

Frivoldveien 10

Sprøkilen/Torsbuåsen



Prisantydning: **kr 5 000 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Utbyggingsområde med godkjent reguleringsplan for konsentrert småhusbebyggelse

OMRÅDE

Sprøkilen/Torsbuåsen

ADRESSE

Frivoldveien 10, 4846 ARENDAL

Prisantydning

kr 5 000 000,-

Omkostninger: **kr 126 000,-**

Totalpris: **kr 5 126 000,-**

Formuesverdi: **kr 692 198,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 718,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 473,-**



Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

Boligtype: Tomt

Byggeår: 1860

Soverom: 0

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 11948.2 m²

FRIVOLDVEIEN 10

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 24, bnr. 25
i Arendal kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11948.2 m²

Tomtebeskrivelse

Utviklingsområde med godkjent reguleringsplan. Området er godkjent for oppføring av 2, 3, 4 eller 6-mannsboliger fordelt på 3 delfelt. Det står en enebolig oppført i ca 1860 på eiendommen, men denne må rives for å gi plass til vei til området, og ny bebyggelse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et solrikt, barnevennlig og lite trafikkert område. Kort vei til dagligvarebutikk, busstopp, skoler, barnehager, Alti på Harebakken med diverse butikker, Arendal sentrum, badestrand og fine turområder/lysløype. I nærområdet ligger Moltemyr skole, Steinerskolen og flere barnehager. Flott utsikt til Longumvannet fra deler av eiendommen.

Adkomst

Fra Arendal sentrum kjører du opp Vestregate og følger veien rett frem gjennom lyskrysset. Ta til venstre opp mot Torsbuåsen ved Rema. Ta deretter første vei til høyre, inn Frivoldveien.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en eldre enebolig. Denne eneboligen planlegges revet i forbindelse med utbygging av området. Det er derfor ikke utarbeidet tilstandsrapport på boligen. Området forøvrig består av eksisterende spredt eneboligbebyggelse.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 9 718

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 utgjør kr. 9718,40, hvorav eiendomsskatt utgjør kr. 3473,-. Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3131,71. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger. Gjelder eksisterende bebyggelse.

Eiendomsskatt

Kr 3 473

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Gjelder eksisterende enebolig. Inkludert i beløp for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 692 198

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 630 353

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Gjelder eksisterende enebolig

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/24/25:

25.04.1949 - Dokumentnr: 615 - Skjønn

02.01.1957 - Dokumentnr: 3 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:66

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

03.11.1983 - Dokumentnr: 9044 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:156

09.12.2004 - Dokumentnr: 10800 - Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver AGDER ENERGI NETT AS

08.11.2012 - Dokumentnr: 946201 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:95

16.02.2016 - Dokumentnr: 137092 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:66

Rettigheter og plikter ifm opparbeiding av vei.

Bestemmelser om støyskjerm

16.02.2016 - Dokumentnr: 137092 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:66

28.04.1914 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:5

16.04.1918 - Dokumentnr: 900044 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:24 Bnr:27

16.04.1918 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:24 Bnr:28

30.03.1939 - Dokumentnr: 307 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:36

25.07.1955 - Dokumentnr: 1974 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:66

12.03.1960 - Dokumentnr: 653 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:78

15.08.1968 - Dokumentnr: 3383 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:95

14.11.1970 - Dokumentnr: 6019 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:24 Bnr:155

14.11.1970 - Dokumentnr: 6020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:156

24.09.2012 - Dokumentnr: 785110 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:95
Vederlag: NOK 10 000
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 980943 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:24 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av FYLL INN. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, Rp sikringszone 190; andre sikringssoner, Sikringszone rundt akvakulturanlegg (H 190). Innenfor sonen på 100 m gjelder et fiskeforbud. H190 er fastsatt til sikringszone-tunnel. Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak eller inngrep som kan medføre skade på tunnel. Felles parkering, Kjøreveg, annen veggrunn, Lekeplass, tilhører reguleringsplan E18 Tvedestrand - Arendal, datert 22.05.2014. Detaljplan for Frivold - Torsbudalen, gnr. 24 bnr. 25 vedtatt 10.12.2015. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

I kommunenplanen fra 2023 - 2033 ligger eiendommen i hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan. Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur). Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningens alder (Bygget ca.1860). I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysning. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 5 000 000

Totalpris

Kr 5 126 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 125 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 145 300,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Selger

Joakim Boye

Oppdragsansvarlig

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler
torjan.endresen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 021

Helena Hanssen Grevstad Fremmerlid
Saksbehandler
helena.hanssen@sormegleren.no
Tlf: 986 49 639

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
13.11.2024



Frivoldveien10-1007



Frivoldveien10-1009



Frivoldveien10-1003



Frivoldveien10-1004



Frivoldveien10-1005



Frivoldveien10-1006



Frivoldveien10-1008



Frivoldveien10-1009

Nabolagsprofil

Frivoldveien 10 - Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Torsbudalen Linje 110, N110	4 min	0.3 km
Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	24 min	1.8 km
Arendal stasjon Linje R50	4 min	2.3 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	5 min	2.5 km
Arendal Rådhusbrygga kai Linje 001	7 min	3 km

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	10 min	0.7 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	12 min	0.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	6 min	2.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min	3 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E18 Arendal	28 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

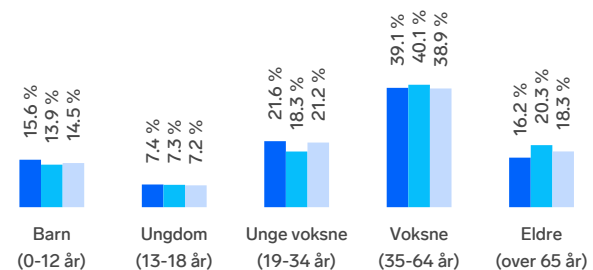
Bra 67/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sprøkilen/Torsbuåsen	887	407
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min	0.6 km
Lindebakken barnehage (0-5 år) 18 barn	15 min	1.1 km
Longum naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	25 min	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	0 km	
Meny Harebakken PostNord	28 min	2 km




Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

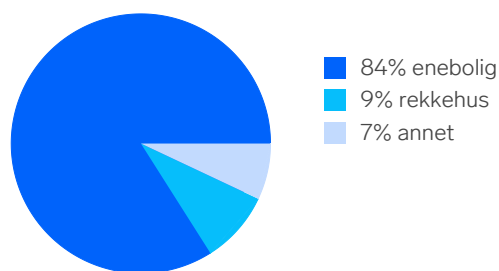
 Friggs vei - Nærmiljøanlegg , Grusba... 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Moltemyr skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.9 km

 Arendal Sport og Fitnessenter 5 min 

 Aktiv Trening Arendal 5 min 

Boligmasse




«Stille og rolig, sentralt i forhold til by, skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

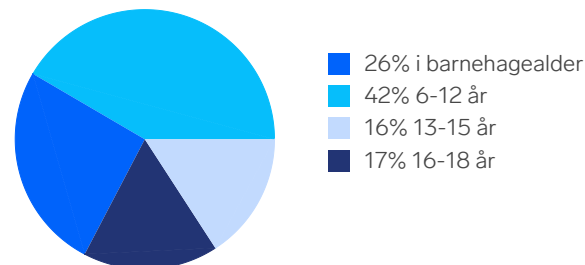


Varer/Tjenester

 ALTI Harebakken 27 min 

 Sykehusapoteket Arendal 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



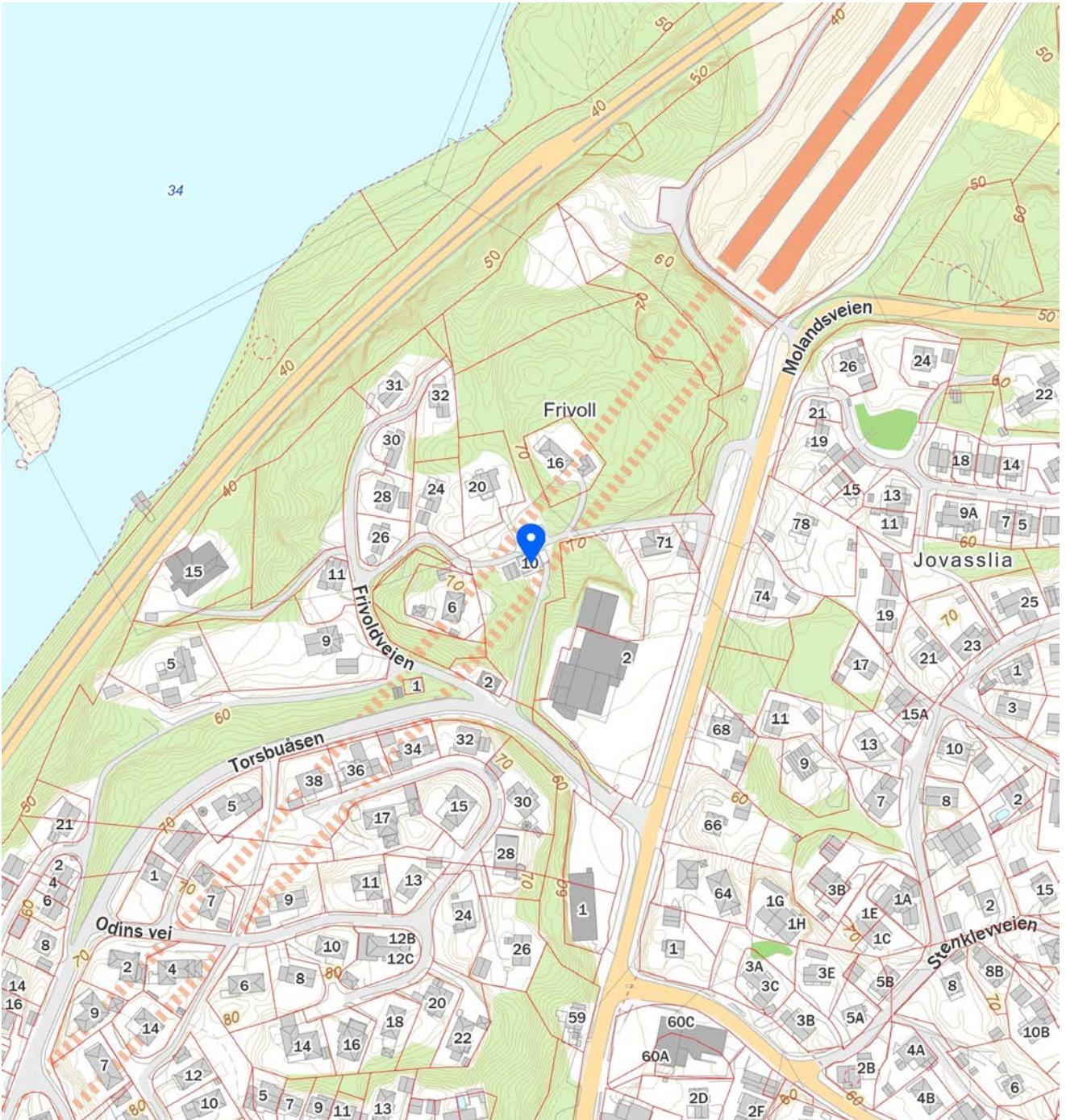
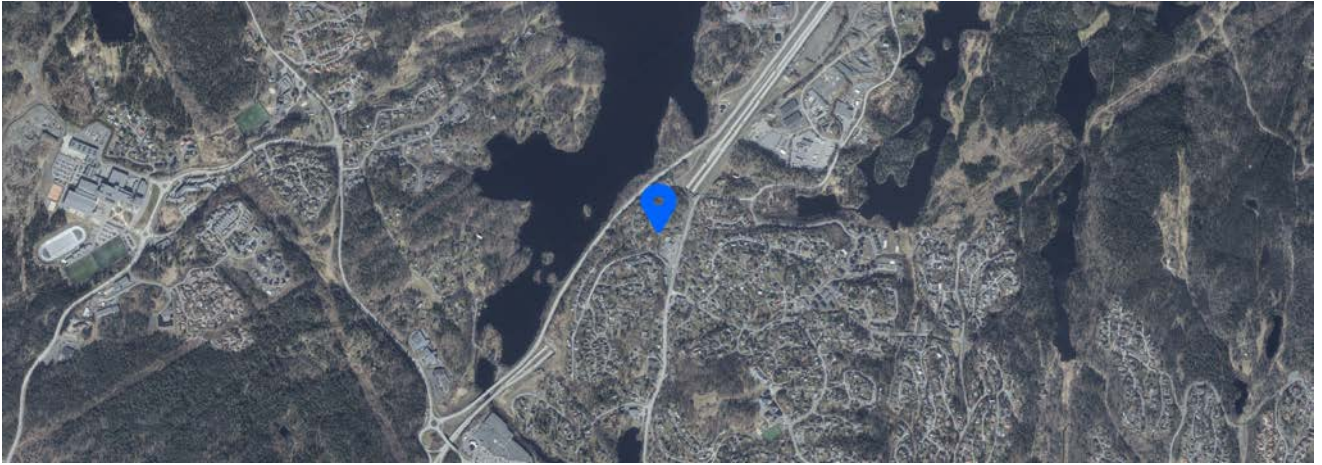
0%

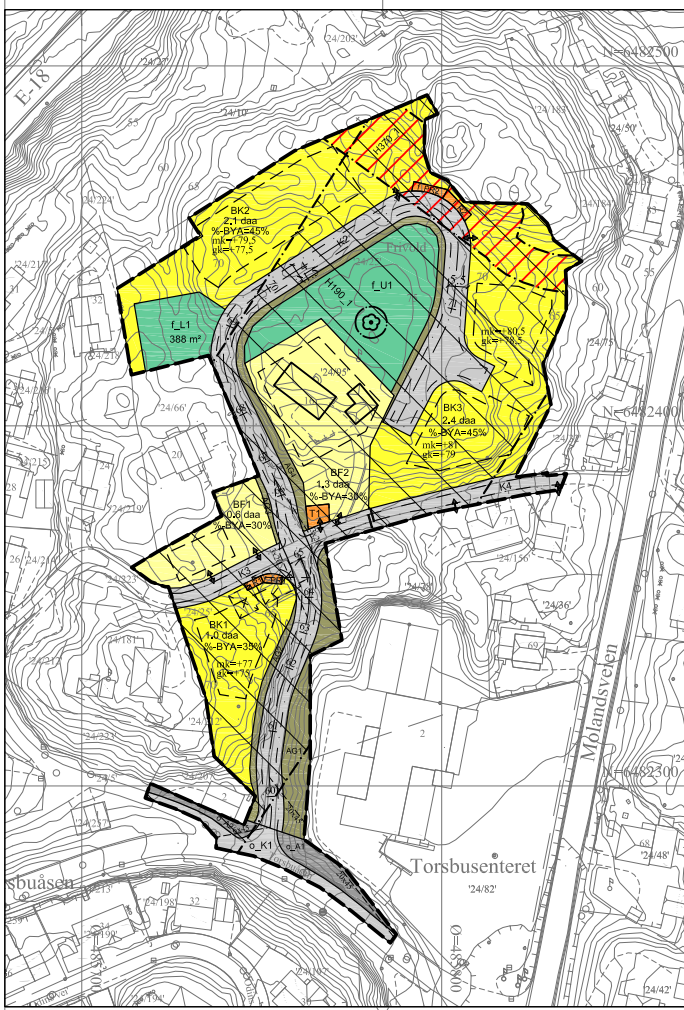
44%



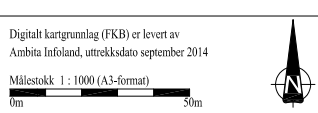
 Sprøkilen/Torsbuåsen
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





 ARENDA KOMMUNE	UTARBEIDET AV:  Stærk <small>HANEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50</small>	DATO: 12.08.2015												
	DETALJERT REGULERINGSPLAN, JF PBL § 12-3, FOR: FRIVOLD - TORSBUDALEN, GNR/BNR 24/25		FORSLAGSSTILLER: GUNHLDSBO EIENDOM AS PROSJEKT NR: 140580 AREALPLAN ID: -											
Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.														
TEGNFORKLARING														
PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR 1)	PBL § 12-6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN SIKRINGSZONE (PBL § 11-8, LEDD NR A) ANDRE SIKRINGSZONER - SIKRINGSZONE OVER TUNNELL, H190_U FARESONE (PBL § 11-8, LEDD NR A) HØYSPENT, H370_U													
<ul style="list-style-type: none"> BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BF1 - BF2 BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK1 - BK3 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - POST/RENOVASJON, F_PR1 - F_PR2 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - RENOVASJON, R_R1 - R_R2 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - TRAFIKK, T1 UTEOPPHOLESAREAL, L_U1 LEKEPLASS, L_L1 	Linjesymboler <ul style="list-style-type: none"> Planens begrensninng Formålsgrense Hensynsonegrense Regulert høyde Byggegrense Bebyggelse som inngår i planen Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Friskiklinje Regulert kant kjørebane Måle- og avstandslinje 													
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR 2)	Punktsymboler <ul style="list-style-type: none"> KJØREVEG, o_K1, K2 - K4 ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG, o_A1 - o_A2 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL, AG1 - AG4 	<ul style="list-style-type: none"> Avkjørsel Vegstenging, fysisk sperre Eksisterende tre som skal bevares 												
KARTDATA: daa = dekar = 1000 m ² Høydegrunnlag: NN1954 Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32 Ekvidistanse: 1 m	Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av Ambita Infoland, uttrekksdato september 2014 Målestokk 1 : 1000 (A3-format)													
SAKSBEHANDLING JF LG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN: KUNNGJØRING OM PÅBEGYNT REGULERING BEHANDLET I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER LAGT UT TIL OFFENTLIG EITERSYN VEDTATT AV BYSTYRET REVISJONER Revidert etter offentlig ettersyn.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DATO</th> <th>SAKSBEH.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.09.2014</td> <td>RV</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	DATO	SAKSBEH.	26.09.2014	RV					<table border="1"> <thead> <tr> <th>DATO</th> <th>SAKSBEH.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.11.2015</td> <td>N.M.L.</td> </tr> </tbody> </table>	DATO	SAKSBEH.	12.11.2015	N.M.L.
DATO	SAKSBEH.													
26.09.2014	RV													
DATO	SAKSBEH.													
12.11.2015	N.M.L.													

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for detaljplan for Frivold – Torsbudalen, gnr. 24 bnr. 25

Arkivsak: 2014/5902
Arkivkode: 09062014-14

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 10.12.2015, PS 15/235
Plankartets dato: 12.08.2015, sist revidert 12.11.2015

§ 1

GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF2
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 – f_R2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1
- Uteoppholdsareal, f_U1
- Lekeplass, f_L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1, K2-K4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1-o_A2
- Annen veggrun – grøntareal, AG1-AG4

1.03 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner:

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

A. Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr A)

- Høyspent, H370_1
- Grense sikringssone for tunnel, H190_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver enkelt tomt.
- 2.02 Krav til parkeringsdekning:
- Frittliggende småhusbebyggelse, minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet.
 - Konsentrert småhusbebyggelse: minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet og minimum 2,0 sykkelparkeringssplasser pr. boenhet. Hver sykkelparkeringssplass må utgjøre et areal på minst 0,75 x 1,5 m og være under tak.
- 2.03 Avkjørselsforhold til eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil.
- 2.04 Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelen for primærveien.
- 2.05 Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekker eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.06 Reguleringsformålet kjøreveg (tunnel) med tilhørende formål i vertikalnivå 1(=under grunnen), iht reguleringsplan for E-18 Tvedestrand-Arendal, vedtatt 22.05.2014, skal fortsatt gjelde.
- 2.07 Garasjer/carporter tillates oppført med en maks gesims-/mønehøyde på 5,5 meter. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene tillates ikke innredet til beboelse.
- 2.08 Murer som skal oppføres innenfor planområdet kan ha en maks høyde på 5,0 meter. Murer tillates oppført utenfor byggegrensen.
- 2.09 Terrengfyllinger skal jordslås og tilsås.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 – BF2 er regulert til private områder for frittliggende småhusbebyggelse.

Innenfor byggeområde BF1 tillates det kun oppført garasjer eller carporter.

- 3.02 BK1 – BK3 er regulert til private områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2-, 3-, 4- eller 6-mannsboliger innenfor områdene. Maks tillatt møne – og gesimskote er påført plankartet. I tillegg kan maks møne-/gesimshøyde for hvert bygg, beregnet fra overkant gulv i nederste etasje, ikke overstige 9,0 meter.
- 3.03 f_PR1 – f_PR2 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %-BYA=100 %. Område f_PR1 er felles for alle boenhetene i område BK1. Område f_PR2 er felles for alle boenhetene i område BK2 og BK3.
- 3.04 f_R1 - f_R2 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %-BYA=100%. Område f_R1 er felles for alle boenhetene i område BK1. Område f_R2 er felles for alle boenhetene i område BK2 og BK3.
- 3.05 T1 er regulert til privat område for trafo.
- 3.06 f_U1 er regulert til felles område for uteoppholdsareal. Området er felles for alle boenheter i område BK1-BK3. Mindre tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme bruken av fellesområdet til sosialt samlingssted og naturbasert lek tillates. Det tillates ikke sprengning innenfor området.

Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området. Gapahuk o.l. tillates oppført.

Eksisterende tre som er avmerket på plankartet skal bevares.

- 3.07 f_L1 er regulert til felles område for lekeplass. Området er felles for alle boenheter i område BK1-BK3, og skal inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for små og større barn. I tillegg skal området ha sitteplasser for barn og voksne. Området skal sikres forsvarlig.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
- 4.02 K2-K4 er regulert til områder for private kjøreveger.
- 4.03 o_A1 – o_A2 er regulert til område for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.04 AG1 – AG4 er regulert til annen veggrunn – grøntareal. Områdene er private, og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.

§ 5

HENSYNSSONER

- 5.01 H370_1 er fastsatt til faresone-høyspentlinje. Det er ikke tillatt å etablere bygninger for boligformål innenfor dette området.
- 5.02 H190_ er fastsatt til sikringssone-tunnel. Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak eller inngrep som kan medføre skade på tunnel.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.01 Uteoppholdsareal f_U1 og lekeplass f_L1 skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. §§ 3.06 og 3.07.
- 6.02 Krav til parkeringsdekning, jfr § 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.
- 6.03 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før det gis igangsettingstillatelse til nye byggetiltak innenfor planområdet. Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn.
- 6.04 Kjøreveg K2 skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak i områdene BK1-BK3.
- 6.05 Ved opparbeidelse av nye avkjørsler skal det samtidig opparbeides nødvendig friskt iht frisktlinjene jf. § 2.04.
- 6.06 Vegstengning/fysisk kjøresperre på vei K4 skal etableres før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.

Arendal, 10.12.2015



Nora Moberg Lillegaard
overarkitekt

Stærk.

PLANBESKRIVELSE



Reguleringsplanforslag for Frivold – Torsbudalen, gnr./bnr. 24/25

Dato 12.08.2015, sist revidert 12.11.2015

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	s. 3
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	s. 3
3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer	s. 4
3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	s. 4
3.1.1 Nasjonale mål	s. 4
3.1.2 Lover	s. 4
3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning	s. 4
3.1.4 Statlig planretningslinje for samordnet bustad-, areal og transportplanlegging	s. 4
3.1.5 Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planleggingen	s. 4
3.1.6 Universell utforming	s. 5
3.2 Kommuneplan	s. 5
3.3 Reguleringsplaner	s. 6
4. Planprosess og medvirkning	s. 8
4.1 Oppstartsmøte	s. 8
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid	s. 8
4.3 Medvirkning	s. 8
5. Innkomne merknader med kommentarer	s. 8
6. Planforslaget	s. 12
6.1 Generelt	s. 12
6.2 Planavgrensning	s. 12
6.3 Arealbruk	s. 13
6.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	s. 14
6.4.1 Bebyggelse- og anlegg	s. 14
6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	s. 15
6.4.3 Hensynssoner - faresoner	s. 18
7. Konsekvenser av planforslaget	s. 19
7.1 Nærmiljø, barn og unge, universell utforming, friluftsliv og folkehelse	s. 19
7.1.1 Nærmiljø	s. 19
7.1.2 Barn og unges interesser	s. 20
7.1.3 Universell utforming	s. 20
7.4.1 Friluftsliv og folkehelse	s. 21
7.2 Kulturminner og kulturmiljø	s. 21
7.3 Landskapsbilde	s. 21
7.4 Naturmiljø – biologisk mangfold	s. 23
7.5 Naturressurser	s. 24
7.6 Transport, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, skolevei og kollektivtrafikk	s. 24
7.7 Klima og energi	s. 25
7.8 Støy	s. 25
7.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	s. 29
8. Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen	s. 30
9. Forslagsstillers vurdering av planforslaget	s. 31
10. Vedlegg	s. 31

1. Bakgrunn

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr./bnr. 24/25 på Frivold i Torsbudalen. Det er en enebolig på eiendommen, ellers består eiendommen av et skogbevokst område som grenser inntil eksisterende boligområde på Frivold. Eiendommen er på ca 14 daa. Eiendommen er avsatt til boligformål på kommuneplanens arealdel. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging som fortetting av eksisterende boligområde.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Gunhildsbo Eiendom AS.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger på Frivold i Torsbudalen og omfatter eiendommen gnr./bnr. 24/25.



Fig. 1. Oversiktskart. Planområdet markert med rød ring. www.atlas.no

Retten syd for planområdet ligger Torsbusenteret, der det er vedtatt en reguleringsplan som hjemler utbygging av leilighetsbygg. Vest for planområdet går dagens E-18 langsmed Longumvann. I vedtatt reguleringsplan går ny trasé for E-18 i tunnel rett under planområdet. Tunnel åpning er planlagt nord for planområdet. Områdene som tas opp til detaljregulering, er i hovedsak regulert til boligformål.

Eiendommen som tas opp til regulering er bebygd med en eldre enebolig. Denne eneboligen planlegges revet i forbindelse med utbygging av området. Resterende del av eiendommen består av et lettkupert skogbevakst område, i hovedsak av løvtrær, men med innslag av furutrær. Innenfor planområdet ligger også eiendommen gnr./bnr. 24/95, som er bebygd med en enebolig. Planområdet grenser inntil eksisterende boligområder på Frivold.

Planområdet har kjøreadkomst fra Torsbuåsen, via privat vei rett syd for Torsbusenteret, opp til eneboligen på eiendommen. Denne adkomstveien planlegges oppgradert som hovedadkomst til de nye boligene som planlegges.

3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, muligheter for friluftsliv for alle, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f. eks. naturvernloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser. Planforslaget er vurdert i henhold til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU), av 26.06.2009, som gjaldt da planarbeidet ble kunngjort igangsatt. Det er avklart med Arendal kommune at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.1.4 Statlig planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

Målet er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Planforslaget legger til rette for boligutbygging som fortetting/utvidelse av eksisterende boligområder på Torsbuåsen. Området ligger sentralt til i Arendal, med gangforbindelse til viktige funksjoner. Formålet med planforslaget er dermed i samsvar med flere av målene i den statlige planretningslinjen.

3.1.5 Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Planforslaget har ivaretatt arealer for lek og opphold for barn- og unge i tilknytning til de nye boligområdene. Det er gangavstand til barneskole, og kort vei til friluftsområder og naturområder.

3.1.6 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl.a. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsløven og lov om offentlige anskaffelser.

En mye brukt definisjon av universell utforming er følgende: «*Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig utan spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.*»

Planforslaget legger til rette for leke- og utearealer som vil være universelt tilgjengelige og utformet i tilknytning til boligområdene. Utforming av bygningsmassen blir ivaretatt gjennom krav i teknisk forskrift om universell utforming av bygg.

3.2 Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel

Arealpolitikkdelen i kommuneplanens samfunnsdel trekker fram mål fra St. meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand:

- Reduserte klimagassutslipp
- Bedre bymiljø og helse
- Økt tilgjengelighet for alle
- Bevaring av strandsonen
- Sikring av grunnlaget for matproduksjon gjennom vern av produktiv jord og hindre tap av biologisk mangfold
- Bevaring av naturens mangfold

Andre mål som trekkes frem i kommuneplanens samfunnsdel er styrket folkehelse og ivaretagelse av klimahensyn. Hovedfokus er lavutslippsamfunnet, der reduksjon av transportbehovet er fremhevet. Dette innebærer at det ikke må sløses med areal, det må bygges tettere, sentrumsfunksjoner og boliger må samles, utbyggingsområder må ikke spres og areal må transformeres.

Planforslaget er i samsvar med flere av målene i kommuneplanens samfunnsdel. Særlig går dette på at det må bygges tett og at utbyggingsområder ikke må spres. Planområdet er utbygd med gang- og sykkelvei til de sentrale deler av kommunen. Planforslaget omfatter ikke produktiv jord, og det er ikke registreringer av viktig biologisk mangfold innenfor planområdet.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til byggeområde for boligbebyggelse på kommuneplanens arealdel. I tillegg er trasé for E18, som skal gå i tunnel under Torsbuåsen, markert med stiplet linje.

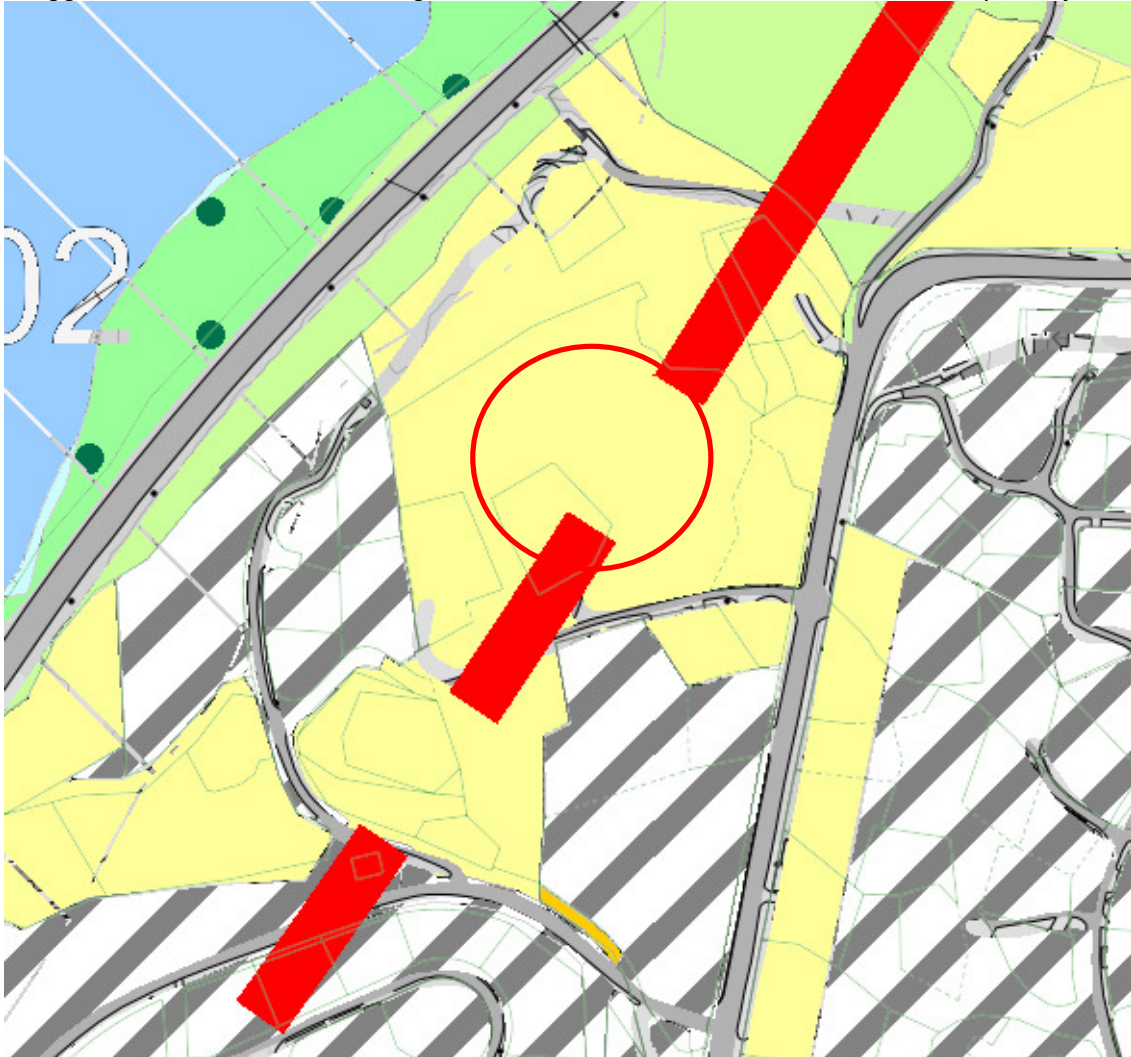


Fig. 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet vist med rød ring. www.arendalskart.no

Planforslaget er i samsvar med arealformålet på kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for fortetting inntil et etablert boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Dette er i samsvar med den overordnede boligpolitikken som er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

3.2.2 Reguleringsplaner

Reguleringsmessig status for planområdet

Planområdet er vist med rød skravur på kartutsnittet under. Kartgrunnlaget er hentet fra Arendal kommune sine kartsider som viser reguleringsplaner i området.

Større deler av planområdet er omfattet av reguleringsplan for E18 Tvedestrand-Arendal, vedtatt 22.05.2014. I denne reguleringsplanen er området regulert i to nivå, med tunnel under Torsbuåsen, og byggeområde for boliger på Frivold.

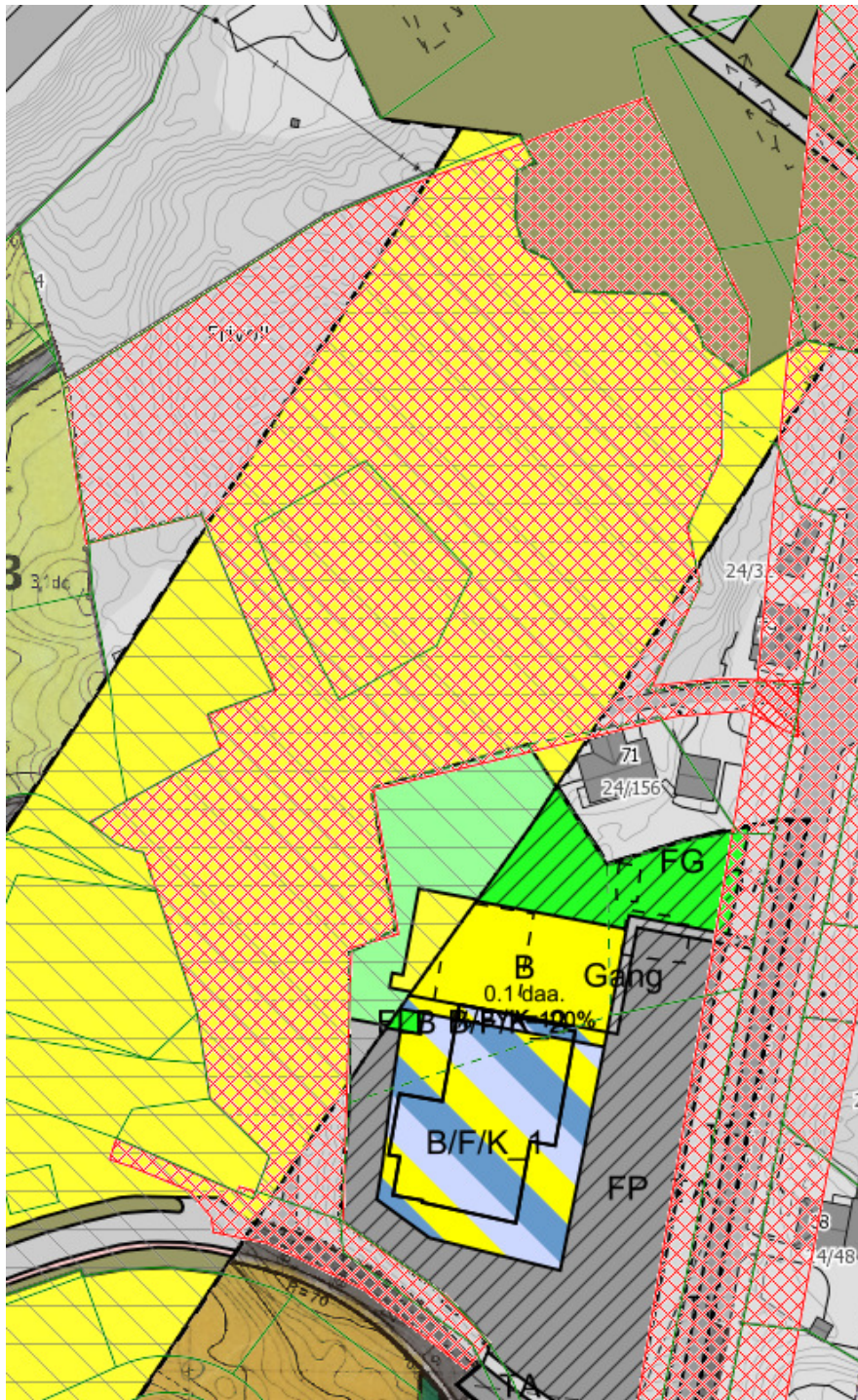


Fig. 3. Reguleringsplanstatus for planområdet. www.arendalskart.no

Mot vest grenser en del av planområdet mot reguleringsplan for Frivold vedtatt 13.07.1984. Mot sydøst grenser planområdet til reguleringsplan for Torsbusenteret, vedtatt 27.05.2010. En mindre del av planområdet overlapper denne reguleringsplanen, i området der avkjørsel og adkomstvei planlegges.

Mot øst har Statens vegvesen kunngjort planarbeid for Fv. 420 Stølen-Torsbudalen med formål gang- og sykkelveg langs Molandsveien. En mindre del av kunngjort planområde overlapper kunngjort planområde til Statens vegvesen. I endelig planforslag er planområdet justert til å grense inntil reguleringsplanforslaget til Statens vegvesen.

4. Planprosess og medvirkning

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 17.06.2014. Referat fra oppstartsmøte foreligger. Det var i hovedsak generelle tilbakemeldinger som ble gitt fra kommunen i oppstartsmøte. Det ble gjort oppmerksom på nærhet til friluftsområdene ved Longumvann og lysløype ved Ribbervann og Granestua, og at adkomst til disse friluftsområdene burde ivaretas. En ble også gjort oppmerksom på at eneboligen på eiendommen var Sefrak registrert. Denne planlegges revet i forbindelse med utbyggingen. Kommunen har foreløpig vurdert at huset ikke har åpenbare bevaringsverdige interesser.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble varslet igangsatt 26.09.14 ved brev til berørte parter, ved annonse i Agderposten og ved kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co as og Arendal kommune. Høringsfrist var satt til 26.10.14.

4.3 Medvirkning

Det er ikke avholdt nabomøter e.l. i forbindelse med kunngjøringsfasen. Rådgiver og tiltakshaver stiller gjerne opp på nabomøter i forbindelse med det offentlige ettersynet, dersom det er behov for det.

5. Innkomne merknader med kommentarer

Agder Energi

Viser til at de har en 22 kV høyspentledning og en 22 kV høyspentkabel som går gjennom planområdet. Dette må tas hensyn til i den videre planleggingen. Høyspentlinjen skal merkes med faresone 20 m og høyspentkabel med faresone 5 m.

Kommentar til merknaden

Det er regulert inn hensynssone – faresone for høyspentlinjen og høyspentkabelen. I tillegg er følgende reguleringsbestemmelse tatt inn for hensynssonen i § 5.01: «Det er ikke tillatt å etablere bygninger for boligformål innenfor dette området.»

Arendal kommune – kommunalteknikk, vann

«Området vil få utbygging opp mot 80 moh. Dette vil føre til at der ikke er tilstrekkelig trykk og mengde for forbruksvann. Vannet må derfor trykkforsterkes. Dette kan gjøres ved å bygge en trykkøker for feltet som vil bli privat, eller de kan kobles til eksisterende trykkforsterker som leverer vann til Torsbuåsen. Brannvann gjennom trykkøkeren er dimensjonert til 20 l/s.

Kommentar til merknaden

Tas til etterretning. Endelig løsning avklares i tekniske planer.

Aust-Agder fylkeskommune

1. Plan og naturseksjonen har gått igjennom oppstartsmeldingen og vil be om at hensynet til estetikk og landskapstilpasning, friluftsliv, universell utforming, støy og barn og unges interesser vektlegges i planarbeidet.
2. Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader til oppstartsmeldingen.

Kommentar til merknaden

1. Tema som fylkeskommunen ramser opp er vurdert i planarbeidet, og redegjort for i planbeskrivelsen under de enkelte kapitler for hvert tema.

2. En tar til etterretning av kulturminnevernseksjonen ikke har merknader til oppstartsmeldingen.

Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen

1. Fylkesmannen viser til at barn- og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen, og at det bl.a. skal sikres areal i nærmiljøet til lek. Trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktuelle områder må beskrives.
2. Anbefaler at det utarbeides gode illustrasjoner av konsekvenser planforslaget har for terreng og landskap.
3. Det vises til at det er store sammenhengende friluftsområder langs Longumvann. Forbindelser til disse områdene må ivaretas i planarbeidet, og det anbefales at disse forbindelsene reguleres inn.
4. Det forventes at krav til universell utforming blir ivaretatt i henhold til TEK10. Anbefaler at det blir satt reguleringsbestemmelser som sikrer universell utforming av adkomst til felles uteområder og lekeplasser.
5. Det vises til støyrapport som ble utarbeidet ifbm. planarbeidet for nye E18. Støyrapporten må legges til grunn, eventuelt suppleres ved behov.
6. Det skal utføres risiko- og sårbarhetsanalyser.

Kommentar til merknaden

1. Det er regulert inn arealer for lek og for uteopphold. Adkomst til barnehage og skole er beskrevet nærmere i planbeskrivelsen.
2. Det er utarbeidet plankart og illustrasjonsplan til planforslaget.
3. Det er ikke regulert inn egne stier/turveger mot friluftsområdene mot Longumvann, men det er god adkomst til friluftsområdene langs eksisterende veier og stier til Longumvann via Molandsveien.
4. Krav til universell utforming i henhold til TEK10 ivaretas av forskriften. Adkomst til felles lekeplass og uteoppholdsareal er universelt tilgjengelig.
5. Det er utarbeidet egen støyberegning for planområdet. Denne er vedlagt planforslaget. Støyberegningen beskrives nærmere i planbeskrivelsen i kap. 7.8.
6. Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse.

Statens vegvesen

1. Planavgrensning: Det vises til planavgrensningen ved oppstart, og det vises særlig til planavgrensningen i nord som er lagt langs eiendomsgrensen. Her kommer avgrensningen i konflikt med areal som er regulert som vegformål i E-18 planen, og vegvesenet forventer at planavgrensningen endres.
2. Roller/avklaringer: Det vises til at Statens vegvesen har mange ulike roller i reguleringsplanarbeid. Vegvesenet er vegforvalter for staten når det gjelder eksisterende E18 og ny E18 mellom Tvedestrand-Arendal hvor man er i prosjekteringsfasen. På fylkesveg 420-Molandsveien, er vegvesenet vegforvalter for fylkeskommunen. Det er særlig kryss/avkjørsler ved Molandsveien som er aktuell i gjeldende reguleringsplan.
3. Byggegrenser: Statens vegvesen Region sør arbeider aktivt for å få 100 meters byggegrense langs E18. Dersom det skal reguleres inn boliger innenfor 100 meters avstand fra tunnelportal, må det gjennomføres støyberegning av området, og det må også iverksettes nødvendige fysiske tiltak. Viser også til at det er 50 meter byggegrense langs fylkesveg og riksveg. Dagens E18 blir trolig nedklassifisert til fylkesvei, og det er derfor naturlig å tenke en byggegrense på 50 meter i dette området. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplasser, veg, fylling etc. er definert som anlegg, og at dette ikke kan opparbeides innenfor byggegrensen.
4. Myke trafikanter. Viser til at det skal etableres gang- og sykkelveg på fylkesveg 420 fra Torsbusenteret til Stølen. Det er varslet oppstart av reguleringsplanarbeid på fv. 420 Stølen-Torsbudalen, og det er noe overlapping av planområdene mellom Molandsveien 71 og 79. Det er viktig å samkjøre grensesnittet mellom disse to planene.

5. *Avkjørsel/kryss: Statens vegvesen forutsetter at avkjørsel/kryss mellom Molandsveien 71 og 79 stenges, og at atkomst til Molandsveien 71 finner sted via det nye boligområdet. Statens vegvesen ser at nevnte avkjørsel/kryss kan være attraktivt som snarvei for fotgjengere og syklister fra boligområdet. Da bakken har fall inn mot fylkesvein på 22-24% må det settes opp sluse for å få redusert farten inn mot krysset. For ordens skyld gjør en oppmerksom på at det må være stort fokus på sikt også for myke trafikanter. Det må innarbeides bestemmelser om frisiktsonene.*
6. *Planen må redegjøre for trafikksikker skoleveg. Det må opplyses om avstand til skole, hvilke veg som benyttes og hvilke tiltak som må iverksettes for at skolevegen skal være tilfredsstillende.*
7. *Formål: Det oppfordres til å regulere inn grønne områder mellom byggegrense og områder som er offentlig trafikkareal. Det gjentas at deler av området er regulert til samferdsel i E18 Tvedestrand-Arendal. Det forutsette at planavgrensningen endres. Eiendommer som er tinglyst på Statens vegvesen skal ikke reguleres til andre formål enn samferdsel. Det gjøres også oppmerksom på hensynssonen H190 Grense sikringssone for tunnel, og tilhørende rekkefølgebestemmelse.*
8. *Det skal inngås gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen før anleggsarbeidene på/langs fylkesveg kan settes i gang.*

Kommentar til merknaden

1. Planavgrensningen er endret/ redusert. Avgrensningen i nord er nå i samsvar med avgrensningen for boligområde på E18 planen.
2. En tar til orientering at Statens vegvesen har ulike roller ifbm reguleringsplanarbeidet.
3. Fra tunnelinnslag under Torsbuåsen og frem til planområdet er det mer enn 100 m. Fra dagens E-18 er det mer enn 50 m til planområdet. Fra Molandsveien er det på det minste ca 30 m frem til nærmeste byggegrense. Fra Molandsveien opp til planert terreng i planområdet er det ca 16 meter høydeforskjell. Planområdet vil ikke få konsekvenser for utvidelser eller tiltak langs Molandsveien, og det er gjennomført støyberegning som ivaretar vegtrafikkstøy for planområdet. En vurderer derfor at de forhold som byggegrensen skal ivareta er ivaretatt i planforslaget selv om byggegrensen er under 50 m.
4. Det tas til orientering at planarbeid for gang- og sykkelveg langs Molandsveien er kunngjort igangsatt, og nå er ute på høring. Planavgrensningen for Frivold-Trosbudalen grenser inntil planavgrensningen for Fv.420 Stølen-Trosbudalen, og planforslaget for Frivold-Trosbudalen kommer ikke i konflikt med planforslaget til Statens vegvesen.
5. Adkomst til boligområdet er planlagt fra Torsbuåsen, via eksisterende privat vei på gnr./bnr. 24/25 som skal oppgraderes både mht kryssutbedring, breddeutvidelse og stigningsforhold. Det er innarbeidet bestemmelser om frisiktsonene. Det er sikret adkomst til Molandsveien 71 gjennom planområdet. Eksisterende avkjørsel til Molandsveien 71 ligger innenfor planområdet til Statens vegvesen sin reguleringsplan for gang- og sykkelveg for Fv. 420 Stølen-Trosbudalen.
6. Skoleveg er gjort rede for i kap.7.6 i planbeskrivelsen.
7. Planavgrensningen er redusert, og tar kun med områder som er regulert til boligområde i reg.plan for E18 Tvedestrand-Arendal. Hensynssone H_190 med tilhørende bestemmelse er tatt inn på reguleringsplanforslaget.
8. Tas til etterretning.

Ken Sletmo

1. *Det stilles spørsmål til om adkomst planlegges fra veien som går opp til Torsbuåsen, og videre opp eksisterende vei fra Torsbuåsen til planområdet.*
2. *Viser til at dagens adkomst til området ikke er egnet til anleggstrafikk, og at det betinger riving av «carport» til Brekkestøs hus. Viser også til at Brekkestøs andre adkomstvei via Molandsveien ikke er egnet til anleggstrafikk, eller adkomst til boligområdet. Viser også til den tredje adkomstveien inn til området (del av Frivoldveien) ikke er egnet til anleggstrafikk.*

Det bes om at planleggingen tar hensyn til dette og avklarer nødvendig adkomst til boligområdet, også i anleggsperioden.

- 3. Viser til at det fremgår av kunngjøringen at det planlegges konsentrert småhusbebyggelse. Sletmo forstår dette begrepet som «villa-preget» bebyggelse, og ønsker småhus og villa-preget bebyggelse som sammenfaller med øvrig bebyggelse, og som tydelig ivaretar det eksisterende bomiljøet i området.*

Det bemerkes også at planleggingen må ta høyde for nødvendige parkerings- og oppstillingsplasser ved besøk og vanskelig kjøreforhold vinterstid.

Kommentar til merknaden

1. Adkomstvei er regulert inn fra veien opp til Torsbuåsen, og videre opp eksisterende privat vei syd for gnr./bnr. 24/25. Denne adkomstveien skal utbedres både mht. breddeutvidelse og stigningsforhold.
2. Det er innregulert adkomstvei K2 som vil bli benyttet som anleggsvei. Carport, og på sikt bolighuset til Brekkestø, planlegges revet ved anleggsstart for å tilrettelegge for utbedring av adkomstvei.
3. Konsentrert småhusbebyggelse innebærer 2-, 3-, 4- eller 6-mannsboliger innenfor områdene. Arendal kommune har som politikk at nye boligområder skal bygges ut med konsentrert boligbebyggelse, og planforslaget er således i samsvar med kommunens utbyggingspolitikk. Planområdet ligger noe for seg selv i enden av boligområdet på Frivold, og det vil være naturlig å bygge ut område med en mer konsentrert utbyggingsform enn villa-bebyggelse. En viser også til at det er åpnet opp for et større leilighetsbygg på Torsbusenteret, rett syd for planområdet.
Det skal tilrettelegges for parkeringsplasser i henhold til kommunal parkeringsnorm for den nye boligbebyggelsen innenfor byggeområdene i planforslaget.

6. Planforslaget

6.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål og hensynssoner er angitt iht §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelser er utarbeidet iht § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht pbl § 4-2.

Planforslaget er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Focus Arealplan 2014 og er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.3.

Reguleringsplanforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. En vurderer planforslaget slik at det ikke utløser krav om konsekvensutredning.

6.2 Planavgrensning

Under vises oversiktskart av kunngjort planavgrensning. Planavgrensningen omfatter i hovedsak eiendommen gnr./bnr. 24/25. Eiendommen gnr./bnr. 24/95 ligger midt inne i planområdet, og er dermed omfattet av planavgrensningen. I tillegg tar planforslaget med seg deler av den kommunale veien til Torsbuåsen for å regulere inn kryss med tilhørende frisisiktsoner.

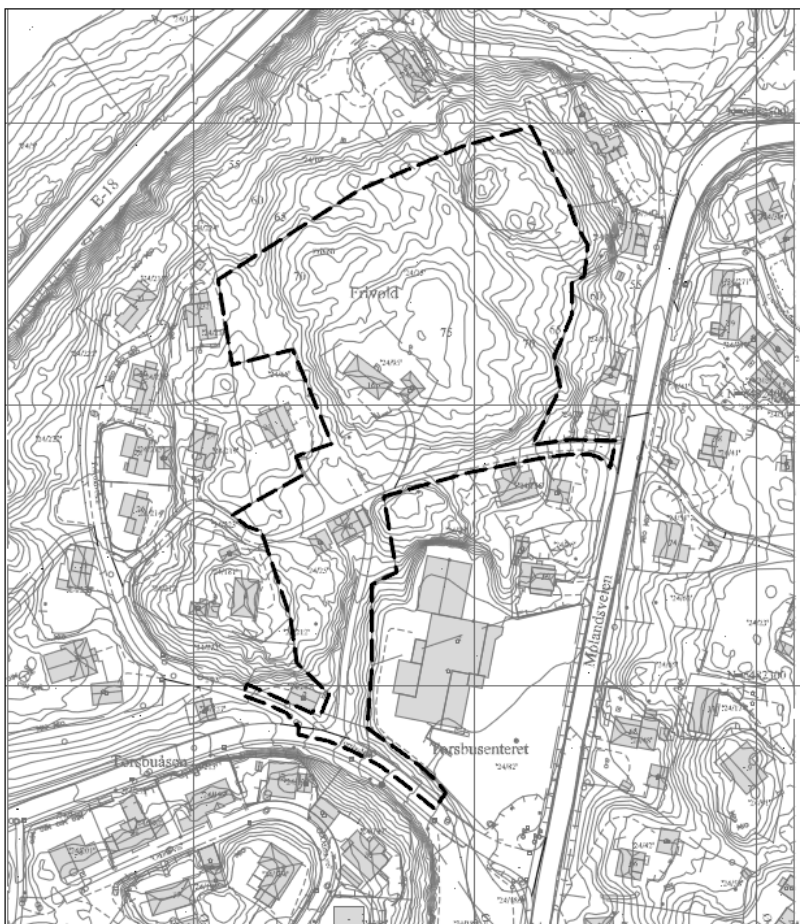


Fig. 4. Kunngjort planområde. Planområdet er redusert etter kunngjøringen.

Planforslaget er redusert i nord etter kunngjøring. Planforslaget følger nå eiendomsgrensen til gnr./bnr. 24/25 i dette området. Det er også foretatt mindre justeringer av planavgrensningen i krysset til Torsbuåsen, og mot Molandsveien.

6.3.1 Arealbruk

Planområdet er på ca. 14 daa. Hovedformålet i planforslaget er byggeområder for boliger.

Nedenunder følger en arealoversikt av de ulike formålene.:

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF1-BF2	1,9 daa
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK1-BK3	5,4 daa
Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon og renovasjon	f_PR1-f_PR2 f_R1-f_R2	1,0 daa
Uteoppholdsareal	f_U1	1,2 daa
Lekeplass	f_L1	0,4 daa
Kjøreveg	o_K1, K2-K4	3,1 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_A1-o_A2	0,3 daa
Annen veggrunn – grøntareal	AG1-AG4	0,9 daa
Sum		14,2 daa

Under vises forslag til reguleringsplankart datert 12.08.2015, sist revidert 12.11.2015:

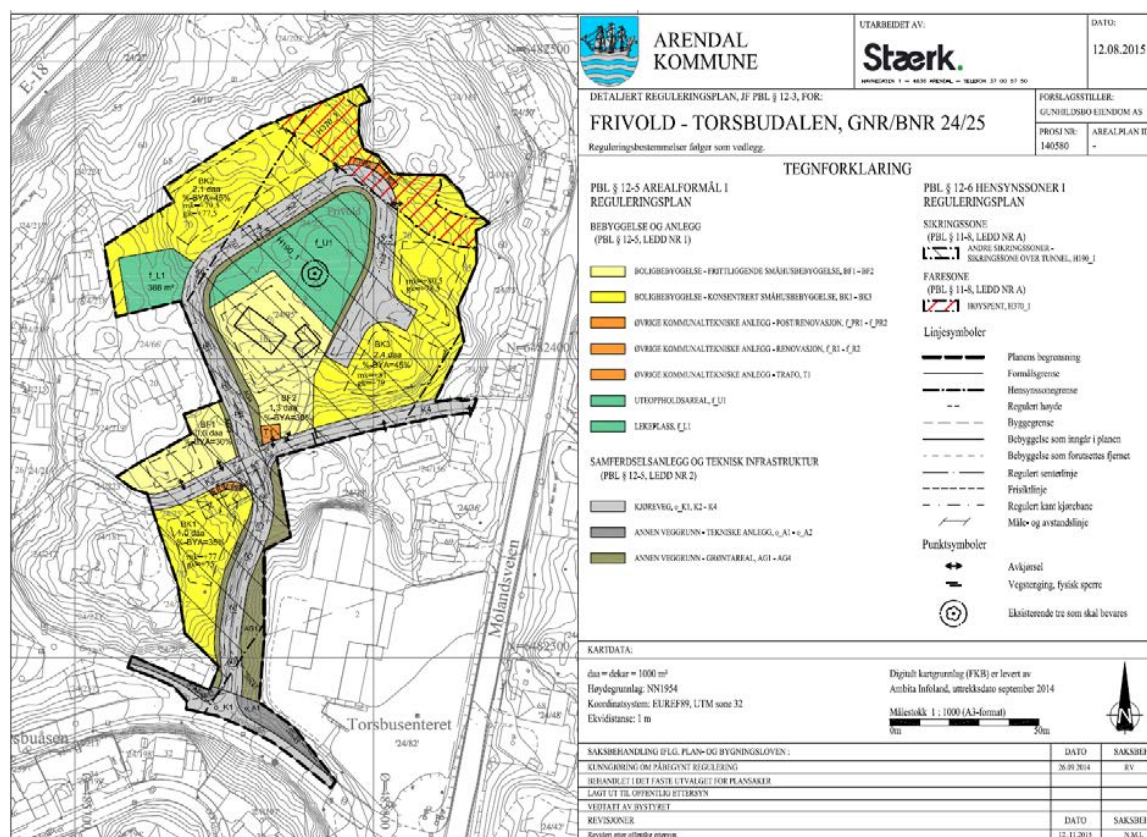


Fig. 5. Forslag til reguleringsplankart datert 12.08.2015, sist revidert 12.11.2015

Etter det offentlige ettersynet er det kombinerte formålet kjøreveg/gangveg KG1-KG2 endret til kjøreveg K3 og K4. Det er også regulert inn en vegstengning/fysisk kjøresperr på kjøreveg K4, øst for eiendommen gnr./bnr. 24/95. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse om etablering av kjøresperr. Endringene er gjort på bakgrunn av innsigelse fra Statens vegvesen.

6.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

6.4.1 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF2

Det er regulert inn to områder for frittliggende småhusbebyggelse i området. Område BF1 er del av gnr./bnr. 24/25 som eies av tiltakshaver. Området er opparbeidet med plen og busker og en parkeringsplass. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at området kun kan bebygges med garasjer/carporter, som skal være for bebyggelsen i område BK1. Garasjer/carporter kan oppføres med en maks møne-/gesimshøyde på 5,5 meter. Det kan også etableres åpen parkeringsplass i området. Eksisterende adkomst til eiendommen 24/66 skal opprettholdes. Det er regulert inn byggegrense på eiendommen for planlagt garasjebygg. %BYA=30%.



Fig. 6. Eksisterende bebyggelse på gnr./bnr 24/25 som skal rives ved utbygging av område BK1. Planlagt område for parkering ev. garasjer/carport på plenen til venstre. Foto: Stærk & Co as.

Område BF2 omfatter eiendommen gnr./bnr. 24/95, som er en bebygd med en enebolig og en garasje. Det er regulert inn byggegrense på eiendommen. %BYA=30%.

Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK3

Det er regulert inn 3 områder for konsentrert småhusbebyggelse. Områdene kan bebygges med 2-, 3- 4- eller 6-mannsboliger. Illustrasjonsplanen viser en mulig løsning med en 3-mannsbolig i område BK1, en 6-mannsbolig i område BK2 og to 4-mannsboliger i område BK3. Til sammen viser illustrasjonsplanen 17 boenheter.

Det er tatt inn på plankartet maks møne- og gesimskote. En har tatt utgangspunkt i de generelle høydebestemmelsene i plan- og bygningsloven, der det med angitte høydebestemmelser kan oppføres bygninger med 2 etasjer pluss loft over privat kjørevei K2, dersom bygg oppføres med saltak. Dersom det skal oppføres bygninger med flatt tak åpnes det opp for bygninger på to etasjer over privat kjørevei K2, eventuelt med underetasje.

Utbygging i område BK3 vil kreve planering og murer/fyllinger. Det er tatt inn en bestemmelse om at murer kan oppføres med en maks høyde på 5,0 meter.

Det er krav om 1,5 p-plasser pr. boenhet i henhold til parkeringsnormen for Arendal kommune. Parkeringsplasser planlegges etablert innenfor byggeområdene for boligbebyggelse. Illustrasjonsplanen viser en løsning med en parkeringsplass med 10 parkeringsplasser i byggeområde BK2, og en parkeringsplass med 12 parkeringsplasser i byggeområde BK3. Parkeringsplassene er plassert i område for hensynssone-faresone høyspent. I dette området kan det ikke oppføres boligbebyggelse.

Det er gjennomført støyberegning for planforslaget. Denne viser at deler av område BK2 og BK3 ligger i gul støysone. I støyrapporten vises det til at det vil være mulig å ivareta støykrav for bebyggelsen og uteområder. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse for områdene for å sikre at støykrav ivaretas i videre prosjektering og byggesaksbehandling. Støyberegningen er vedlagt planforslaget, og er nærmere redegjort for i kap. 7.8.

Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f PR1-f PR2

Det er regulert inn to områder for post/renovasjon i tilknytning til boligområdene. f_PR1 er felles for byggeområde BK1, mens f_PR2 er felles område for byggeområdene BK2 og BK3. Områdene er dimensjonert for dunker for papiravfall. Det tillates å oppføre tak og legger rundt post/renovasjonsområdene.

Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f R1-f R2

Det er regulert inn to områder for renovasjon i tilknytning til boligområdene. Områdene er dimensjonert for dunker for vanlig avfall, matavfall, glass- og plastavfall. f_R1 er felles for boligområde BK1, mens f_R2 er felles for boligområdene BK2 og BK3. Det blir type boenheter som blir etablert som avklarer om det blir felles renovasjonsområder, eller renovasjon ved hver enkel boenhet.

Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1

Det er regulert inn et område for oppføring av trafo. Området ligger rett ved krysset mellom kjøreveg K2 og kombinert formål kjøreveg/gangveg KG2.

Uteoppholdsareal, f U1

Det er regulert inn et større felles uteoppholdsareal som er felles for alle nye boenheter innenfor planområdet. Området omfatter et areal med fine naturkvaliteter, som vil kunne fungere som en hyggelig møteplass for alle beboerne i området. Midt i området står det en fin furu, som kan benyttes som klatretre, og som også vil skjerme noe mot eksisterende bebyggelse i område BF2. Furuen er avmerket som eksisterende tre som skal bevares på reguleringsplankartet.

Gjennom bestemmelsene åpnes det opp for at området kan tilrettelegges og at det kan tillates mindre opparbeiding/bearbeiding av terrenget, for tiltak som vil fremme bruken av fellesområdet som et sosialt samlingssted og for naturbasert lek. Det er ikke tillatt med sprengning innenfor området, og det tillates heller ikke oppført bygninger innenfor området. Gapahuk o.l. tillates oppført.

Lekeplass, f L1

Det er regulert inn en felles lekeplass i den nordvestlige delen av planområdet. Arealet er på 388 m², og er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Området skal dekke behovet for småbarnslekeplass og nærlekeplass for hele planområdet. Området skal utstyres med minimum 4 ulike typer utstyr for små og større barn. I tillegg skal området ha sitteplasser for barn og voksne. Lekeplassene skal sikres forsvarlig.

6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, o-K1, K2-K4

Den kommunale veien til Torsbuåsen er regulert inn som offentlig kjøreveg, o_K1. Det er eksisterende forhold som reguleres inn.

Eksisterende vei i området er regulert som privat kjørevei, K2. Veien skal utbedres både i forhold til bredde og stigningsforhold. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at veien skal utbedres i henhold til plankartet før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak i områdene BK1-BK3.



Fig. 7. Eksisterende adkomstvei til bolig på gnr./bnr. 24/25. Foto: Stærk & Co as.

Veien er regulert inn med en bredde på 4,0 m som inkluderer asfaltert kjøreveg på 3,5 m og 0,25 m grøft på hver side. I tillegg er det regulert inn 1,5 m sideareal på hver side. Maks stigning på privat kjøreveg er 10 %.

Det er regulert inn vendehammer/snuplass i enden av veien.

Eksisterende veg til eiendommen gnr./bnr. 24/156, og nord for gnr./bnr. 24/25 er regulert til privat kjøreveg K3-K4.

Statens vegvesen har i sitt innspill ved kunngjøring uttalt at de forutsetter at avkjørsel/kryss mellom Molandsveien 71 og 79 stenges, og at atkomst til Molandsveien 71 finner sted via det nye boligområdet. I Statens vegvesen sin reguleringsplan for Fv 420 Torsbudalen – Stølen, har Statens vegvesen regulert inn ny avkjørsel til Molandsveien 71 fra fylkesveien, og stengt eksisterende avkjørsel. Adkomst til denne eiendommen er dermed ivaretatt i

reguleringsplanforslaget til Statens vegvesen. Planforslaget for Frivold-Torsbudalen grenser inn til reguleringsplanforslaget til Statens vegvesen.



Fig. 8. Bilde av veien som er foreslått regulert til kjøreveg K4. Vegstegning/fysisk kjørespørre skal etableres i dette området. .

Etter det offentlige ettersynet er det regulert inn en vegstegning/fysisk kjørespørre øst for avkjørsel til eiendommen gnr./bnr. 24/95. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at denne skal etableres før det før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1-o_A2

Langs offentlig kjøreveg o_K1 er det regulert inn annen veggrunn-tekniske anlegg, o_A1 og o_A2 langs nordøstsiden av veien. Annen veggrunn følger eiendomsgrensen, og er offentlige områder. Områdene kan benyttes til overvannshåndtering, siktsoner og snøopplag mv.

Annen veggrunn – grøntareal, AG1-AG4

Langs privat kjøreveg K2 er det regulert annen veggrunn-grøntareal. Områdene er private. Avgrensningen følger delvis eiendomsgrense, og er delvis lagt 1,5 m på utsiden av regulert privat kjøreveg K2. Områdene kan benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.

6.4.3 Hensynssoner – faresoner og sikringssoner

Faresone, høyspent, H370 1

Eksisterende høyspent med sikringssone er regulert inn som faresone-høyspent. I tillegg er det tatt inn følgende reguleringsbestemmelse til faresonen i § 5.01: «*Det er ikke tillatt å etablere bygninger for boligformål innenfor dette området.*» Det vil være mulig å etablere kjøreveg, parkeringsplasser og renovasjonsområder i faresonen.

Sikringssone, tunnel, H190 1

Reguleringsplan for E18 Tvedestrand-Arendal ble vedtatt i Arendal bystyre 22.05.2014. Reguleringsplanen regulerer inn ny E-18 i tunnel under Torsbuåsen. Korridoren for tunnel er regulert inn med sikringssone med tilhørende bestemmelser i vertikalnivå 2 på reguleringsplankartet. Denne sikringssonen er videreført på reguleringsplanforslaget for Frivold, med tilsvarende reguleringsbestemmelse som i reguleringsplan for E18 Tvedestrand-Arendal.

7. Konsekvenser av planforslaget

7.1 Nærmiljø, barn og unge, universell utforming, friluftsliv og folkehelse

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse.

7.1.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger på Frivold, rett nord for Torsbusenteret og nord for boligområdet på Torsbuåsen. Eiendommen gnr./bnr. 24/25 som skal bygges ut er kun bebyggt med en eldre enebolig. Innenfor planområdet er det i tillegg en nyere enebolig på gnr./bnr. 24/95.



Fig. 9. Skråfoto av området, www.atlas.no.

Sørvest for eiendommen på Frivold ligger det rundt 10 eneboliger, mens det ligger 2-3 eneboliger ned mot Molandsveien. På Torsbusenteret er det vedtatt en reguleringsplan 27.05.2010, som hjemler utbygging av leilighetsbygg med ca 25 leiligheter.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Utbygging i området vil få størst konsekvenser for eiendommen som ligger innenfor planområdet på gnr./bnr. 24/95, i tillegg til de 4-5 eiendommene som grenser inntil

planområdet. Disse eiendommene grenser i dag inntil et ubebygd skogområde, og en utbygging i området vil naturlig nok føre til endringer i forhold til dagens bomiljø. Planforslaget er på den annen side i tråd med Arendal kommune sine føringer om fortetting og høy konsentrasjon i områder som skal bygges ut. Området har også vært avsatt til boligformål på kommuneplanens arealdel helt tilbake på 1990-tallet, og det har på den bakgrunn vært avklart i lang tid at det kunne forventes detaljregulering av området til boligformål. Regulering til leilighetsbygg på Torsbusenteret har vært med på å åpne opp for at nærområdet på Frivold/Torsbuåsen kunne bygges ut med konsentrert boligbebyggelse. På tross av at planområdet ligger i nærheten av et større tett utbygd byggefelt, er det få eiendommer som blir direkte berørt av utbyggingen.

7.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Det er ikke særlige spor etter at området har vært brukt som lekeområde, men en har heller ikke grunnlag for å si at området aldri har vært i bruk av barn- og unge som en type «100-meter skog». Siden planområdet er ubebygd og ligger inntil eksisterende boligområder kan det ha vært brukt som naturlekeområde for barn- og unge nærområdet.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Siden det er lite/ingen spor til at planområdet har vært i bruk av barn- og unge vil ikke utbyggingen få noen direkte konsekvenser for barn- og unge.

Internt i planområdet har en regulert inn felles lekeplass på 388 m², som skal dekke både småbarnslekeplass og nærlekeplass for barn- og unge innenfor planområdet. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse om opparbeiding og tilrettelegging av lekeplassen før boenhetene som skal benytte lekeplassen kan tas i bruk. I tillegg til lekeplassen er det regulert inn et større areal til felles uteoppholdsareal som i all hovedsak skal bevares som et naturområde, og som vil bli et fint tilskudd til den opparbeidete lekeplassen.

Nærmeste balløkke finner en på Torsbuåsen, i tilknytning til byggefeltet her. Det er i underkant av 500 m å gå til denne balløkka, som er offentlig friområde. Det går fortau fra planområdet og langs Torsbuåsen, og et stykke inn i Torsvei.

På denne bakgrunn vurderer en at planforslaget ivaretar barn og unges interesser på en god måte innenfor planområdet.

Nærmeste barnehage er på Steinkleiv og Moltemyr. Planområdet sogner til Moltemyr skole. Skolevei blir beskrevet i kap. 7.5.

7.1.3 Universell utforming

Adkomstvei til planområdet (K2) har på deler av strekningen en stigning på 10%. Når en kommer opp til byggeområdene BK2 og BK3 flater veien ut, og ligger på tilnærmet samme kotehøyde langsmed disse to byggeområdene.

Område for felles lek f_L1 vil ligge på samme høyde som adkomstveien som går forbi lekeplassen. Adkomsten fra privat vei (K2) til lekeplassen vil derfor være universelt utformet. Selve lekeplassen vil også være universelt utformet, og ligge på samme kotehøyde. Felles uteoppholdsareal f_U1 er tenkt som et mer naturpreget område, og vil ikke være universelt opparbeidet. Det er ikke regulert inn offentlige formål der det er krav om universell tilgjengelighet.

7.1.4 Friluftsliv og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet grenser til Torsbusenteret hvor det er dagligvarebutikk. Det er ca 1 km til Moltemyr skole og barnehage (Moltemyrskogen barnehage). Til sentrum er det under 2,5 km, så det er mulig å både gå og sykle til mange større arbeidsplasser og til butikker, legekontor og andre viktige funksjoner.

Det er fortau fra planområdet langsmed Molandsveien frem til krysset på Langsæ. I tillegg holder Statens vegvesen på med reguleringsplanarbeid for sykkelveg og gang- og sykkelveg langsmed Molandsveien. Det er/bliir derfor godt tilrettelagt for å ferdes trygt langsmed veien både for gående og syklende.

Rett nord for planområdet går det både sti og vei under E-18 til Longumvannet, der det er større friluftsområder med stier og badeplasser. Det er også kort vei til Jovann og Ribbervann og videre til stinettet og løypesystemet i Bymarka.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget vurderes til å være lokalisert i et området som innebærer at det er gode muligheter for å gå eller sykle både til skole, jobb og fritidsaktiviteter, noe som er med på å fremme folkehelsen ved at boligområdet ligger så nærme disse funksjonene at de er tilgjengelige uten bil.

I tillegg er det kort vei til flere populære friluftsområder både med stier og turløyper, slik at det er gode muligheter for nærfriluftsliv, og også lett tilgang til større friluftsområde med utgangspunkt i disse stiene og turveiene på begge sider av dagens E-18.

7.2 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, og det er heller ikke kommet innspill fra kulturvernmyndighetene med krav om registreringer eller andre forhold vedrørende kulturminner og kulturmiljø som må ivaretas. Bolighuset på gnr./bnr. 24/25 er registrert som «annen Sefrak bygning». Denne bygningen planlegges revet. Det er ikke kommet kommentarer til denne eneboligen fra kulturvernmyndighetene. En vurderer på denne bakgrunn at planforslaget ikke får noen konsekvenser for temaet kulturminner og kulturmiljø.

7.3 Landskapsbilde

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Torsbudalen er en forholdsvis smal dal der Molandsveien går gjennom dalbunnen, med Steinsås og Jovannsåsen som stiger opp på østsiden av veien, og Torsbuåsen som stiger opp på vestsiden av veien. Selve Steinsås som ligger på rundt kote +110 moh er ubebygget, mens de andre åsene og toppene på hver side av Molandsveien er utbygget.

Åsen på Frivold ligger igjen som et areal som har vært avsatt til boligområde i mange tiår på kommuneplanens arealdel, men som aldri har blitt regulert. Den høyeste kollen på Frivold ligger på kote + 75 moh.

Vest for Frivold og Torsbuåsen ligger Longumvannet. Nord/nordøst for Frivoll er terrenget igjen kupert før en kommer til Moland Park og Jovannet som ligger øst for Moland Park.

Konsekvenser

Planforslaget legger opp til 3 nye byggeområder. Ett mindre byggeområde med en tremannsbolig i området der eksisterende enebolig ligger, og to boligområder på hver side av kollen som ligger høyest på Frivold. En har lagt veien rundt kollen og fulgt terrenget mest mulig, og bevart selve kollen ved at den er regulert til felles uteoppholdsareal. Dette området skal i hovedsak bevares som et naturpreget område. Det vil bli noe skjæring i innerkant av veien mot kollen.

Planforslaget legger opp til konsentrert boligbebyggelse med 3-, 4- og 6- mannsboliger. Bebyggelsen rundt kollen vil få 1. etasje på mellom kote +70 - +71,5 moh. En ser for seg bebyggelse i to etasjer og eventuelt loft. Plassering av bebyggelsen følger mønsteret både på Torsbuåsen og Steinkleivåsen/Jovannsåsen der en bygger både på og rundt toppene. Siden det er konsentrert bebyggelse en planlegger, og ikke eneboligbebyggelse som preger området i dag, vil volum på bebyggelsen bli mer fremtredende i landskapet enn dagens bebyggelse. Sett fra Molandsveien vil deler av bebyggelsen ligge i silhuett, slik som deler av dagens bebyggelse gjør, men dette vil i hovedsak være langs den korte strekningen der en kjører forbi Torsbusenteret. Fra dagens E-18 ser en bebyggelsen på Torsbuåsen, da det ligger en høy fjellskjæring langsmed E-18. Den nye bebyggelsen vil heller ikke bli synlig fra dagens E-18.



Fig. 10. Dagens eneboligbebyggelse på Torsbuåsen sett fra Molandsveien/Torsbusenteret. Bebyggelsen har silhuettvirkning fra dette ståstedet. www.google.no/maps.

Landskapsvirkningen og –endringen vil bli størst for nærområdet, da en endrer et ubebygget og skogvokst område. De eiendommene som ligger innenfor, og som grenser inntil planområdet, vil derfor oppleve størst endring. Siden landskapet i dette området består av mange åser, koller og topper med mye bebyggelse vil ikke utbyggingen få særlig fjernvirkning.

Bebyggelsen vil trolig ses fra deler av Longumvann, men vil fremstå som en naturlig fortetting og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse.



Fig. 11. Utsikt fra område BK2 mot Longumvann. Foto: Stærk & Co as.

7.4 Naturmiljø - biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levede grunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ingen registreringer i naturbasen eller i artskart innenfor planområdet. På naboeiendommen gnr./bnr. 24/184 er det vist en registrering i artsdatatabanken, men ved å trykke på registreringen får en opp at det er 0 objekt som er registrert.

Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål «er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt over foreligger det ingen registreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter, MiS-figurer eller andre registreringer i innsynsløsningen Naturbasen innenfor planområdet eller i omkringliggende områder. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok,

og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig. Tiltakene er for øvrig i tråd med kommuneplans arealdel.

Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet*, tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også på denne bakgrunn som lite relevante.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor.

Konsekvenser

Det er ikke registreringer innenfor planområdet, og det er heller ingen innspill på at det bør gjennomføres nærmere utredninger av biologisk mangfold. En vurderer på den bakgrunn at planforslaget ikke får konsekvenser for temaet naturmiljø-biologisk mangfold.

7.5 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

Situasjonsbeskrivelse

Ifølge www.skogoglandskap.no består de ubebygde delene av planområdet av et grunnlendt skogsområde med blandingskog med lav bonitet. Planområdet omfatter ikke jordbruksareal.

Det er ingen kjente ressurser i form av berggrunn eller løsmasser av verdi.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er ikke kjente naturressurser av verdi innenfor planområdet. Dette gjelder hverken ressurser fra jord/skog/fiske eller tilsvarende, eller ressurser i form av berggrunn eller løsmasser av verdi. Planforslaget får dermed ingen konsekvenser for temaet naturressurser, og det legges ikke opp til noen avbøtende tiltak for dette tema.

7.6 Transport, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, skolevei, kollektivtrafikk

Transport og trafikkavvikling

Planområdet har adkomst fra kommunal vei til Torsbuåsen. Veien til Torsbuåsen har fartsgrense på 50 km/t. Adkomstvei til planområdet er regulert inn som privat vei (K2). Første del av veien er eksisterende adkomstvei som skal oppgraderes, som går frem til eksisterende bolighus på gnr./bnr. 24/25. Resterende vei er ny privat vei. Veien er planlagt med en bredde på 4,0 m inkludert skulder på 0,25 m. Veien avsluttes i en vendehammer ved planlagt parkeringsplass i område BK3. Det er regulert inn frisktlinjer i alle avkjørsler og kryss.

Statens vegvesen har forutsatt at avkjørsel/kryss fra Molandsveien til Frivold, mellom Molandsveien 71 og 79, stenges. Statens vegvesen regulerer inn ny adkomst til Molandsveien 71. Adkomst til boligområde BK1 vil fra eksisterende kjøreveg K3. Område BK1 vil ha parkeringsplasser i område BF1.

Planområdet vil også kunne være tilgjengelig via Frivoldveien, og fra Molandsveien via ny avkjørsel til Molandsveien 71. Disse adkomstene vil kun være aktuelle å bruke ved helt spesielle situasjoner der hovedadkomstveien ikke kan benyttes

Statens vegvesen kunngjorde oppstart av reguleringsplan for FV. 420 Torsbudalen – Stølen, Sykkeltiltak, i juni 2014. Formålet med planarbeidet er tilrettelegging for myke trafikanter langs Fv. 420. Tiltaket er å knytte sammen en manglende lenke i rute 1 for hovedplan for sykkel i Arendal kommune. Planforslaget er ute på offentlig ettersyn med høringsfrist 1. september 2015.

Trafikksikkerhet

Det er ikke lagt opp til særskilte trafikksikkerhetstiltak internt i planområdet. Adkomsten til området og kurvatur på veiene tilsier at det vil bli lav fart. Siden det bare er rundt 20 boenheter som skal benytte privat kjøreveg K2 som adkomstveg, er det ikke lagt opp til fortau langs veien. Torsbuåsen går ut i Molandsveien, som er fylkeskommunal vei med fartsgrense 40 km/t. Rundt avkjørselen fra Torsbuåsen er det gjennomført flere trafikksikkerhetstiltak på veien, ved at fartsgrensen er satt til 40 km/t og ved at det er etablert opphøyd gangfelt ved kryssing av veien ved bussholdeplassene.

Skolevei

Det er under 1 km til Moltemyr skole, som er 1-10 skole. For å komme til Moltemyr skole må en krysse Molandsveien over til Nye Steinklevvei på opphøyd gangfelt. Langs Nye Steinklevvei er det fortau frem til Lerkeveien som går til Moltemyr skole. Lerkeveien har 30 km sone, mens Molandsveien har 40 km sone og Nye Steinklevvei har 50 km sone.

Kollektivtrafikk

Det er bussholdeplass rett ved Torsbusenteret. Bussrute 110 kjører gjennom Torsbudalen med frekvens to ganger i timen, frem til kveldsruten starter med frekvens en gang i timen.

7.7 Klima og energi

Arendal kommune har en egen klima- og energiplan fra 2007. I tillegg er klima og energi omtalt i kommuneplanen for 2013 - 2023. Kommunen har mål om å redusere energiforbruk og utslipp av klimagasser fra boliger og ønsker å tilrettelegge for mer bærekraftige transportløsninger gjennom areal og transportplanlegging.

Forhold som vurderes som positive mht energi- og klimavennlig utbygging:

- Både skole og barnehage ligger under 1 km fra planområdet. Torsbusenteret med matbutikk grenser inntil planområdet.
- Arendal sentrum ligger i underkant av 2,5 km fra planområdet. Det er gang-/sykkelveg og/eller fortau langs Molandsveien og videre til Arendal sentrum. Det er derfor godt tilrettelagt for både gående og syklende.
- Planområdet har en sentral lokalisering, med gode muligheter for å benytte kollektivtransport, eller gå/sykle til sentrale funksjoner. Utbygging av området vil derfor ha positive konsekvenser i forhold til en miljøvennlig beliggenhet i forhold til transport.
- Det er ikke tatt stilling på det nåværende tidspunkt om hvilke type energiløsning det legges opp til for nye byggetiltak.

7.8 Støy

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger med dagens E-18 på vestsiden av planområdet, og Molandsveien på østsiden. I tillegg skal ny E-18 gå i tunnel under Torsbuåsen, der innslaget til tunnelen ligger nordøst for planområdet.

I forbindelse med reguleringsplan for E18 Tvedestrand-Arendal har Asplan Viak utarbeidet støyrapport for Statens vegvesen, datert 22.01.2014. Støyberegningene for denne

reguleringsplanen viser at området på Frivold ligger innenfor gul støysone, jf. støysonekartene under.

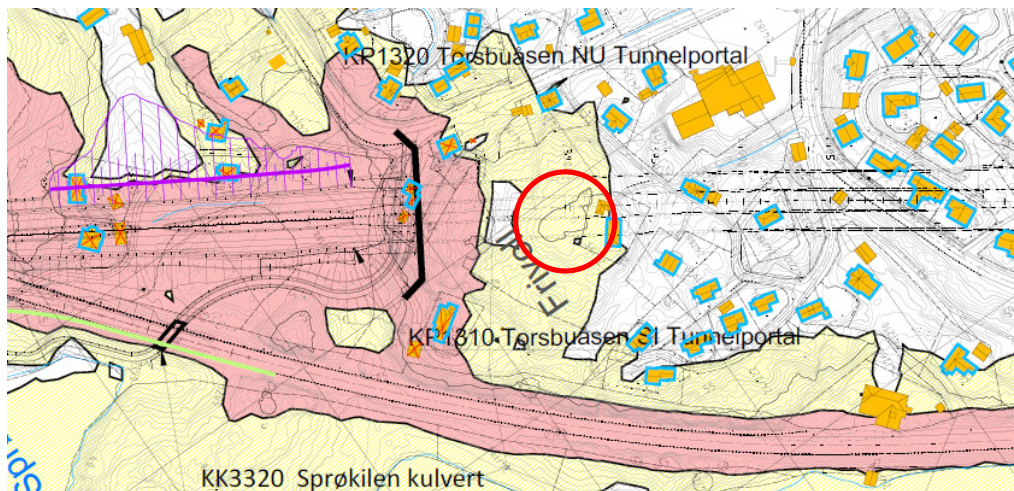


Fig. 12. Støysonekart fra reg.plan for E-18. Støysonekart for ny E-18. Beregningsår 2040. Rød sirkel angir planområdet for Frivold- Torsbudalen. Kart: Asplan Viak.

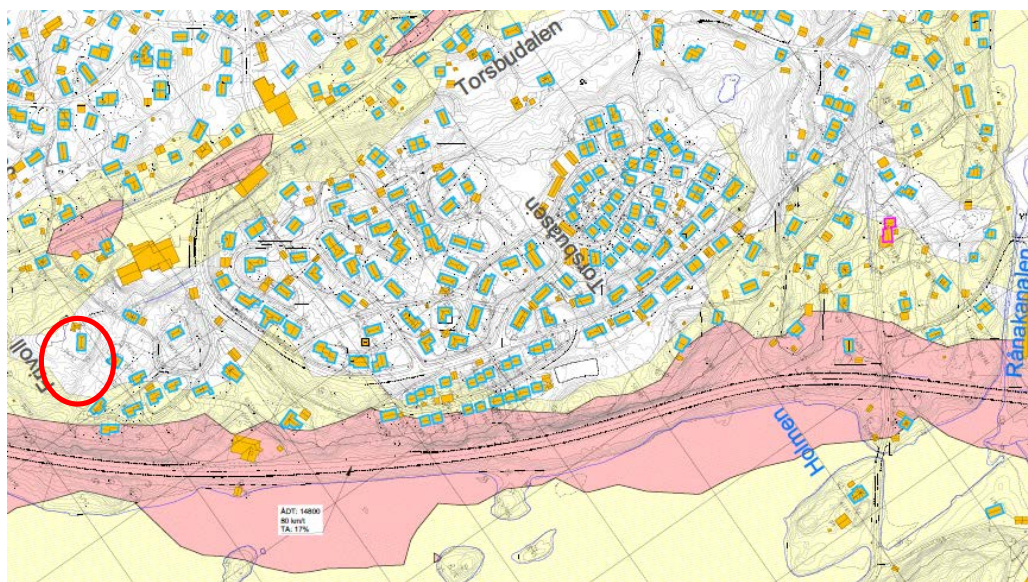


Fig. 13. Støysonekart for reg.plan E-18. Beregning som viser støysonekart ved nullalternativet, dvs. dagens vegtrasé opprettholdes. Beregningsår 2040. Beregningshøyde 4 m. Rød sirkel angir planområdet for Frivold- Torsbudalen. Kart:Asplan Viak.

På bakgrunn av at området ligger i gul støysone i støyberegningene som er gjennomført for E-18 planen, er det gjennomført en egen støyberegning for planforslaget for Frivold- Torsbudalen.

Støyberegning av veitrafikkstøy er gjennomført av av Sinus as; «*Frivold, gnr.24/bnr. 25 Torsbudalen, Arendal – Vurdering av veitrafikkstøy ved planlagt bebyggelse ifm detaljregulering*», datert 27.03.2015. Det vises i sin helhet til denne rapporten, vedlegg 4.

Retningslinje T-1442/2012 fra Miljøverndepartementet, *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, er lagt til grunn for beregningene. Retningslinjen angir at trafikkstøynivå på utendørs oppholdsplasser tilknyttet boliger, bør være lavere enn grenseverdien for gul sone som er $L_{den} = 55$ dB. Utover dette anbefales det at også minst ett soverom i hver boenhet skal ligge på stille side med $L_{den} < 55$ dB foran fasade.

	GUL SONE		RØD SONE	
Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}

Tab. 1. Grenseverdier for gul og rød sone etter T-1442. Alle tall i dB.

I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er det gitt en del generelle krav til lydforhold i bygninger. Lydkravene er spesifisert i norsk standard NS 8175 «*Lydforhold i bygninger – lydklasser for ulike bygningstyper.*» Innendørs støy blir ivaretatt ifbm detaljprosjektering og byggesøknad. Videre gis et kort sammendrag av konklusjonene i rapporten.

Det er gjort støyberegning i forhold til utendørs støy ved boligene. Det er lagt til grunn at boligene skal oppføres i rekke med 2 etasjer pluss loft (mønehøyde ca 9 m fra planert terreng).

Støyberegningen viser at deler av boligområdene og deler av område som var foreslått som lekeplass ligger i gul støysone.

Konklusjon og avbøtende tiltak

Selv om støyberegningen viser at deler av boligområdene ligger i gul støysone, er konklusjonen i støyvurderingen at det er mulig å få til et bomiljø med tilfredsstillende støyforhold etter T-1442 uten omfattende tiltak. Boligene vil ut fra skjerming av egen bygningskropp oppnå skjermede støynivåer under 55 dB på sør- og/eller vestsiden av bebyggelsen. Det kan etableres balkonger/verandaer, plattinger og hager på disse sidene av boligene.

Behov for fasadetiltak må vurderes i en detaljerende fase. For å sikre at støyvurdering ivaretas og gjennomføres ifbm detaljprosjekteringsfasen er det tatt inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før igangsetting av byggetiltak innenfor planområdet. Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn.*»

I planforslaget som det ble gjort støyberegning for var lekeplass foreslått i område som nå er foreslått regulert til felles uteoppholdsareal (f_U1). På bakgrunn av at deler av dette området var støyutsatt, har en flyttet lekeplassen vest for boligbebyggelsen i område BK2. Dette område ligger på utsiden av gul sone, og det vil derfor ikke være behov for støyskjerming for felles lekeplass f_L1. Deler av uteoppholdsarealet f_U1 vil dermed ligge i et område med gul støysone, men det er likevel nok areal innenfor planområdet til å ivareta kommunens norm for uteareal for opphold, lek og rekreasjon som vil ligge utenfor gul støysone.

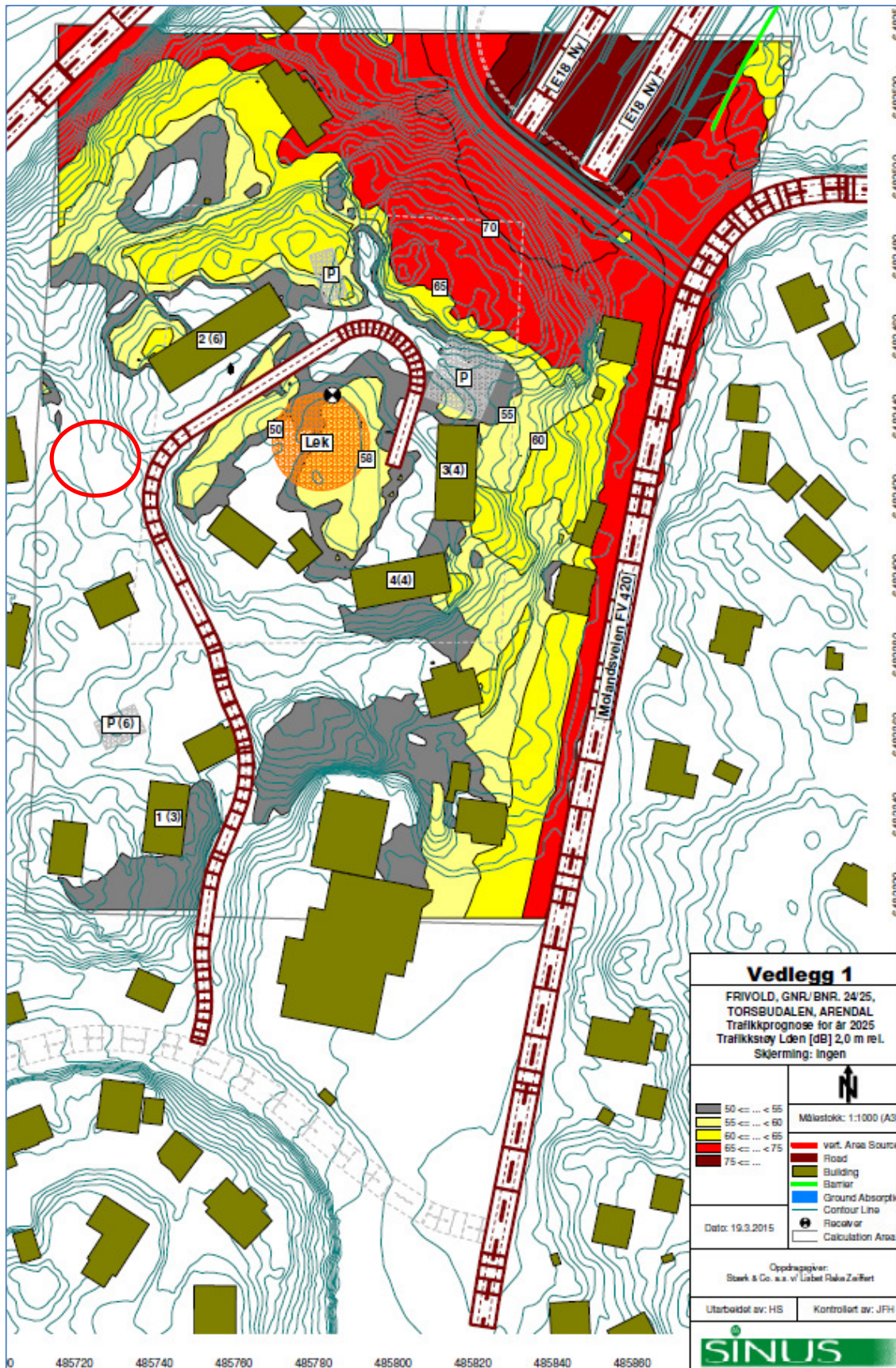


Fig. 14. Støyberegning trafikkstøy, ingen skjerming. Rød sirkel viser hvor en har regulert inn lekeplass, f_L1, i endelig planforslag. Rapport Sinus as, støyberegning Frivold.

7.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utfylt sjekklister for risiko- og sårbarhet. Denne er vedlagt reguleringsplanforslaget. Det er laget risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Kun tema som er vurdert som spesielt viktig er tatt med i matrisen. Dagens situasjon er vurdert i tabell 2 nedenfor, mens situasjonen for planområdet etter utbygging er vist i tabell 3.

Definisjoner av sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser som er lagt til grunn ved vurderingen av risiko:

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig til stede i området
- Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
- Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet
- Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
- Lite sannsynlig/ ingen tilfeller (1): Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:

- Ubetydelig/ ufarlig (1): Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
- Mindre alvorlig/ en viss fare (2): Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
- Betydelig/ kritisk (3): Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
- Alvorlig/ farlig (4) (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner
- Svært alvorlig/ katastrofalt (5): Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

Risiko framkommer ved å multiplisere sannsynlighet og konsekvens, se tabell nedenfor.

Tabell 1 Matrise som viser risikoen ved ulike sannsynligheter og konsekvenser.

Risiko = sannsynlighet x konsekvens

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkeltilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

De uønskede hendelsene krever ulik oppfølging alt etter hvilken risiko de har:

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Tabell 2 Risikomatrix for dagens situasjon i planområdet

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Radon	Ja	Mindre sannsynlig 2	Mindre alvorlig 2	4	Det er ikke gjennomført radonmålinger.
Høyspent – elektromagnetisk påvirkning	Ja	Lite sannsynlig 1	Mindre alvorlig 2	2	Det ligger ingen boligbebyggelse under høyspentlinjen gjennom området.
Brannberedskap – Brannvannsforsyning og atkomst brannbil	Ja	Lite sannsynlig 1	Alvorlig /farlig 4	4	Brann kan inntreffe. Brannbil har atkomst fra eksisterende veier, inn til Torsbuåsen/Frivold, eller fra Molandsveien.

Tabell 3 Risikomatrix for situasjonen i planområdet etter utbygging. Det forutsettes at nødvendige vurdering og tiltak er iverksatt.

Hendelse/situasjon	Endret pga. utbygging i planområdet?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Radon	Nei	Lite sannsynlig 1	Alvorlig /farlig 2	2	Det legges til grunn at området enten er undersøkt og frigitt, eller at bygg sikres mot radon iht TEK10.
Høyspent – elektromagnetisk påvirkning	Nei	Lite sannsynlig 1	Mindre alvorlig/ en viss fare 2	2	Det er lagt inn hensynssone på reguleringsplankartet. Ingen bygg planlegges innenfor hensynssonen.
Brannberedskap – Brannvannsforsyning og atkomst brannbil	Ja	Mindre sannsynlig 2	Alvorlig /farlig 4	8	Det er større sannsynlighet for brann pga økt antall boenheter. Det legges til grunn at brannvannsforsyningen blir tilstrekkelig ivaretatt og dokumentert.

8 Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke regulert inn offentlige formål i planområdet. Det er kun deler av eksisterende kommunal vei til Torsbuåsen som er regulert inn. Planforslaget vil dermed ikke få noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det er ikke laget forslag til utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Arendal kommune da det ikke er regulert inn offentlige arealer eller anlegg.

9 Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Planområdet har vært avsatt til boligområde på kommuneplanens arealdel i flere tiår, og omfatter en større ubebygd eiendom på Frivold. Boligområdet er en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde på Torsbuåsen, og en fortetting mellom eksisterende boliger. Boligområdet vil ligge høyt og fritt med gode lysforhold og fin utsikt.

På Torsbuåsen er det hovedsaklig eneboligbebyggelse. Utbygging til konsentrert boligbebyggelse tilfører området en mer variert boligbebyggelse. Det vil da være mulig for eksisterende beboere som fortsatt ønsker å bo i området, å flytte fra eneboligen til en mindre boenhet i samme nærområde. Det er få eksisterende boligeiendommer som grenser direkte inntil planområdet, eller som ligger innenfor planområdet, og blir direkte berørt av utbyggingen.

Området ligger sentralt i Arendal med nærbutikk rett ved planområdet, ca 1 km til barneskole på Moltemyr og i gang-/sykkelavstand til Arendal sentrum. Det går buss 2 ganger i timen gjennom mesteparten av dagen gjennom Torsbudalen. Det er kort vei til friluftsområder ved Longumvann med stier og turveier.

Planforslaget er på denne bakgrunn i samsvar med overordnet arealplan og boligpolitikken til Arendal kommune. I tillegg er det få naboer som blir berørt av utbygging i området. Det er få andre interesser som blir berørt eller er i konflikt med innholdet i planforslaget.

10 Vedlegg

Forslag til reguleringsplankart – datert 12.08.2015, revidert 12.11.2015

Forslag til reguleringsbestemmelser – datert 12.08.2015, sist revidert 12.11.2015

Vedlegg 1: Illustrasjonsplan – datert 12.08.2015, sist revidert 12.11.2015

Vedlegg 2: Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsundersøkelse

Vedlegg 3: Innkomne merknader til kunngjøringsfasen

Vedlegg 4: Vurdering av veitrafikkstøy ved planlagt bebyggelse ifbm regulering, Frivold, gnr./bnr. 24/25 Torsbudalen, Arendal. Sinus as, rapport datert 27.03.2015



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	24	Bnr.:	25	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Frivoldveien 10					Dato:	10.09.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Kommunedelplan: [E18 Tvedestrand - Arendal - Arendal kommune](#)

Formål: veg

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-31	E18 Tvedestrand - Arendal <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	22.05.2014

Formål:

Boligbebyggelse

Rp sikringssone 190; andre sikringssoner

Sikringssone rundt akvakulturanlegg (H 190). Innenfor sonen på 100 m gjelder et fiskeforbud

Felles parkering

Kjøreveg, annen veggrunn

Lekeplass

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	x	NEI	JA
----------------------	---	-----	----

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

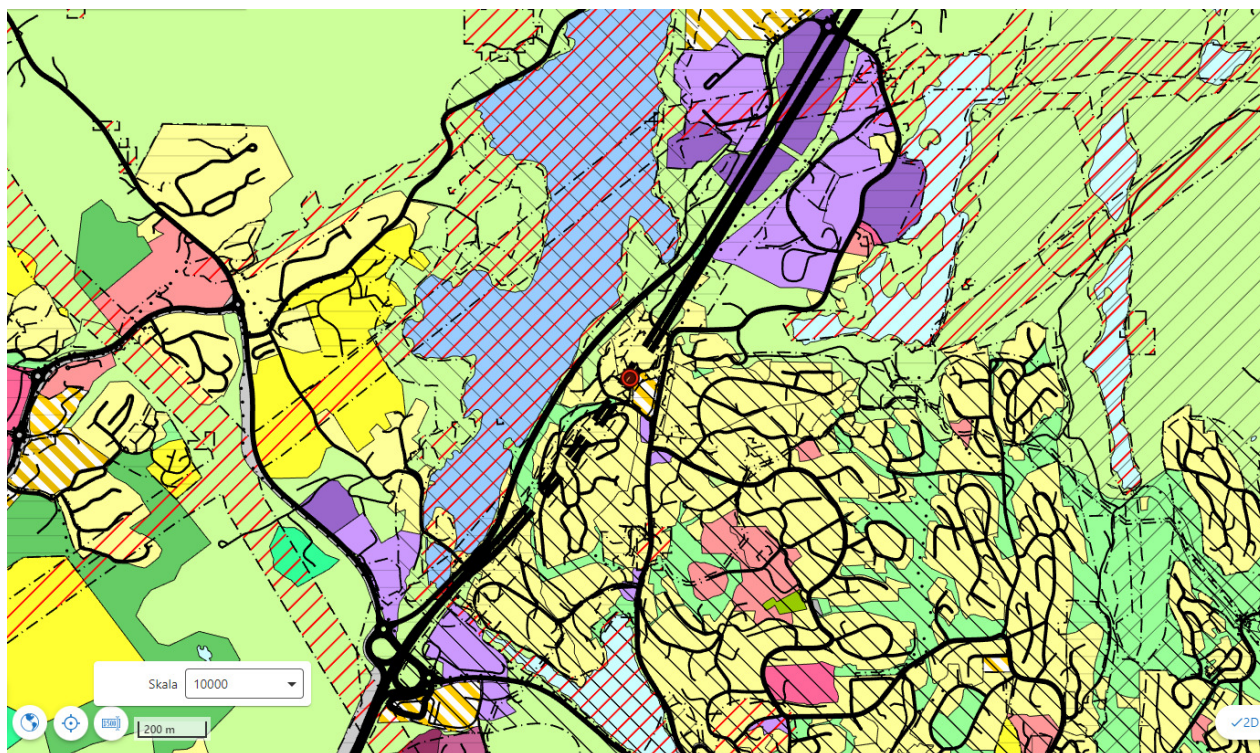


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

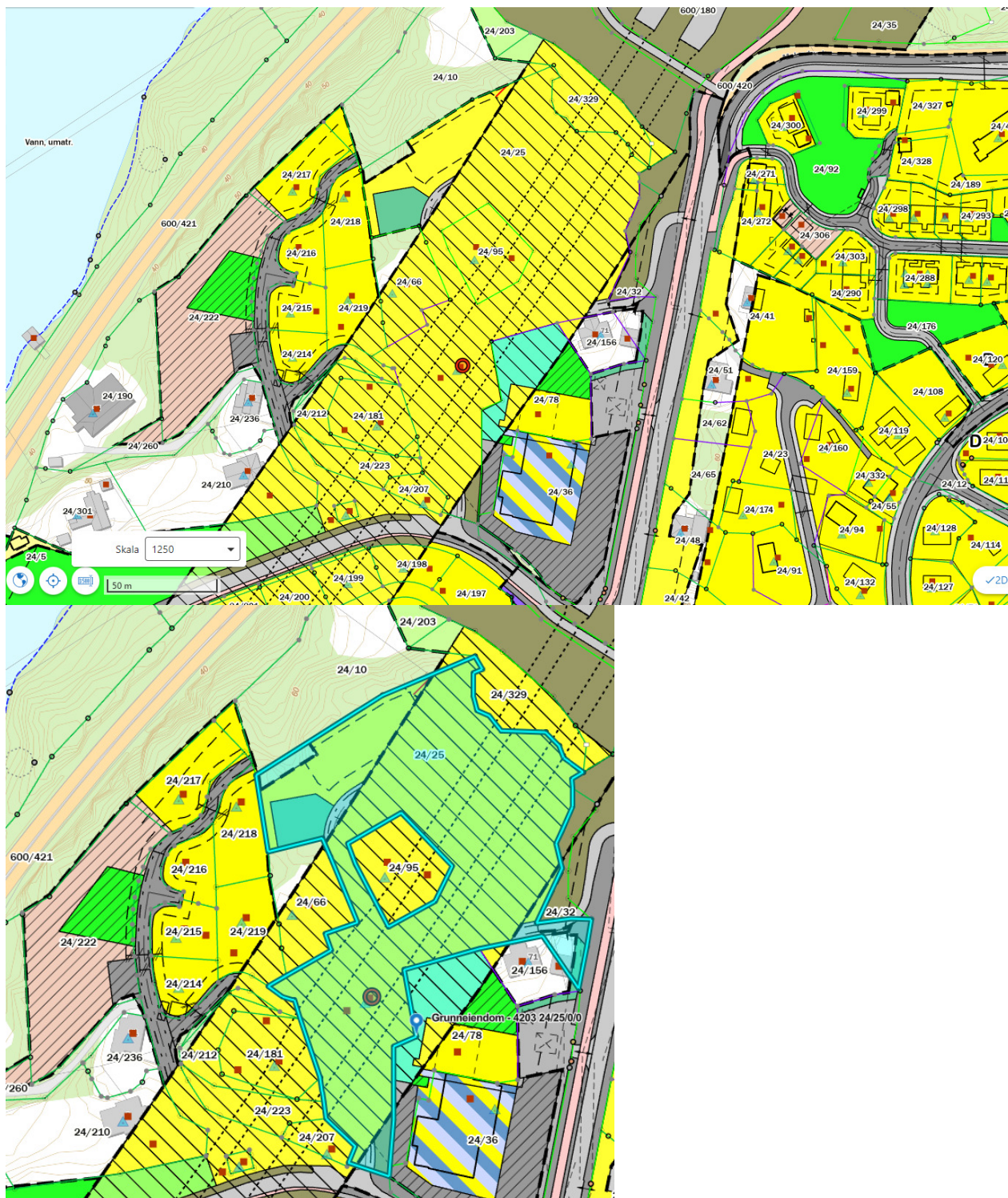


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Reguleringsplan for E18 - Tvedestrand - Arendal

Arkivsak: 2012/8866
Planident: 09062012-31

Vedtatt i Arendal bystyre: 22.05.2014, PS 14/69
Plankartets dato: 22.01.2014, sist revidert 16.09.2021 (erstatte plankart datert 22.01.2014)

Mindre endring, administrativt vedtak 15.04.2016, sak 2016/2750
Kort beskrivelse: Endring av status for automatisk freda kulturminne ved Mørland, merket ID 172322. Tillegg i bestemmelsene for ID 172322.

Mindre endring, administrativt vedtak: 24.08.2017, sak 16/24531
Egen planiden 09062017-21.
Kort beskrivelse: Ny adkomstvei til Byggeriet, Arendal

Mindre endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 09.01.2019, PS 19/3
Kort beskrivelse: Endringen endrer 3 planer, og har egen planident 09062019-2, E18 Tvedestrand-Arendal, Stølen-Torsbuåsen

Mindre endring, administrativt vedtak: 09.04.2019, sak 19/2230. Se planident 09062019-3
Kort beskrivelse: Koble planen E18 Tvedestrand-Arendal bedre sammen med Fv. 409 Krøgenes – Tromøybroa.

Mindre endring, administrativt vedtak: 30.09.2019, sak 19/10848. Se egen plan 09062019-18 Fv. 410 Krøgenes.
Kort beskrivelse: Bedre og tryggere løsning for gående og syklende. Regulert inn g/s-vei langs fv. 410 og i krysningspunktene.

Mindre endring, administrativt vedtak: 20.10.2021, sak 21/17252
Kort beskrivelse: Endring av plankartet i samsvar med ferdig utbygget veganlegg for E18.
Plankart datert 16.09.2021 erstatte plankart datert 22.01.2014, sist revidert 20.03.2019

Mindre endring av reguleringsplan for Del av Longum Park, administrativt vedtak: 26.10.2022, sak 22/11430. Planident 2019r7.
Kort beskrivelse: Endringen av nevnte plan berører deler av området for LNF i E18-planen. Området reguleres til industri/lager.

GENERELLE BESTEMMELSER

(PBL § 12-7)

Reguleringsplanen består av 8 reguleringsplankart og disse reguleringsbestemmelsene. Plankartene har tegningsnummer R101, R102, R103, R104, R105, R106, R121 og R122.

Midlertidig anleggs- og riggområde (PBL § 12-7 nr.1)

For bestemmelsesområdet #1 gjelder følgende:

Områdene for midlertidig anleggs- og riggområde kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Midlertidig anleggs- og riggområde opphører når vegganlegget er ferdigstilt.

Viltgjerder (PBL § 12-7 nr.1)

Viltgjerder plasseres innenfor arealformålet *Annen veggrunn – grøntareal*. Endelig plassering i marka fastsettes i anleggsperioden. Viltgjerder skal i størst mulig grad tilpasses landskap og terreng. Person med viltfaglig og landskapsfaglig kompetanse skal delta når plassering skal fastsettes.

Frisiktlinjer og frisiktsoner (PBL § 12-7 nr. 2)

Omfatter alle frisiktlinjer som ligger i reguleringsplanen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele siktretningen. Innen siktretningen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå for primærvegen.

Miljøkvalitet (PBL § 12-7 nr. 3 og 12)

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for å sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte. Planen skal utarbeides sammen med kvalifiserte fagmiljø for de enkelte miljøtema. Fagområdene vilt og vannmiljø skal godkjennes av Fylkesmannen i Aust-Agder.

Kulturminner (PBL § 12-7 nr. 6)

Skulle det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevernseksjonen jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

For bestemmelsesområder #2 gjelder følgende:

Bestemmelsesområder #2 er frigitte kulturminnelokaliteter. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id 41306, 58587, 159965, 159966, 159969, 160617, 61275, 161276, 161278, 161292, 161295, 161298, 161300, 170171, 170172, 170177, 170178, 170189, 170190, 170350, 170382, 170383, 170971, 171070, 171073, deler av 172322, 172344, 172345, 172500, 172657, 172658, 172664, 172665, 172666, 172667, 176195, 176196 og 176197 som er markert som bestemmelsesområde #2.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id 170191, 170231, 170232, 170972, 172323, 172497, 172685, 172816, 172817, 176198, 176199 og 176200 som er markert som bestemmelsesområde #2. Tiltak i henhold til planen er tillatt.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av reguleringsplanen, innenfor den av vestligste delen av id 172322 som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av den midtre delen av id 172322 og områdene av id 172322 avmerket som A og E. Områdene er markert som bestemmelsesområde #2. Tiltak i henhold til planen er tillatt.

Statens vegvesen sørger i samarbeid med Aust-Agder fylkeskommune for at automatisk fredete kulturminner i tilknytning til planområdet, og automatisk fredete kulturminner som skal bevares innenfor planområdet, merkes og sikres med gjerde i anleggsperioden.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

For bestemmelsesområder #4 gjelder følgende:

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnene 176232 og 176233 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Rekkefølgekrav (PBL § 12-7 nr. 10)

Utbygging av nytt sammenhengende turvegsystem i Bymarka i Arendal skal være ferdigstilt senest to år etter vegåpning. Utbyggingen skal være i tråd med forslag til kommuneplankart, datert 29.10.2013, med eventuelle endringer frem til vedtak av kommuneplanen.

Tekniske planer (PBL § 12-7 nr. 11)

Det skal utarbeides tekniske planer for områdene som er regulert til kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn grøntareal og kollektivholdeplasser.

Offentlig formål eller fellesareal (PBL § 12-7 nr. 14)

Arealene som er vist med eierform o_, er offentlige. Arealene som er vist med eierform f_, er felles for flere eiendommer. Arealene som ikke er vist med eierform er private.

AREALFORMÅL MED BESTEMMELSER

(PBL §§ 12-5 OG 12-7)

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 12-5, andre ledd nr. 1)

Boligbebyggelse - B

Det kan ikke oppføres bebyggelse på disse områdene ut over det som framgår av reguleringsplankartet. Bebyggelse som inngår i planen er markert med eget linjesymbol. Bebyggelse som forutsettes fjernet er markert med eget linjesymbol. Dette gjelder følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.
21/1	511/66	24/79	38/36	38/45
47/2	24/1	24/98	38/109	38/51
25/43	24/61	24/33	38/102,107	38/95
25/15	24/46	24/54	38/99	50/3
511/103	24/60	24/50	38/106	24/35
511/101	24/162	24/203	38/49	

511/71	24/252	24/326	38/54	
511/102	24/72	38/95	38/104	

Kombinert formål boligbebyggelse og annen veggrunn – grøntareal – B/SVG

Arealene skal benyttes til fyllinger, skjæringer og grøfter.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5, andre ledd nummer 2)

Kjøreveg - SKV

Arealene skal benyttes til veg. I områder for veg inngår areal til kjørebane, skulder, ledeøyner og rundkjøringer.

Gang- og sykkelveg - SGS

Arealene som er regulert med en bredde på 3,5m skal benyttes til gang- og sykkelveg og arealene som er regulert med en bredde på 4,5m skal benyttes til sykkelveg med fortau.

Annen veggrunn – grøntareal - SVG

I områdene for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, rabatter, rekkverk, støyskjermer, støyvoller, rensedammer, tekniske bygg for tunneler, stabiliserende tiltak og liknende. Rensedammene skal nyttes for håndtering av overvann fra vegområdene.

(PBL § 12-7, nr. 2)

Arealene under bruene er en del av den grønne infrastrukturen på tvers av E18, og representerer en mulig trekkorridor for vilt. Lagring av landbruksutstyr og lignende er ikke tillatt. Aktivitet i områdene skal utføres på en måte som tar hensyn til viltkorridorene.

Kollektivholdeplass - SKH

Arealene skal benyttes til kollektivholdeplass. Kollektivholdeplassene skal være universelt utformet.

Parkering - SPA

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Det skal legges til rette for sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Kombinert formål for gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass – SGS/SKH

Arealene skal benyttes til kombinert gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass eller kombinert fortau og kollektivholdeplass. Arealene skal være universelt utformet.

Kombinert formål annen veggrunn grøntareal og overvannsnett – SVG/SOV

Arealet kan benyttes til basseng for rensing og/eller fordrøyning av sigevann/overvann fra tilstøtende massedeponi og midlertidig anleggs- og riggområde.

3 GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 12-5, andre ledd nummer 3)

Turveg - GT

Arealene skal benyttes til gruset turveg.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

(PBL § 12-5, andre ledd nr. 5)

Kombinert formål for LNF og annen veggrunn grøntareal – L/SVG

Arealene skal benyttes til fyllinger, skjæringer og grøfter.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – V

I områdene markert med V skal utformingen av veg og terreng (inkludert kantvegetasjon) være slik at funksjonen for viktige fiskestammer (primært laksefisk) eller ål opprettholdes eller forbedres ved kryssing eller omlegging av elver, bekker og vann.

Naturområde i sjø og vassdrag - VNV

I området markert med VNV ved Stea skal omleggingen av bekken gjøres på en slik måte at gyte- og leveforhold for fisk opprettholdes eller forbedres. Bekk og terreng skal utformes i samarbeid med kvalifisert fagmiljø med bred erfaring fra omlegging av sjøørretførende bekker.

HENSYNSSONER

(PBL § 12-6, jfr. § 11-8)

Sikringszone (pbl. §12-6, jfr. § 11-8, bokstav a)

H110 Grense for sikringszone

Hensynszone H110 sikring av nedslagsfelt drikkevann for Longumvannet er videreført fra Kommuneplanens arealdel for 2011-2021.

H190 Grense sikringszone for tunnel

Hensynszone H190 gjelder sikringszone for tunnel. Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak eller inngrep som kan medføre skade på tunnel.

Retningslinje særlig hensyn til landbruk (pbl. §12-6, jfr. §11-8, bokstav c)

Retningslinje for hensynszone H510 «Kjerneområde landbruk» er videreført fra Kommuneplanens arealdel for 2011-2021.

Retningslinje bevaring naturmiljø (pbl. §12-6, jfr. § 11-8, bokstav c)

Retningslinjen for hensynszone H560 omfatter prioritert naturtype ved Hørkjølen nord for Sagene i skog med høy verdi for naturmangfold. Landbruksdrift skal ta nødvendige hensyn til de dokumenterte naturverdiene, jmfør lokalitetsbeskrivelse. Retningslinjen skal sikre at viktige strukturer – for eksempel levende og døde trær som er vesentlige for verdien, eller viktige strukturer knyttet til bakke/jordsmonn - ikke skades eller fjernes. Flatehogst er ikke tillatt.

Båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. §12-6, jfr. § 11-8, bokstav d)

Områdene som båndlegges etter lov om kulturminner gjelder automatisk fredete kulturminner og er vist med skravur merket med H730. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Før anleggsarbeidet settes i gang skal kulturminner, som forutsettes bevart, fysisk avmerkes i terrenget slik at disse ikke blir skadet i anleggsperioden. Oppmerkingen foretas av Aust-Agder fylkeskommune i samarbeid med tiltakshaver.

Spesielt for båndlegging H730 innenfor deler av ID 172322 gjelder:

Det gis anledning til å benytte eksisterende veier innenfor områdene i anleggsperioden. Det er tillatt med jordbruksdrift i området. Det kan ikke settes i gang tiltak som grøfting, dypere pløying enn 30 cm eller annet tiltak som kan skade kulturminnene, med mindre det foreligger tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

BESTEMMELSEOMRÅDER**(PBL § 12-7, andre ledd nummer 2)****Massedeponi** (PBL § 12-7 nr. 2)*For bestemmelsesområdene #3 gjelder følgende:*

Massedeponiene kan i anleggsperioden etableres til permanent deponi av overskuddsmasse fra anleggsdriften. Områdene for massedeponi skal gis en god terrengform som er tilpasset tilgrensende terreng. Ny terreng høyde skal ikke overskride kote høyde 70. Det skal brukes stedeegne masser av skogsjord som toppmasser for deponiområdet. Området skal settes i stand til underliggende arealformål senest innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt.

Arendal, 22.05.2014

Roy Vindvik
saksbehandler



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

24

Bruksnummer:

25

Utskriftsdato / klokkeslett: 26.09.2024 kl. 09:57

Produsert av:

Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhetsinformasjon

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LØVAAS
Etableringsdato: 28.04.1914
Skyld: 0,26
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 24 / 25: 11 948,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	150730	BREKKESTØ OLAV			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6482346	485754		11 948,2 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenhetsinformasjonen er involvert

Forretningstype: Forretningsdokumentdato
Årsak til feilretting: Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL): Annen referanse

Status: Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	4203 - 24/72	0
Mottaker	4203 - 24/178	0
Mottaker	4203 - 24/184	0
Mottaker	4203 - 24/220	0
Mottaker	4203 - 24/221	0
Mottaker	4203 - 24/251	0
Mottaker	4203 - 24/324	0
Mottaker	4203 - 24/333	0
Mottaker	4203 - 24/335	0

Omnummerering v/kommuneendring

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til:

4203 - 24/25

Omnummerert fra:

0906 - 24/25

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

Arealoverføring	25.10.2019	1833nej	22.11.2019
Oppmålingsforretning/arealoverføring	19/12388		
		Matrikelenhet	Arealendring
		0906 - 24/25	-217,4
		0906 - 24/32	-706,9
		0906 - 24/36	-170,2
		0906 - 24/50	-112,5
		0906 - 24/54	-216,4
		0906 - 24/57	-64,4
		0906 - 24/82	-666,4
		0906 - 24/186	-93,3
		0906 - 24/329	-23,9
		0906 - 506/7	-51,3
		0906 - 600/420	2 322,4
		0906 - 24/3	0
		0906 - 24/42	0
		0906 - 24/78	0
		0906 - 24/156	0
		0906 - 24/184	0
		0906 - 24/188	0
		0906 - 506/13	0
		0906 - 506/122	0

Arealoverføring	20.09.2012	0906lie	20.09.2012
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2012/7451		
		Matrikelenhet	Arealendring
		0906 - 24/95	-365,7
		0906 - 24/25	365,7

Omnummerering v/kommuneendring smatmynd
Omnummerering Omnummerert til: 0906 - 24/25
Omnummerert fra: 0918 - 24/25

Var 918 - 24/25/0/0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Skylddeling	14.11.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 24/25		-636
		Mottaker	0918 - 24/156		636
Skylddeling	14.11.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 24/25		-375
		Mottaker	0918 - 24/155		375
Skylddeling	15.08.1968				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 24/25		-1 478
		Mottaker	0918 - 24/95		1 478
Skylddeling	12.03.1960				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 24/25		-2 454
		Mottaker	0918 - 24/78		2 454
Skylddeling	25.07.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 24/25		0
		Mottaker	0918 - 24/66		0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Status

Tinglysing

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

30.03.1939

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Avgiver	0918 - 24/25	0
Mottaker	0918 - 24/36	0

Skylddeling

Skylddeling

16.04.1918

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Avgiver	0918 - 24/25	-600
Mottaker	0918 - 24/28	600

Skylddeling

Skylddeling

16.04.1918

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Avgiver	0918 - 24/25	0
Mottaker	0918 - 24/27	0

Skylddeling

Skylddeling

28.04.1914

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Avgiver	0918 - 24/5	0
Mottaker	0918 - 24/25	0

Forretninger der matrikelenheten er berørt

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Status

Tinglysing

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	18.11.2020 20/13953		Matrikkelenhet 4203 - 24/25 4203 - 24/36 4203 - 24/78		bjorrolf 27.11.2020 Arealendring 0 0 0
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	18.11.2020 20/13953		Matrikkelenhet 4203 - 24/25 4203 - 24/36 4203 - 24/78		bjorrolf 23.11.2020 Arealendring 0 0 0
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	25.10.2019 19/12388		Matrikkelenhet 0906 - 24/25 0906 - 24/32		1833nej 22.11.2019 Arealendring 0 0
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	06.09.2016 2016/6119		Matrikkelenhet 0906 - 24/5 0906 - 24/10 0906 - 24/25 0906 - 24/66 0906 - 24/218 0906 - 24/224		1833nej 08.09.2016 Arealendring 0 0 0 0 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	24.06.2015 2015/5090	Tinglyst	01.07.2015	1833nej	24.06.2015
		Rolle	Matrikkelenhhet	Arealendring	
		Av giver	0906 - 24/10	-5 034,2	
		Mottaker	0906 - 24/329	5 034,2	
		Berørt	0906 - 24/3	0	
		Berørt	0906 - 24/25	0	
		Berørt	0906 - 24/50	0	
		Berørt	0906 - 24/183	0	
		Berørt	0906 - 24/184	0	
		Berørt	0906 - 24/188	0	
		Berørt	0906 - 24/203	0	
		Berørt	0906 - 600/18	0	
		Berørt	0906 - 600/420	0	

Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhhet Oppmålingsforretning	28.03.2014 2014/4596	1833nej	19.05.2014		
		Rolle	Matrikkelenhhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 24/25	0	
		Berørt	0906 - 24/36	0	
		Berørt	0906 - 24/82	0	
		Berørt	0906 - 24/156	0	
		Berørt	0906 - 600/420	0	

Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhhet Oppmålingsforretning	28.03.2014 2014/4596	1833nej	19.05.2014		
		Rolle	Matrikkelenhhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 24/25	0	
		Berørt	0906 - 24/32	0	
		Berørt	0906 - 600/420	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Tinglysing
Endret dato

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Status

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet
Oppmålingsforretning

20.09.2012
2012/7451

0906lie 20.09.2012

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 24/155	0
Berørt	0906 - 24/25	0
Berørt	0906 - 24/66	0
Berørt	0906 - 24/95	0
Berørt	0906 - 24/218	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressekode	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Frivoldveien	Kildekode 13401	Koord.syst. Nord 10	485754	Grunnkrets 1101 Sprøkilen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 050 077	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	104	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6482356 Øst: 485754	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	104	Avløp:	104	Tatt i bruk:	01.01.1860
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	21				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	38	0	38	0	0	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0	0	21

Bruksenheter

26.09.2024 09:57

Side 10 av 17

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13401 Frivoldveien 10	H0101	Bolig	104	0	Kjøkken	0	0	24/25

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906 1101 24	BOLIG, SPRØKILEN, "LØVÅS", AUSTRE MOLAND

Bygningsnr: 167 140 327

Løpenr:	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Repr.punkt:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
	Bruksareal annet:	24	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
	Bruksareal totalt:	24	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1979
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	24	24	0	0	0	0	0

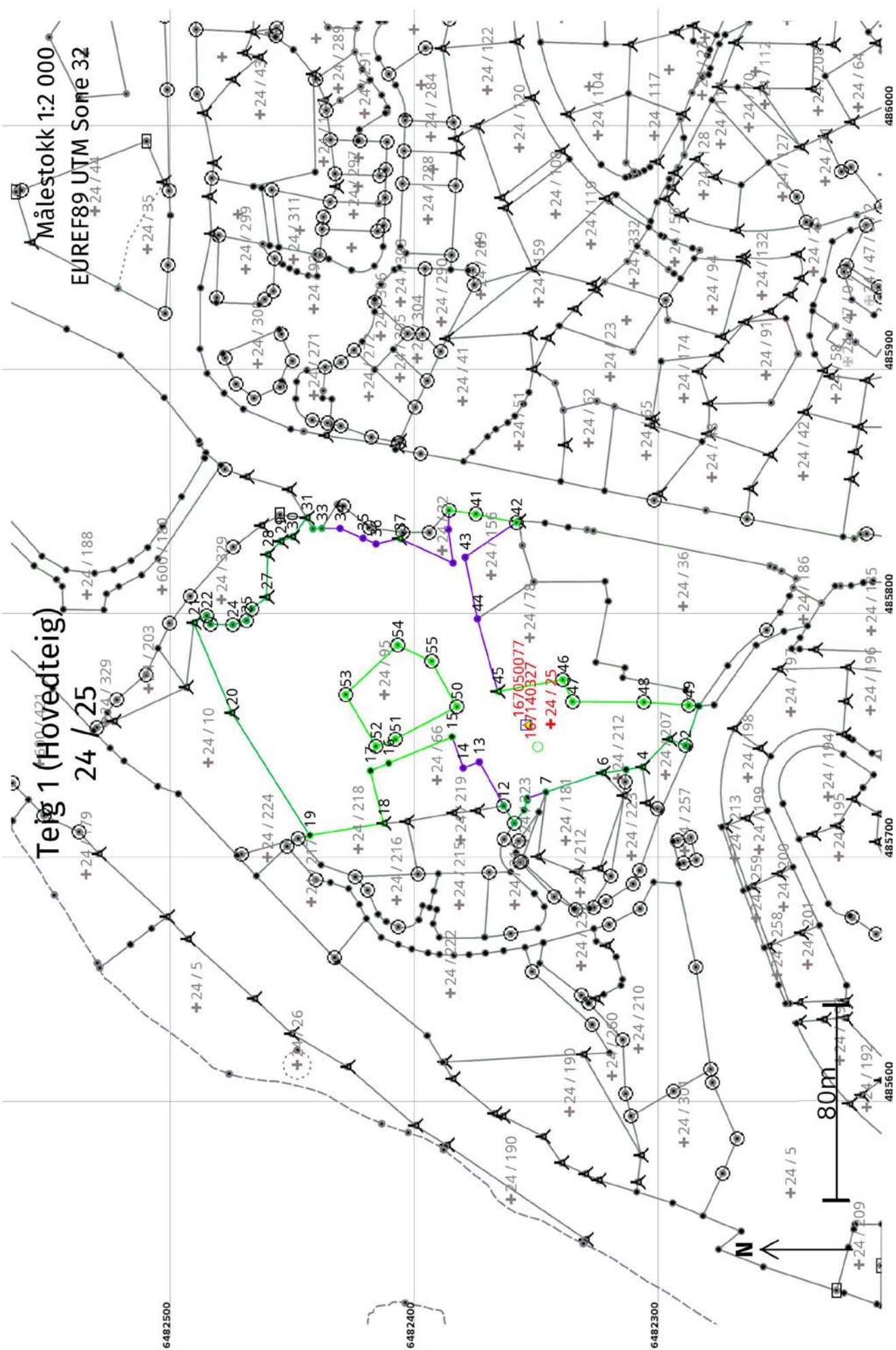
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	24/25

Oversiktskart for 24 / 25

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 11 948,2 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6482346

Øst: 485754

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482285,10	485761,75		Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6482290,55	485745,63	17,02	Jordfast stein	10 Terrengmålt	14	
3	6482297,11	485748,24	7,06	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6482308,21	485736,81	15,93	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6482314,90	485735,84	6,76	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6482324,46	485734,46	9,66	Bolt	10 Terrengmålt	14	
7	6482347,73	485726,58	24,57	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6482355,32	485724,12	7,98	Umerket	10 Terrengmålt	36	
9	6482355,29	485723,27	0,85	Umerket	10 Terrengmålt	14	
10	6482356,67	485719,27	4,23	Umerket	10 Terrengmålt	14	
11	6482360,69	485713,87	6,73	Fjell	10 Terrengmålt	14	
12	6482365,02	485720,98	8,32	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
13	6482374,99	485738,92	20,52	Jord	10 Terrengmålt	14	
			7,06	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

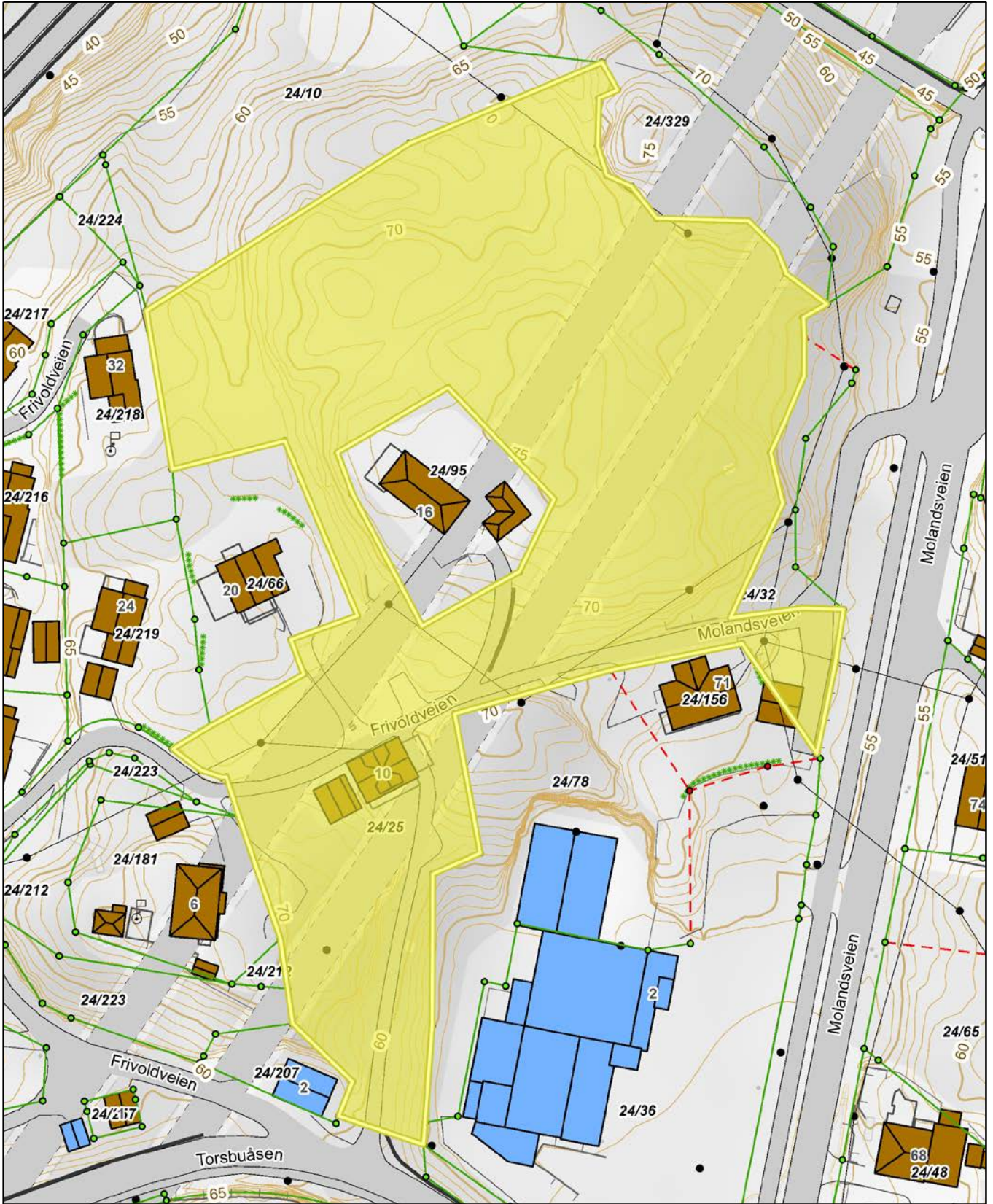
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
14	6482381,61	485736,46		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
15	6482386,18	485749,20	13,53	Jord Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
16	6482412,12	485738,41	28,09	Jord Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
17	6482419,58	485735,29	8,09	Jord Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
18	6482414,17	485713,81	22,15	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
19	6482444,48	485708,86	30,71	Jord Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
20	6482476,41	485759,10	59,53	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
21	6482491,90	485795,93	39,95	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
22	6482486,65	485798,91	6,04	Fjell	10 Terrengmålt	14	
23	6482485,12	485795,36	3,87	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
24	6482475,94	485795,10	9,18	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
25	6482470,38	485796,83	5,82	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
26	6482468,21	485801,58	5,22	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
27	6482462,14	485806,38	7,74	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
28	6482461,66	485823,94	17,57	Jordfast stein Bolt	10 Terrengmålt	14	
29	6482456,28	485829,31	7,60	Jordfast stein Bolt	10 Terrengmålt	14	
			5,08				




Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Grensepunkttype /	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6482451,55	485831,17	Jordfast stein Bolt 9,68	Bolt	10 Terrengmålt	14	14
31	6482445,73	485838,90	Fjell Bolt 5,18	Bolt	10 Terrengmålt	14	14
32	6482443,16	485834,40	Ukjent 3,70	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
33	6482439,47	485834,61	Ukjent 7,42	Ukjent	69 Beregnet	25	25
34	6482432,05	485834,56	Ukjent 10,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
35	6482422,64	485830,60	Ukjent 5,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
36	6482417,35	485828,19	Ukjent 9,98	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
37	6482407,64	485830,48	Fjell Bolt 24,07	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
38	6482385,76	485820,45	Ukjent 13,87	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
39	6482387,63	485834,19	Ukjent 7,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
40	6482387,39	485842,07	Jord Offentlig godkjent grensemerke 11,10	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
41	6482376,41	485840,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke 16,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
42	6482359,83	485837,01	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 25,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
43	6482380,83	485822,75	Ukjent 25,72	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
44	6482375,78	485797,53	Ukjent 30,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
45	6482367,42	485767,77	Fjell Bolt 27,08	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6482340,78	485772,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
47	6482336,79	485763,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
48	6482307,64	485763,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
49	6482289,26	485762,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
50	6482384,19	485761,55	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
51	6482409,41	485748,27	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
52	6482417,37	485745,32	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
53	6482429,80	485766,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
54	6482408,44	485786,79	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
55	6482394,59	485780,13	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

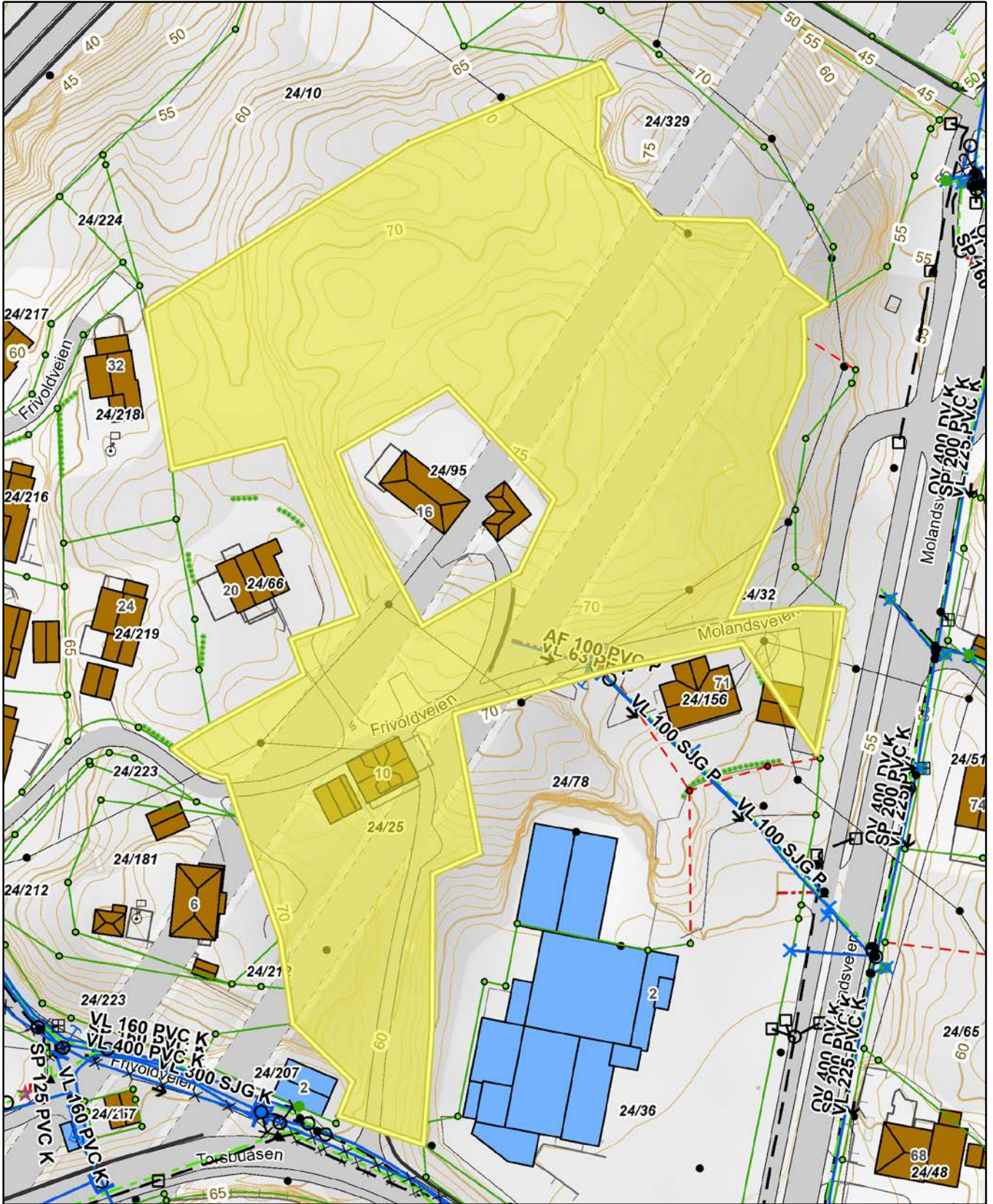





 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	24/25 Grunnkart		
	Dato: 26.09.2024 Sign: Unn Kristin Nixon		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/i
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	--- Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	--- Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	- - Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	--- TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
• Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensni	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
• Usikker	--- Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
• <all other values>	— Sykkelfelt	--- ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
— Innmålt	— Traktorveg	--- ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
- - Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
--- FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendom	- - VeggrøftÅpen	--- ElvBekkKant, Middels synlig	
TiltakPunkt_0_1500	- - VegkantAnnetVegareal	— ElveElvSpærre, <Null>, <Null>	
R Riving	- - VegkantAvkjørsel	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkverk	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
--- TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
■ TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Middels synlig i f	
StolperOgMaster_0_1500	■ Veg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
• EL_Nettstasjon	■ GangSykkelveg	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
• EL_Belysningspunkt	■ Parkeringsområde	--- KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
• Mast	■ Trafikkøy	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
□ Skap	■ Traktorveg	--- KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
— LedningerILuft_0_3000	■ <all other values>	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
☼ InnmaltTre	- - Tunnel_0_5000	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
*** HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
▨ Stor stein	☐ BautaStatue	--- Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsLinjer	🚧 Flaggstang	— KystkonturKant, Fullt ut synl	
- - BygningsavgrensningTiltak	• Alle andre punkt, bygningsr	--- Kystkontur, <Null>, <Null>	
- - Fasadeli	BygningsmessigeAnleggLinje_	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
- - Grunnmur	≠ AnnetGjerde	--- Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	--- Kystkontur, Middels synlig i	
— BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, *	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Bolig	┌ MurFrittstående	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Fritidsbolig	┌ MurLoddrett		
■ Annen næring	≡ Rørgate	VannFlate_0_50000	■ ElvBekk
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	■ Havflate	■ Innsjø
TakFlate_0_6000	○○○○ Steingjerde	■ KanalGrøft	■ <all other values>
■ AnnenBygning	- - Stikkrenne	Terrengpunkt_0_1500	○ Forskningspunkt
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	• Terrengpunkt	× Toppunkt
• Bygninger_punkt	— Voll	— Kotelinje5m	
Jernbane	— Annet	— Kotelinje_0_3000	
- - Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	— Forskningskurve, <Null>	
▢ Spormidt	— Bru	— Forskningskurve, Fullt ut :	
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	— FyllingKant, <Null>	
• Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	— Høydekurve, <Null>	
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
--- Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.		
=== Traktorveg	Arealbrukflate		
Veiliner_0_5000	■ Anlegg- og industriområde		
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu		
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane		
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål		

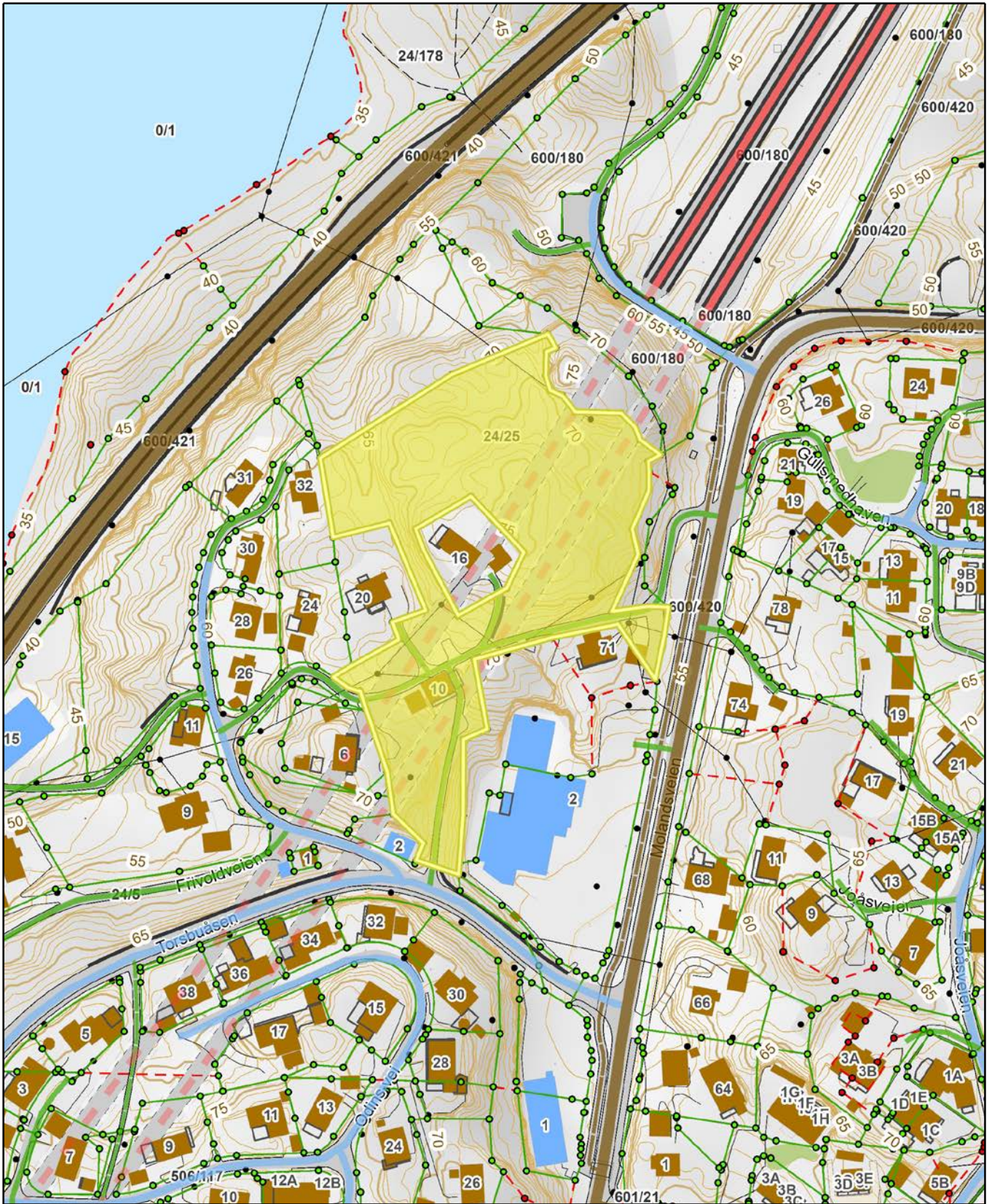





 <p>ARENDAL KOMMUNE</p>	24/25 Ledningskart		
	Dato: 26.09.2024 Sign: Unn Kristin Nixon		
			Målestokk: 1: 1000

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/i
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	--- Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	--- Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	- - Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	--- TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
• Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensni	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
• Usikker	--- Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
• <all other values>	— Sykkelfelt	--- ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
— Innmålt	— Traktorveg	--- ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
- - Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
--- FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendom	- - VeggrøftÅpen	--- ElvBekkKant, Middels synlig	
TiltakPunkt_0_1500	- - VegkantAnnetVegareal	— ElveElvSpærre, <Null>, <Null>	
R Riving	- - VegkantAvkjørsel	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkverk	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
--- TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
■ TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Middels synlig i f	
StolperOgMaster_0_1500	■ Veg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
• EL_Nettstasjon	■ GangSykkelveg	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
• EL_Belysningspunkt	■ Parkeringsområde	--- KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
• Mast	■ Trafikkøy	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
□ Skap	■ Traktorveg	--- KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
— LedningerILuft_0_3000	■ <all other values>	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
☼ InnmaltTre	- - Tunnel_0_5000	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
*** HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
▨ Stor stein	☐ BautaStatue	--- Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsLinjer	☐ Flaggstang	— KystkonturGrøftKant, Fullt ut synl	
- - BygningsavgrensningTiltak	• Alle andre punkt, bygningsr	--- Kystkontur, <Null>, <Null>	
- - Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
- - Grunnmur	≠ AnnetGjerde	--- Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnleg	--- Kystkontur, Middels synlig i	
— BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, *	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Bolig	┌ MurFrittstående	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Fritidsbolig	┌ MurLoddrett		
■ Annen næring	≡ Rørgate	VannFlate_0_50000	■ ElvBekk
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	■ Havflate	■ Innsjø
TakFlate_0_6000	○○○○ Steingjerde	■ KanalGrøft	■ <all other values>
■ AnnenBygning	- - Stikkrenne	Terrengpunkt_0_1500	○ Forskningspunkt
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	• Terrengpunkt	× Toppunkt
• Bygninger_punkt	— Voll	— Kotelinje5m	
Jernbane	— Annet	— Kotelinje_0_3000	
- - Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	— Forskningskurve, <Null>	
▢ Spormidt	— Bru	— Forskningskurve, Fullt ut :	
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	— FyllingKant, <Null>	
• Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	— Høydekurve, <Null>	
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
--- Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.		
=== Traktorveg	Arealbrukflate		
Veiliner_0_5000	■ Anlegg- og industriområde		
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu		
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane		
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål		



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	24/25 Vegstatuskart		
	Dato: 26.09.2024 Sign: Unn Kristin Nixon		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Bilveg	TakFlate_0_6000	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Europaveg	AnnenBygning	BekkerOgGrofter_0_6000	Terrenglinje, Middels synlig
Europaveg - Tunnel	Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, <Null>
Riksveg	Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Fylkesveg	Jernbane	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Fylkesveg - Tunnel	Spormidt, tunnel	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg	Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg - Tunnel	Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg	Traktorveg_Sti	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Privat veg - Tunnel	Sti	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Skogsveg	Traktorveg	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Skogsveg - Tunnel	Veilinjer_0_5000	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Ikke bilveg	AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Europa - gangOgSykkelveg	FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Middels synlig	
Fylke - fortau	FeristAvgrensning	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Fylke - gang- og sykkel	Fortauskant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	FortauskantYtre	Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
Kommune - fortau	GangSykkelvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Kommune - gang- og sykkel	GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Middels synlig i f	
Kommune - gågate	Gangvegkant	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
Kommune - trapp	KantUtsnitt	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
Kommune - tunnel	Lysløype	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Privat - gang- og sykkel	ParkeringsområdeAvgrensni	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Privat - tunnel	Sti	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Adressenr_punkt	Sykkelfelt	KanalGrøft, Middels synlig i	
Adressenr_linje	Trafikkøykant	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Gatenavn	Traktorveg	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Tekstlinje	Traktorvegkant	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Tekstpunkt	Vegdekkekant	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Teiggrensepunkt	VeggrøftÅpen	Kystkontur, Middels synlig i	
Innmålt	VegkantAnnetVegareal	KystkonturTekniskeAnlegg, <Null>	
Usikker	VegkantAvkjørsel	KystkonturTekniskeAnlegg, I	
<all other values>	Vegrekkverk	Kystkontur, <Null>	
Eiendomsgrenser	Vegsperring	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Innmålt	Veiflate_0_12000	Kystkontur, Middels synlig i	
Usikker	Veg	KystkonturTekniskeAnlegg, I	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	KystkonturTekniskeAnlegg, I	
Eiendom	Parkeringsområde	ElvBekk	
EiendomTekstOversikt	Trafikkøy	Havflate	
TiltakPunkt_1500_3000	Traktorveg	Innsjø	
Riving	<all other values>	KanalGrøft	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	<all other values>	
TiltakLinje_0_6000	BygningsmessigeAnleggLinje_	KoteLinje5m	
TiltakFlate	Voll	KoteLinje_0_3000	
StolperOgMaster_1500_3000	Steingjerde	Forskningskurve, <Null>	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	Forskningskurve, Fullt ut :	
EL_Belysningspunkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	FyllingKant, <Null>	
Mast	Bru	Høydekurve, <Null>	
Skap	Svømmebasseng	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
LedningerILuft_0_3000	Pipe	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	Høydekurve, Middels synlig	
Bygg	Brygge, tribune, trapp o.l.	Terrenglinje, <Null>	
Bolig	Arealbrukflate		
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde		
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu		
<all other values>	Skytebane		



Rekvirent iht. følgebrev/
-rekvirent ikke oppgitt
994 832 398
org.nr./fødselsnr.

Avtale vedrørende plikter og rettigheter til vei

1. Avtalens parter

Avtale mellom den til enhver tid eier av gnr. 24 bnr. 25 i Arendal kommune, i dag Olav Brekkestø, heretter "Utbygger", og den til enhver tid eier av gnr. 24 bnr. 66, i dag Tordis Soløy, heretter "Nabo".

2. Avtalens formål

Formålet med avtalen er å ivareta hensynet til Nabo, og i den forbindelse gi Nabo rettigheter, og Utbygger plikter knyttet til den vei som skal opparbeides på Utbyggers eiendom i forbindelse med den foreliggende reguleringsplanen av dato 10.12.2015. *Bystyret vedtak*

3. Bilag til avtalen

Denne avtalen har ett bilag. Det vises til

Bilag 1: Kopi av kart som viser foreløpig prosjektert vei i terrenget, med kommentarer. I bilaget er også området "Dumpa" merket med grønt, og nåværende "Olavs vei" er merket med blått.

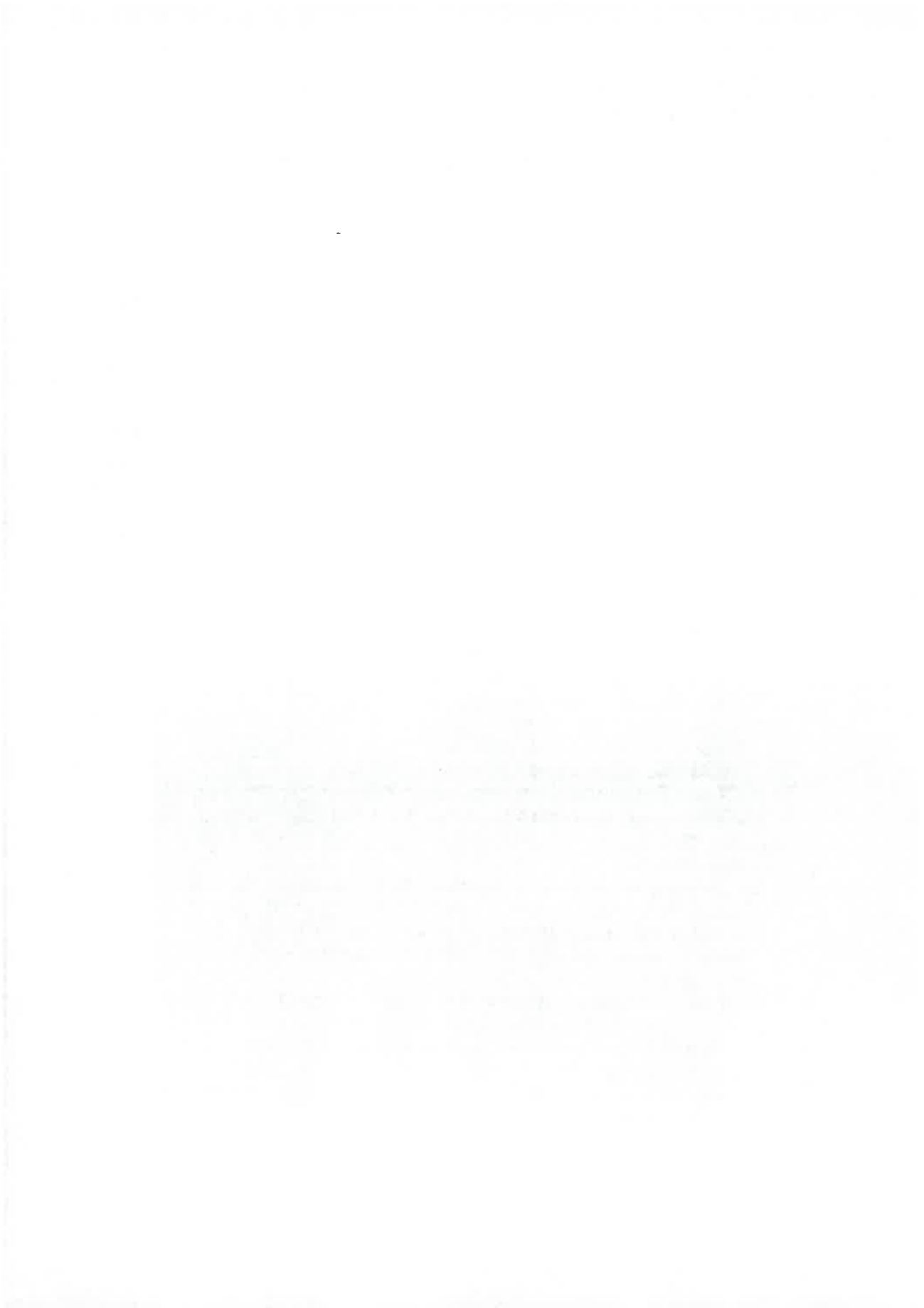
4. Plikter og rettigheter.

Utbygger forplikter seg til:

- 4.1 – å legge veien slik at asfaltkanten minimum legges i en avstand av 0,5 meter fra eiendoms grensen til Nabo. Som eksempel vises det til bilag 1.
- 4.2 - for egen regning å bygge støyskjerm langs den endelige veitraseen. Som eksempel vises det til bilag 1. Støyskjermen skal bygges i grensen mellom gnr. 24 bnr. 25 og gnr. 24 bnr. 66. Støyskjermen skal planlegges og bygges i samråd med Nabo.
- 4.3 - for egen regning å fylle opp med korrekt stedlige masser, samt påføre matjordlag på det hule partiet på gnr. 24 bnr. 66 kalt "dumpa" i bilag 1. Området er også merket med grønn farge. Matjordlaget arronderes til i samråd med Nabo, og det skal rakes og sås plenfrø på hele dette området.
- 4.4 - å besørge og bekoste at vann-/avløpsgrøft som legges i veien skal legges på veisiden mot gnr. 24 bnr. 95. Dette for å unngå at plenen til Nabo i fremtiden påføres skader/graves i, i forbindelse med eventuelle utbedringsarbeider på vann/kloakkledningen. Eventuelle skader i plenen til Nabo som følge av arbeider i forbindelse med avløpsgrøften skal i sin helhet dekkes av Utbygger.
- 4.5 – at Nabo vederlagsfritt og evigvarende skal kunne benytte den endelige nye veien frem til egen eiendom. Veien er i dag betegnet som "Olavs vei", se bilag 1. Området er også merket med blå farge. Nabo skal fritas for alle kostnader knyttet til vedlikeholdsarbeider og lignende. Denne retten er også evigvarende for Nabo. Det presiseres at disse rettighetene er knyttet til den nye veien som bygges i forbindelse med den foreliggende reguleringsplanen. Frem til ny og utbedret vei bygges gjelder dagens avtale mellom Utbygger og Nabo.



Doknr: 137092 Tinglyst: 16.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



5. Øvrige bemerkninger

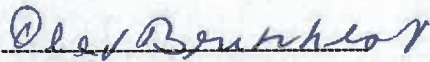
Ved eventuell fradeling av gnr. 24. bnr. 66 medfølger de rettigheter og plikter som ovenfor er nevnt det/de nye gnr. og bnr. utledet av Nabos eiendom.

Avtalen skal tinglyses. Tinglysningskostnadene deles i sin helhet mellom Utbygger og Nabo. For det tilfellet at tinglysning ikke finner sted er denne signerte avtalen likevel gjeldende mellom Utbygger og Nabo.

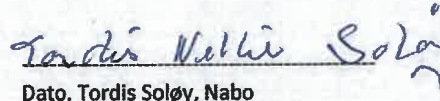
Avtalen skal tinglyses som heftelse på gnr. 24 bnr. 25.

6. Signering

Avtalens parter er enige i innholdet i denne avtale.

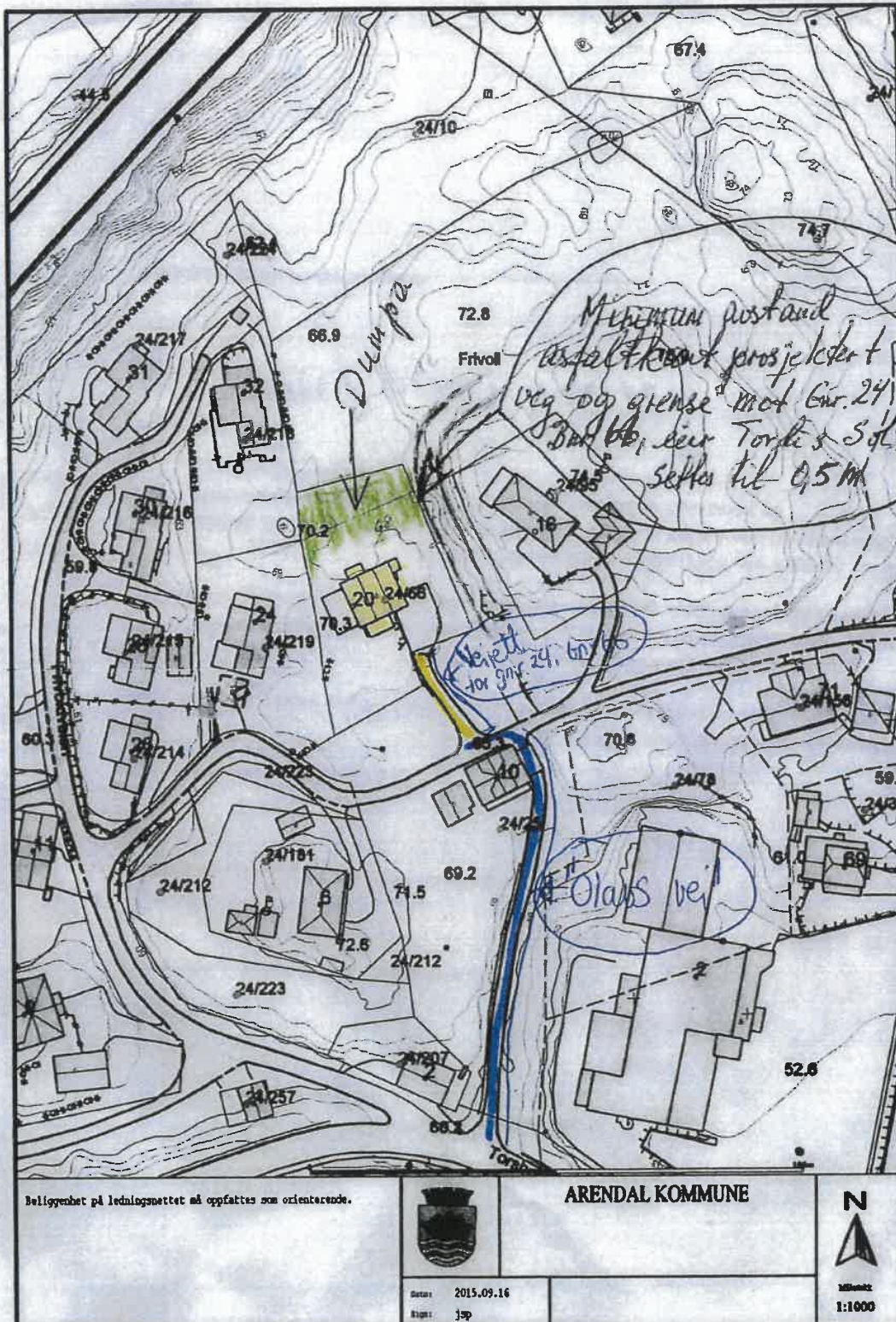


Dato, Olav Brekkestøl, Utbygger



Dato, Tordis Soløy, Nabo

BILAG 1



AGDER ENERGI NETT AS**ERKLÆRING**

Vedr. 22 kV kabel til Sprøkilen trafo

Navn på kartblad BR 012-1-52

Kartreferanser

Undertegnede Olav Brekkestø

eier av eiendommen

gnr 24 bnr 25 i Arendal kommune

erklærer med dette å ha gitt Agder Energi Nett AS alltidværende rett til å ha liggende over eiendommen en høyspentkabel i en trasè påvist og angitt på kart med rettigheter for drift og vedlikehold.

Trasèens lengde er 30m, hvorav 30m er grøft og 0m er borehull.

Kabler legges normalt i en ca 50 cm dyp grøft. I dyrket mark hvor det benyttes redskap må dybden være min 80 cm. Det må ikke foretas oppfylling eller gravearbeider i eller nær kabeltrasèen uten etter avtale med Agder Energi Nett AS.

Bygninger kan normalt ikke plasseres over kabelen. For mindre viktige bygninger, som for eksempel garasje e.l. kan plassering vurderes.

Eventuell beplantning eller annet arrangement i trasèen må lett kunne flyttes.

Ved minnelig overnskomst er erstatningen en gang for alle fastsatt til kr. 1.000,-

Doknr. 10800 Tinglyst 09 12 2004 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arendal den 29/11 2004

Fødselsnr.

personnr.

Olav Brekkestø
Sprøkilen
4846 Arendal

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

03.NOV83 09044

**SORENSKRIVEREN I
NEDENES**

Skjøte ¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Ubebygget tomt gr.nr.24 br.nr.156	Moland

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Astrid Mogren	(Svensk)

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
John Sandåker	

KJØPESUMMEN KR. 50 000.- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Undertegnede Olav Brekkestø, født:
erklærer herved at eier av ovenstående tomt skal
ha rett til bruk av veien over min eiendom gnr. 24
bnr. 25 i Moland, fra RV 420 og opp til tomten.

Olav Brekkestø
Olav Brekkestø

Vi bekrefter herved at Olav Brekkestø har undertegnet
skjøte i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Gunnar W. de Fresno
Gunnar W. de Fresno
Statsatt. eiendomsregler

Fortsatt

DAGBOKFØRT
DOKUMENT NR. 1983/9044/36
SONNEN, TAVEN 1
LEDDERES

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begge ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Oslo
.....
Sted

9/9 83
.....
Dato

Strid Magren
.....
Utstederens underskrift

.....
Ektefellens underskrift⁵

.....
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Gunnar W. de Presno
.....
Vitneunderskrift

.....
Vitneunderskrift

Gunnar W. de Presno
Statist. eivdomsregler

.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekrefte: *hp*



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Frivoldveien 10, 4846 ARENDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler | **404 08 021**

torjan.endresen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00