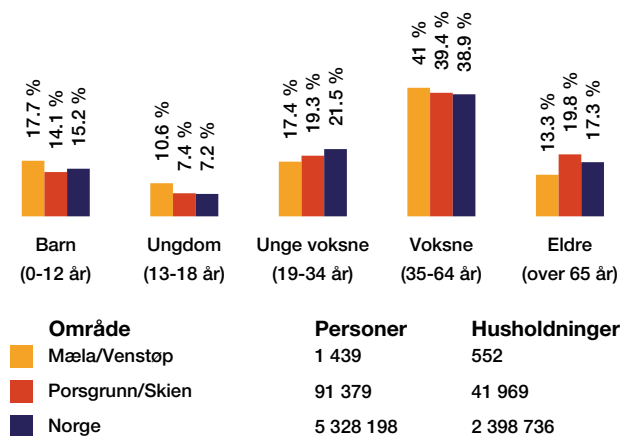
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling





Barnehager

Venstøp barnehage (0-6 år) 80 barn, 4 avdelinger	13 min	1 km
Tufte barnehage (1-5 år) 28 barn, 1 avdeling	23 min	1.9 km
Hjerterommet familiebarnehage (0-6 år) 10 barn, 1 avdeling	5 min	2.3 km

Dagligvare

Spar Rising	7 min
Kiwi Risingveien	7 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

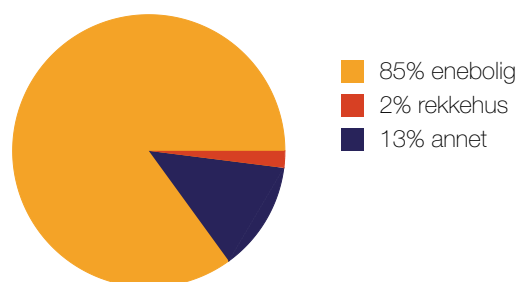
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

-  Venstøp skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Fossum Arena 4 min 
Basket, fotball, sandvolleyball 2.8 km
-  Family Sports Club Sprek Fritid 8 min 
-  Nr1 Fitness Skien 10 min 

Boligmasse



«Fint og rolig boligområde, spesielt for familie med barn. Venstøp barneskole innen gangavstand og ungdomskole noen få km.»

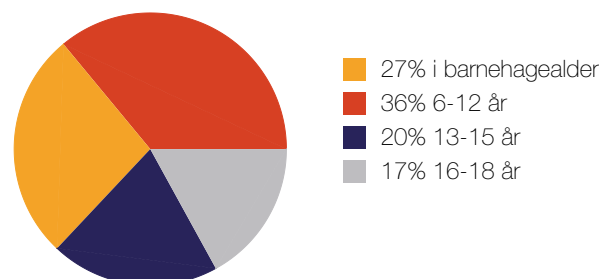
Sitat fra en lokalkjent



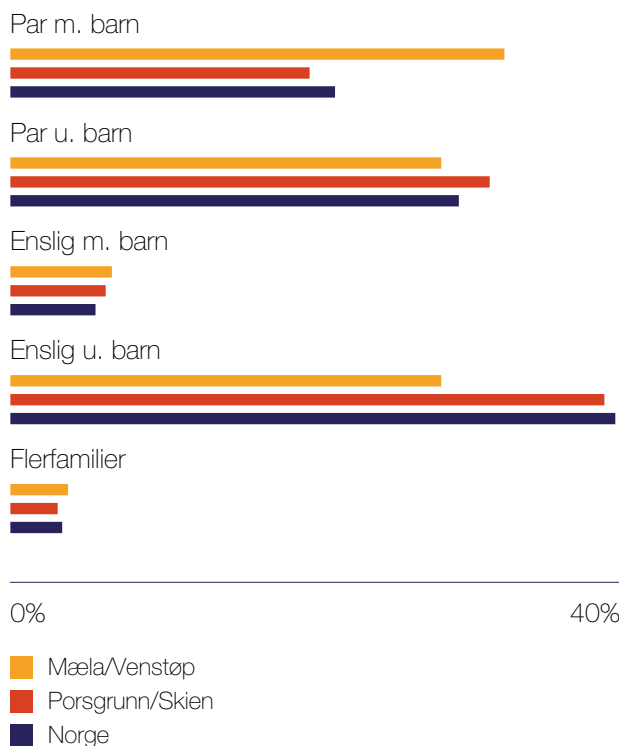
Varer/Tjenester

-  Gulsetsenteret 9 min 
-  Vitusapotek Falkum 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	54%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene 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 Sørmeqleren Telemark AS, avd. Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

3807 - Skien kommune 12 157 0 0

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Boligbebyggelse - Framtidig

Kommuneplan (16.6.2016)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Ja

Nei

3807 2017008 Hoppestad, gnr 12/8 (16.10.2019)

utforming

3807 2017008 Hoppestad, gnr 12/8 (16.10.2019)

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

BEBYGGELSESPAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

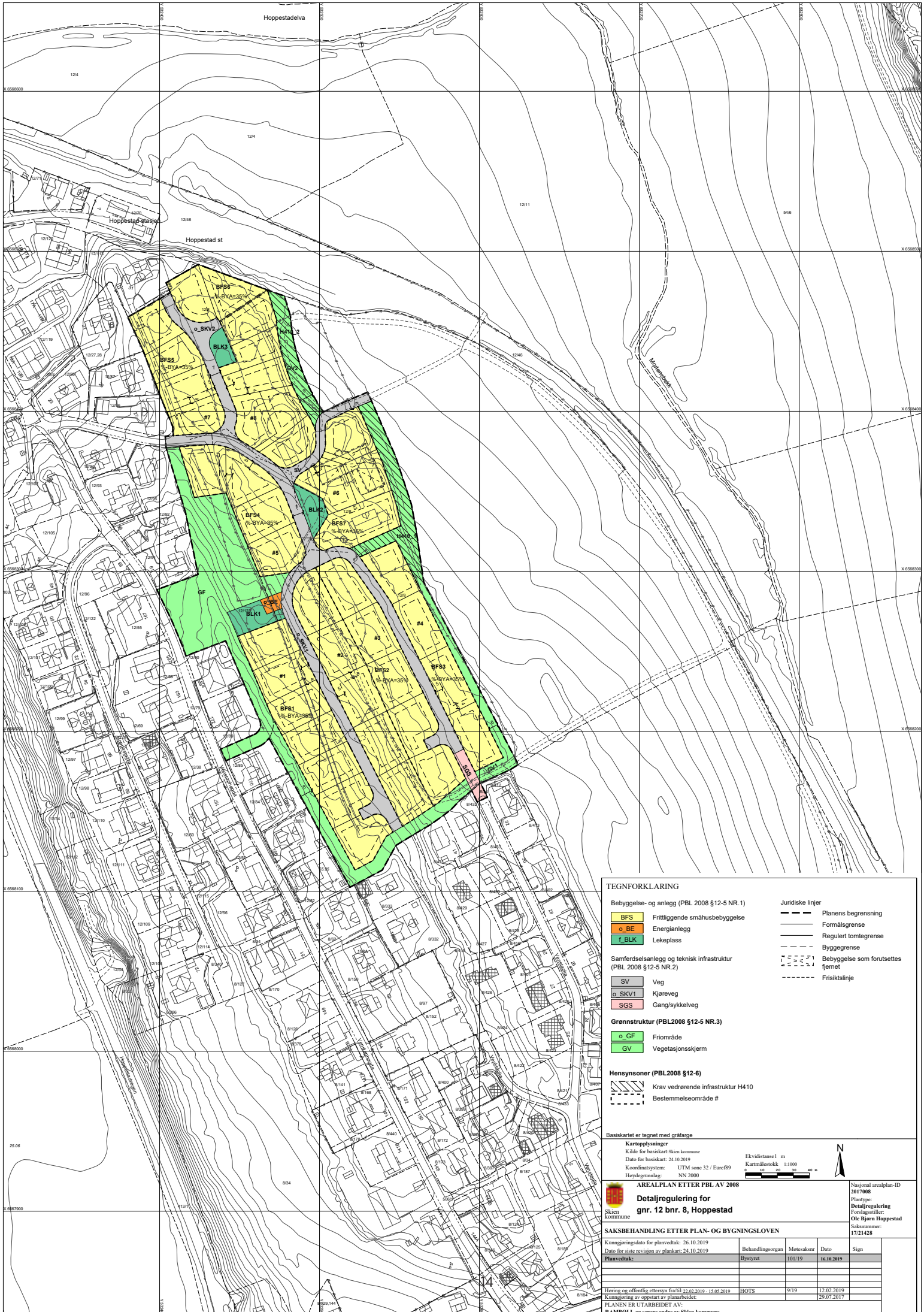
KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse- og anlegg (PBL 2008 §12-5 NR.1)

- BFS** Frittliggende småhusbebyggelse
- BE** Energianlegg
- BLK** Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR.2)

- SV** Veg
- SKV1** Kjøreveg
- SGS** Gang/sykkelveg

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- GF** Frirområde
- GV** Vegetasjonsskjerm

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Krav vedrørende infrastruktur H410
- Bestemmelsesområde #

Juridiske linjer

- Planens begrensning
- Formåtgrense
- Regulert tomtgrense
- Byggeline
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Friskitslinje

Basiskartet er tegnet med gråfarge

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: Skien kommune
 Dato for basiskart: 24.10.2019
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euro/89
 Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m
 Kartmålestokk 1:1000
 0 50 100 150 200 m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering for
gnr. 12 bnr. 8, Hoppestad

Nasjonal arealplan-ID 2017068
 Planstype: Detaljregulering
 Forslagstiller: Ole Bjørn Hoppestad
 Saksnummer: 17/21428

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planvedtak:	Behandlingsorgan	Motesaksnr	Dato	Sign
Kunngjøringsdato for planvedtak: 26.10.2019	Bystyret	101/19	16.10.2019	
Dato for siste revisjon av plankart: 24.10.2019				
Høring og offentlig ettersyn fra 01.12.2019 - 15.05.2019	HØTS	9/19	12.02.2019	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			29.07.2017	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
 RANBOLL og senere endre av Skien kommune



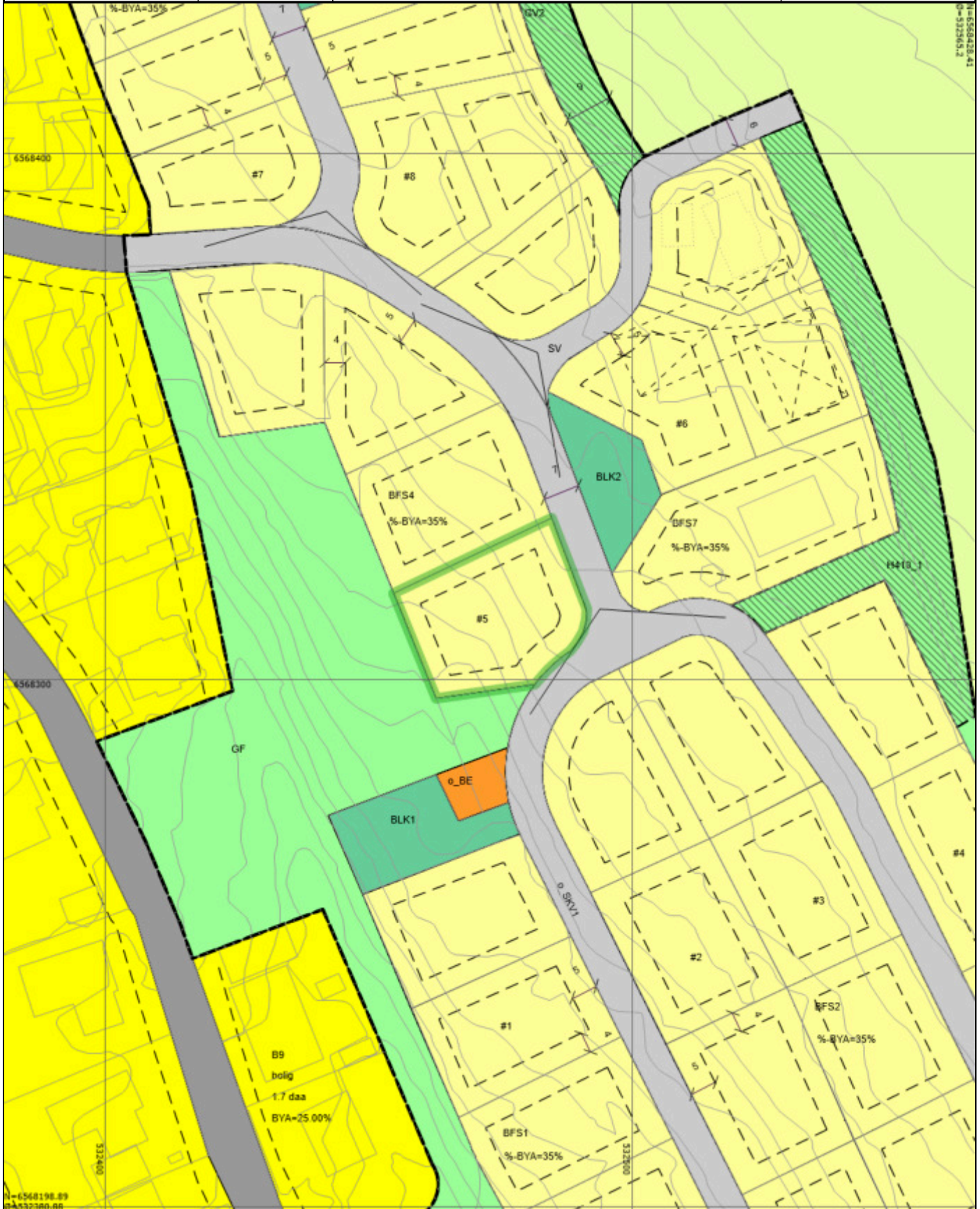
Skien kommune

Reguleringsplaner
































Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Hoppestad, gnr 12/8			





















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Høydekurve
	PblTiltak		Udefinert bygning		Bygning
	Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	RpFormålGrense		RpGrense		RpInfrastrukturGrense
	Krav vedrørende infrastruktur		RbFormålOmråde		Boliger
	Landbruksområde		Kjørvevei		RpBestemmelseOmråde
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Energianlegg
	Lekeplass		Veg		Kjørveveg
	Friområde		Vegetasjonsskjerm		Veg
	Elv og bekk		Eiendomsteig		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Kulturminnerappport

Eiendom	3807 12/157		
Utskriftsdato	14.09.2022	Antall datasett	5

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK



FREDRIK CHRISTOFFERSEN | Eiendomsmegler | 41 69 33 52 | fc@sormegleren.no

Sørmegleren Telemark AS avd. Skien | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/skien/>