



# DOKUMENT- VEDLEGG

**Vestre Nedenes Panorama BK3, 4823 Nedenes**



**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](https://sormegleren.no)

Leveransebeskrivelse  
for  
**OBOS Block Watne AS**

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| <b>Dato:</b> | <b>14. november 2023</b> |
|--------------|--------------------------|

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| <b>Prosjekt:</b> | <b>Vestre Nedenes BK3</b> |
|------------------|---------------------------|

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>Kommune:</b> | <b>Arendal</b> |
|-----------------|----------------|

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| <b>Prosjektleder:</b> | <b>Nils-Petter Taraldsen</b> |
|-----------------------|------------------------------|

**Beskrivelse av prosjekt:**

**10 stk. vertikaldelte tomannsboliger med carport**

**Adresse: Tjæreblomstheia 125-143, 4823 Nedenes**

# Leveransebeskrivelse

## Sammendrag og presiseringer

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til valg av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.

*Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen følgende:*

- Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- Opparbeidelse av tekniske anlegg.
- Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene.

*Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:*

- Pergola, blomsterkasser og levegger.
- Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplet (brutt) linje. Dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- Møbler og innredning vist på tegninger.
- Hvitevarer til vaskerom/bad – vaskemaskin, tørketrommel – selv om dette er vist på tegning.
- Isolasjon i vegger mellom boligrom.

## Definisjoner:

*Som boligrom regnes:*

Stuer, hall, gang, vindfang, soverom, allrom/aktivitetsrom, kjøkken, vaskerom, bad, dusj, wc, bakgang, omkleddingsrom, kontor, trapperom, garderobe og boder på hovedplan.

*Presiseringer:*

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. OBOS Block Watne AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til hekkesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.
- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.
- Det leveres ikke med garderobeskap til boligen. Dette gjelder selv om garderobeskap er tegnet inn på tegningene.
- Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.
- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Eventuelle stiplede (brutte) linjer som angir vegger, dører, vinduer etc. på tegninger er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.
- Prospektet er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.
- Tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan. Det kan forekomme at utvendige fordelingsskap for strøm og gatelys kan bli plassert innenfor den enkeltes seksjons uteareal.
- Boligens elektriske installasjoner levers i henhold til NEK 400:2022 – Norsk standard for lavspenningsinstallasjoner og NEK 399:2022 – Norsk standard for tilknytningspunkt for elanlegg og ekomnett.
- Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-1:2019 - Normalkravene til retning og planhet. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse.
- OBOS Block Watne AS sin leveranse er i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) ikrafttredelse 1. Juli 2017.
- OBOS Block Watne AS påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.
- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Teknisk Forskrift. OBOS Block Watne AS gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS 8175:2012, anses lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt.
- Boligen leveres i henhold til NS 3420-T:2019 estetisk klasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggeeffekter vil kunne være synlige.

- På dager hvor det er kaldt og høy luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.
- Det gjøres oppmerksom på at parkettgulv består av et «levende» hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt, derfor også med årstidene. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i inneluften og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet og møblering vil ha betydning. Dette er forhold som beboer selv påvirker og styrer. Det må derfor over året påregnes visse utvidelser/sammentrekninger og at slike forhold også til en viss grad fører til sprekker mellom parkettstaver, mot vegg og i skjøter. Over tid må en viss variasjon aksepteres, og er normalt forhold utenfor en utbygger eller leverandørs kontroll selv om parketten er montert iht. monteringsveiledningen.
- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats. Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligfeltet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder.
- Kjøper har selv et ansvar for vedlikehold av egen plen iht. FDV (vanning, gjødsling, lusing osv.). Dette er spesielt viktig for plener i etableringsfasen.
- Det må påregnes og det er normalt at det vil kunne fremkomme noe svanker/hjulspor i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring m.v.
- OBOS Block Watne tar ikke på seg ansvar for skadedyr som f.eks. rotter, mus, maur og div. insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type sølvkre, skjeggkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglede tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadoppføringslova.

## Tekniske anlegg, utendørsanlegg

### Generelt

Jfr. reguleringsplan Vestre Nedenes Panorama med tilhørende bestemmelser datert, vedtatt 26.04.2018. Mindre endringer av reguleringsplan for Vestre Nedenes Panorama, 27.11.2019, 23.04.2020 og 01.06.2021.

Den enkelte tomt leveres ferdig opparbeidet iht. egen utomhusplan. Dersom det er nivåforskjeller mot tilstøtende eiendom, vil skråningsutslag bli plassert på den lavest liggende eiendom.

Jfr utomhusplan datert 22.10.2019, sist revidert 30.06.2023.

### Utstikking/plassering

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligene til terrenget.

Det tas forbehold om avvik i plassering i forhold til angivelser på tegning.

### Utendørs utrustning

Det leveres felles postkassestativ og felles, nedgravde avfallscontainere i området. Det leveres skilt med anvisning om husnummer.

### Vann- og avløps (VA)- anlegg

Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan.

Takvann føres til terreng. Det leveres drensledninger der dette vurderes som nødvendig.

### Utvendige trapper

Det leveres platting i betong i henhold til tegning, i forbindelse med hovedinngangsdør.

### Boligen

#### Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre.

#### Utvendig kledning

Utvendig royal-impregneret kledning behandles fra fabrikk, behandlet på tre sider. Synlige ender leveres ubehandlet. Spikerhoder vil være synlige.

Overflatebehandling av utvendig kledning og belistning må påregnes gjort innen 1-2 år etter overtakelse.

Type kledning og belistning er spesifisert i egen tabell på siste siden i denne leveransebeskrivelsen.

Boligene i Hus 31 (lengst mot nord), hus 33 og hus 35 (lengst mot syd) leveres med Royal Oker som hovedfarge og Royal Svart som komplementærfarge. Boligene i hus 32 og 34 leveres med Royal Svart som hovedfarge og Royal Oker som komplementærfarge, jfr. fargeskjema.

## Taktekking

Taktekking iht. tegning.

## Gulv

Gulv i hall/trapp, soverom, teknisk rom, stue/kjøkken, TV-stue/soverom og hall leveres med tre-stavs eikeparkett, type Tarranto.

Gulv i baderom, wc og entre leveres med fliser.

## Himling

Malte gipsplater. Lokalt nedforet himling kan forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utførelser er vist på tegning.

## Vegger

Innvendige vegger består av uisolert bindingsverk kledd med malte gipsplater.

## Listverk

Listverk leveres hvitmalt med synlige spikerhoder.

## Innvendige trapper

Det leveres åpen trapp med trinn i eik og hvitgrunnende vanger og gelendre. Spiler i stål.

Trinn i trapp er fargetilpasset til parkettgulvet. Det presiseres at det vil kunne forekomme material- og fargenyanser mellom parkettgulvet og trinnene, da disse kommer fra forskjellige leverandører.

## Kjøkkeninnredning

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for boligene. Det leveres komfyrvakt som monteres i himling.

Følgende hvitevarer inngår i standardleveransen: Platetopp (induksjon) med ventilator, stekeovn for innbygging, integrert kombiskap og integrert oppvaskmaskin.

Det leveres ettgreps blande batteri i forkrommet utførelse. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

## Baderom

Det leveres hvit baderomsseksjon, som består av speil med lys, heldekkende servant og underskap med skuffer. Ettgreps blande batteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til tegning.

Vegghengt vannklosett i hvitt porselen med setelokk i hard plast.

Dusjhjørne med profiler i aluminium og klart sikkerhetsglass. Dusjveggene er ikke vanntette, men skal begrense vannspill på badegulv. Til dusj leveres forkrommet termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak.

Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

Prosjektfliser med sementfuger på vegg og gulv. Flisene på gulv ligger parallelt med vegg.

## Boder

Innendig bod leveres med parkett på gulv og malte gipsplater på vegg.

Utvendig bod leveres med ubehandlet betong på gulv og ubehandlede og synlige stendere på vegg.

## Vinduer og utvendige dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i farge antrasitt. Energispareglass med argongass mellom glassene.

Hovedinngangsdør leveres ferdigbehandlet fra fabrikk i farge grå/antrasitt. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning. Espangolettlås med låssylinder på innsiden. Dørblad, karm og ramme er ferdigbehandlet fra fabrikk i farge grå/antrasitt. Energispareglass med argongass mellom glassene. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Boddør er utadslående og har forkrommet matt dørrider og låssylinder. Boddør leveres uten glass og er ferdigbehandlet fra fabrikk i farge grå/antrasitt.. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

## Innvendige dører

Innvendige dører med karm leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge hvit. Glassfelt i dører er tilvalg. Dørene leveres med matt forkrommet dørrider og flat terskel.

Plassering og slagretning i henhold til tegning.

## Terrasser

Terrasser leveres i henhold til tegninger. Terrassegulv leveres med cu-impregnerte terrassebord.

Stolper, kledning og håndrekker leveres i ferdigbehandlet materiale.

## Oppvarming

I baderom og entre leveres det varmekabler innstøpt i betonggulv.

Det leveres vedovn med stålppe. Plassering i henhold til tegning.

1 stk. elektrisk veggmontert panelovn med termostat leveres i kjøkken/stue.

## Telefon/TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og bredbånd. Bredbånd leveres med 1 uttak i stue. Kjøper bestiller selv abonnement.

## Elektriske installasjoner.

Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg med unntak av lydvegg og lydhimling (leilighetsskille) samt utvendige boder, garasjer og kjellerrom der dette eventuelt inngår i leveransen.

Det monteres ringeklokke i tilknytning til hoveddør.

Trekkerør for fremtidig montering av elbil-lader i tilknytning til carport inngår i leveransen.

## Belysning.

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige boder.

Det leveres utvendig lysarmatur veggmontert ved hovedinngangsdør.

## Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## VVS

Det leveres 200 liters varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat. Plassering i henhold til tegning.

Det leveres 1 stk. utvendig tappekran for kaldt vann.

## Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres 1 stk. røykvarsler i hver etasje.

Det leveres 1 stk. trådløs vannstopper bestående av sentralenhet, magnetventil, 1 stk. sensorkabel samt sender med batteri, plassert på rom med vanninstallasjoner uten sluk.

## Byggrensjøring.

Boligen rengjøres før overtakelse.

# Leveransebeskrivelse

## Romskjema

| Type Rom      | Overflate gulv                                                                                   | Overflate vegg                   |                            | Overflate himling |                   | Innvendig dører                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
|               |                                                                                                  | Behandling                       | Farge                      | Behandling        | Farge             |                                    |
| Entre         | Fliser 30x60 cm Modena Pro Beton. Farge beige, grå eller mørk grå                                | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull (Hvit)      | 2 strøk maling    | S-0502Y BOMull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Teknisk rom   | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Hall/trapp    | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Bad           | Fliser 60x60 cm Modena Pro Beton. I dusjsone mosaikkflis 5x5 cm Farge Beige, grå eller mørk grå. | Fliser 60x60 cm Modena Pro Beton | Beige, grå eller mørk grå. | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Soverom 1     | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Soverom 2     | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Soverom 3     | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Soverom 4     | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| TV-stue/sov.5 | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| Hall          | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen - Unique 01L eller tilsv. |
| WC            | Fliser 30x60 cm Modena Pro Beton. Farge beige, grå eller mørk grå.                               | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    | Jeld Wen – Unique 01L eller tilsv. |
| Stue/kjøkken  | 14 mm parkett eik natur                                                                          | 2 strøk maling                   | S-0502Y Bomull             | 2 strøk maling    | S-0502Y Bomull    |                                    |
| Utvendig bod  | Ubehandlet betong                                                                                | Synlige stendere                 | Ingen behandling           | Ubehandlet gips   | Ingen behandling  |                                    |
| Carport       | Asfalt                                                                                           | Panel                            | Som ytterkledning          | Panel             | Som ytterkledning |                                    |

# Leveransebeskrivelse



## Utvendig dørskjema

| Tekst            | Type                     | Merknader           |
|------------------|--------------------------|---------------------|
| Hovedinngangsdør | Bering eller tilsvarende | Farge grå/antrasitt |
| Boddør           | Type P-100 eller tilsv.  | Farge grå/antrasitt |
| Terrassedør      | Utdslående dør med glass | Farge grå/antrasitt |

## Fasademateriell:

| Fasade retning      | Tekst                         | Type materiale                         | Behandling          | Farge         | Merknader                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------------|---------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasade mot nordvest | Kledning vegg                 | Liggende dobbeltfalset kledning av tre | Royalimpregnert     | Royal Oker /  | Boligene i Hus 31 (lengst mot nord), hus 33 og hus 35 (lengst mot syd) leveres med ytterkledning i Royal Oker som hovedfarge og Royal Svart som komplementærfarge. Boligene i hus 32 og 34 leveres med ytterkledning i Royal Svart som hovedfarge og Royal Oker som komplementærfarge, jfr. fargeskjema. |
|                     | Vindu/dørbelistning           | Treverk                                | Royalimpregnert     | Royal Svart   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fasade mot nordvest | Beslag over/under - vindu/dør | Aluminium                              | Behandlet i fabrikk | Royal Svart   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | Kledning vegg                 | Liggende dobbeltfalset kledning av tre | Royalimpregnert     | Grå/antrasitt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | Vindu/dørbelistning           | Treverk                                | Royalimpregnert     | Royal Oker /  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | Beslag over/under - vindu/dør | Aluminium                              | Behandlet i fabrikk | Royal Svart   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fasade mot sørøst   | Kledning vegg                 | Liggende dobbeltfalset kledning av tre | Royalimpregnert     | Grå/antrasitt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | Vindu/dørbelistning           | Treverk                                | Royalimpregnert     | Royal Oker /  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fasade mot sørvest  | Beslag over/under - vindu/dør | Aluminium                              | Behandlet i fabrikk | Royal Svart   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | Kledning vegg                 | Liggende dobbeltfalset kledning av tre | Royalimpregnert     | Grå/antrasitt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fasade mot sørvest  | Vindu/dørbelistning           | Treverk                                | Royalimpregnert     | Royal Oker /  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | Beslag over/under - vindu/dør | Aluminium                              | Behandlet i fabrikk | Royal Svart   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Leveransebeskrivelse



Sted ..... Dato ..... Sted: ..... Dato: .....

Forbruker ..... OBOS Block Watne AS

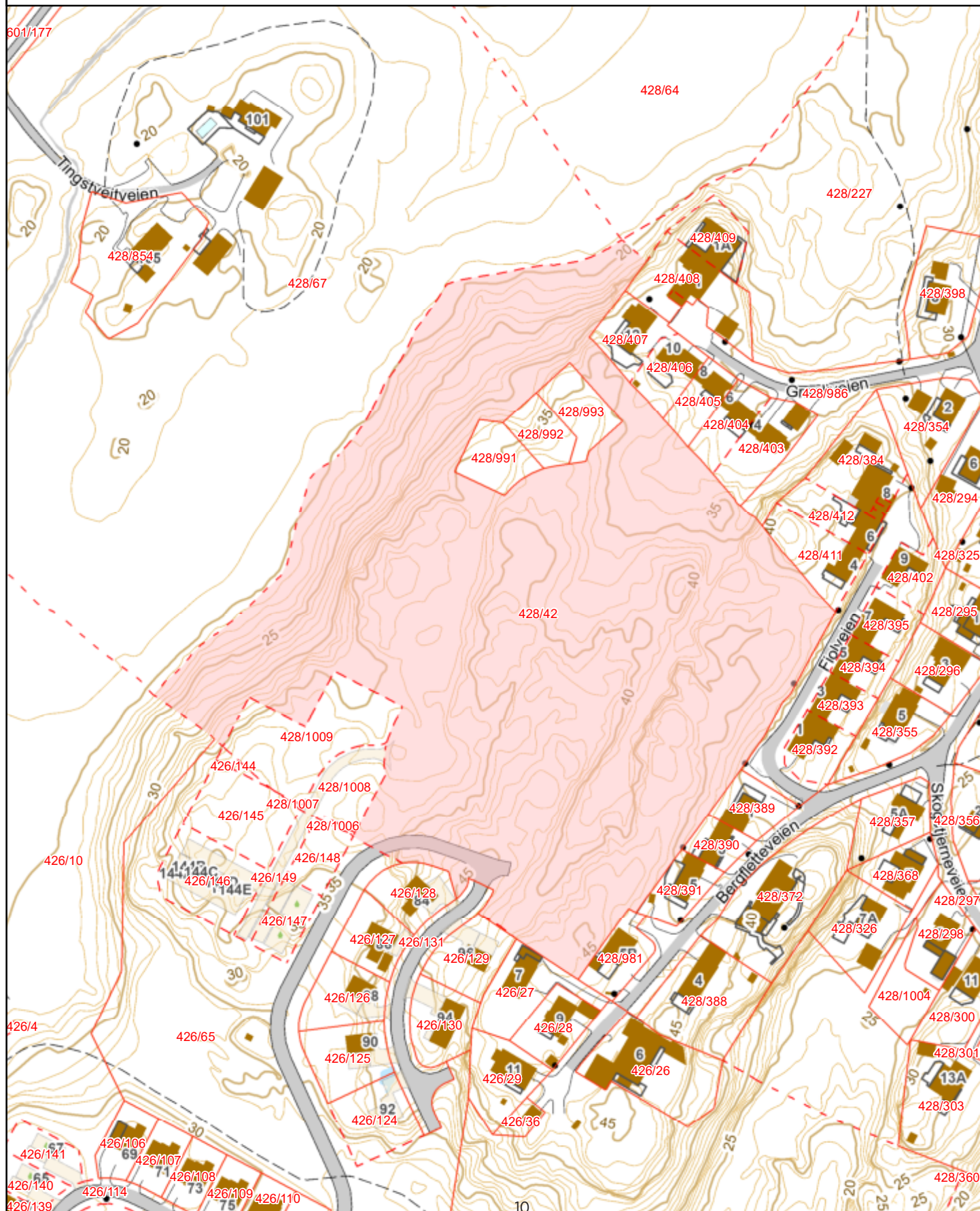
# Grunnkart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
Gnr/Bnr: 428/42/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000  
Areal: 35679 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-10-02



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

# Veikart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
Gnr/Bnr: 428/42/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

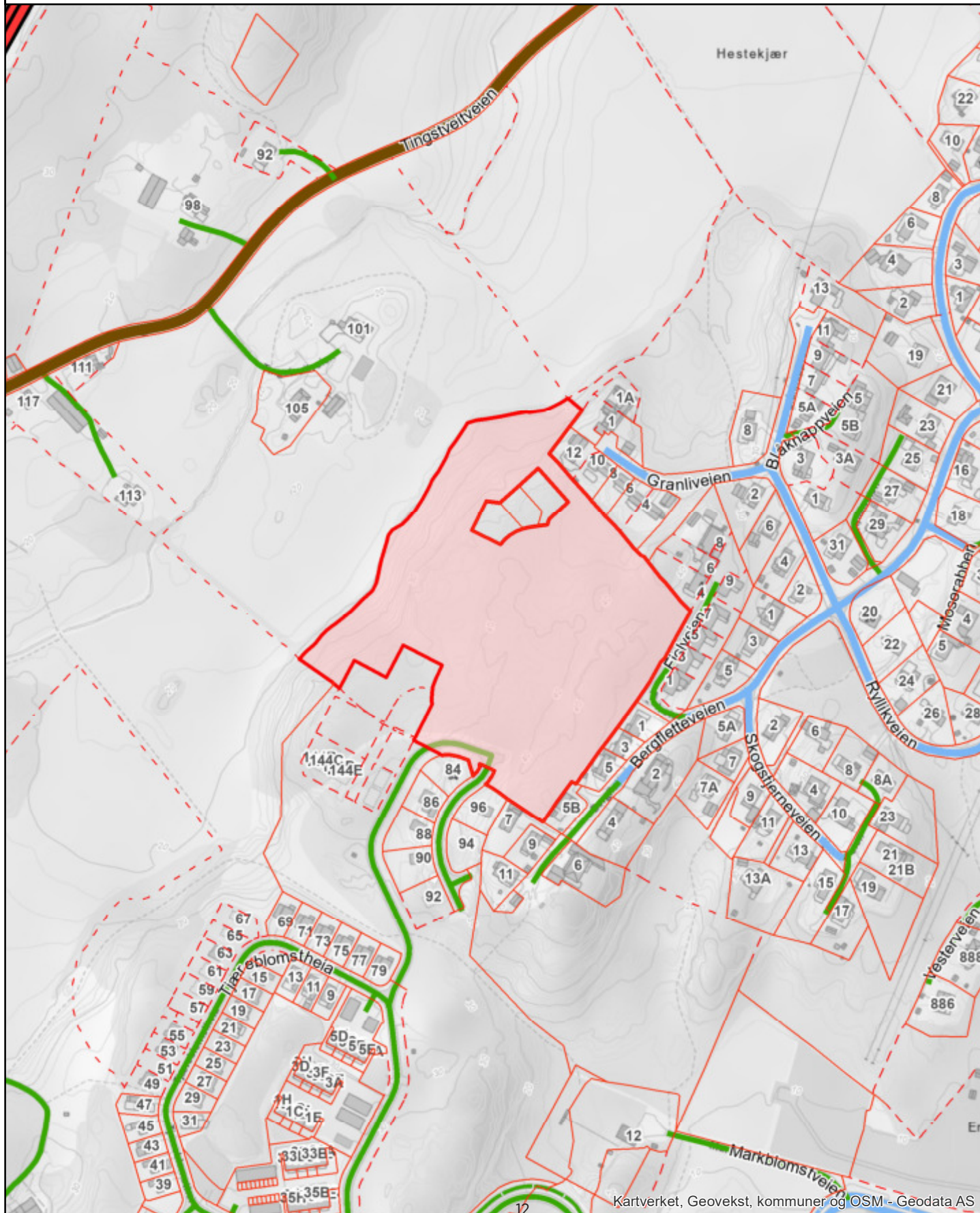
1:3,500

Areal:

35679 m□

Dato:

2023-10-02



## Tegnforklaring - Veikart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

### Bilveg

#### VEGKATEGORI,MEDIUM

— Europaveg

— Europaveg - Tunnel

— Riksveg

— Fylkesveg

— Fylkesveg - Tunnel

— Kommuneveg

— Kommuneveg - Tunnel

— Privat veg

— Privat veg - Tunnel

— Skogsveg

— Skogsveg - Tunnel

### Ikke bilveg

#### VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

— Europa - gangOgSykkelveg

— Fylke - fortau

— Fylke - gang- og sykkel

— Fylke - gangogsykkel- tunnel

— Kommune - fortau

— Kommune - gang- og sykkel

— Kommune - gågate

— Kommune - trapp

— Kommune - tunnel

— Privat - gang- og sykkel

— Privat - tunnel

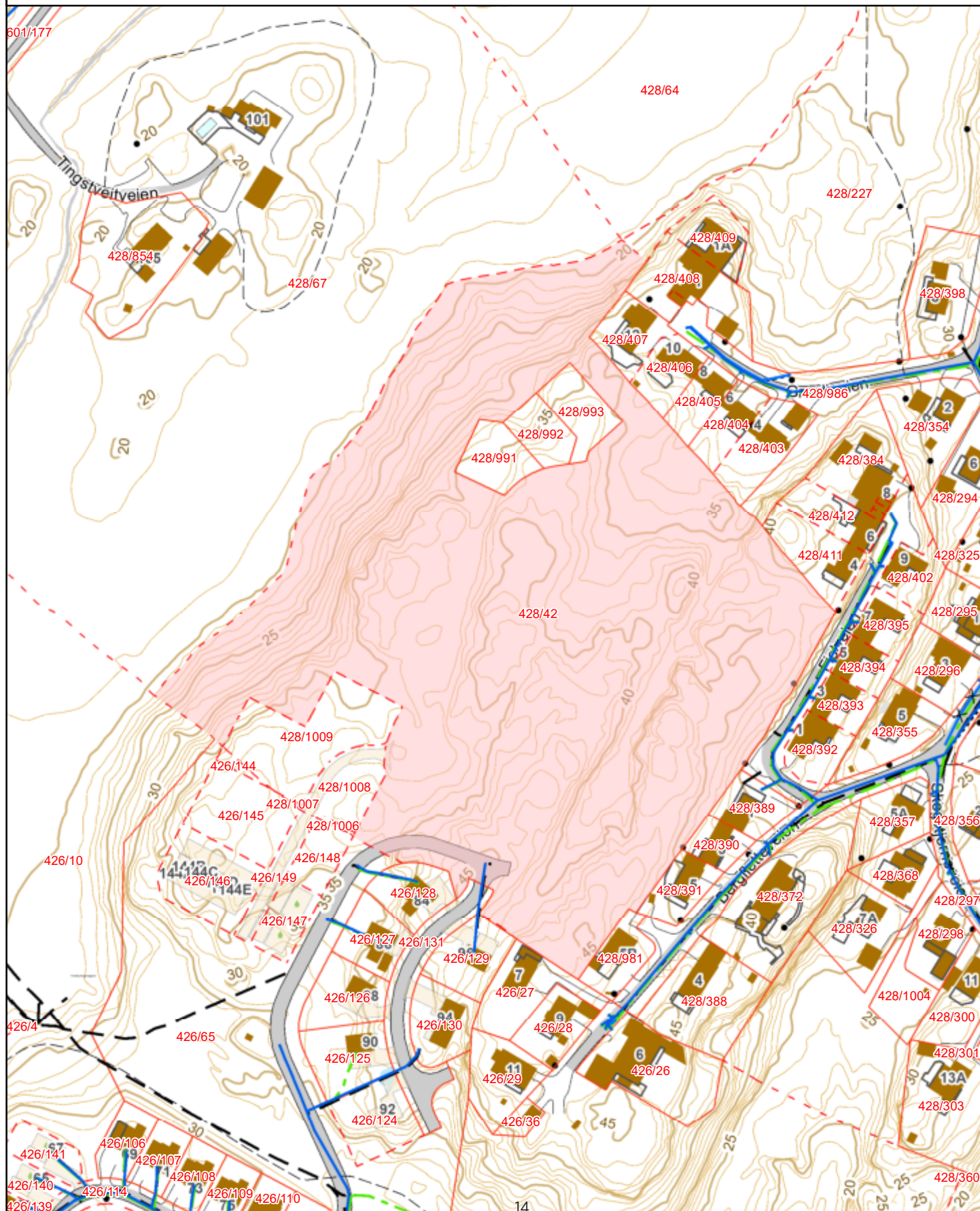
# Ledningskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
Gnr/Bnr: 428/42/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000  
Areal: 35679 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-10-02



# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

## Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløps-anlegg

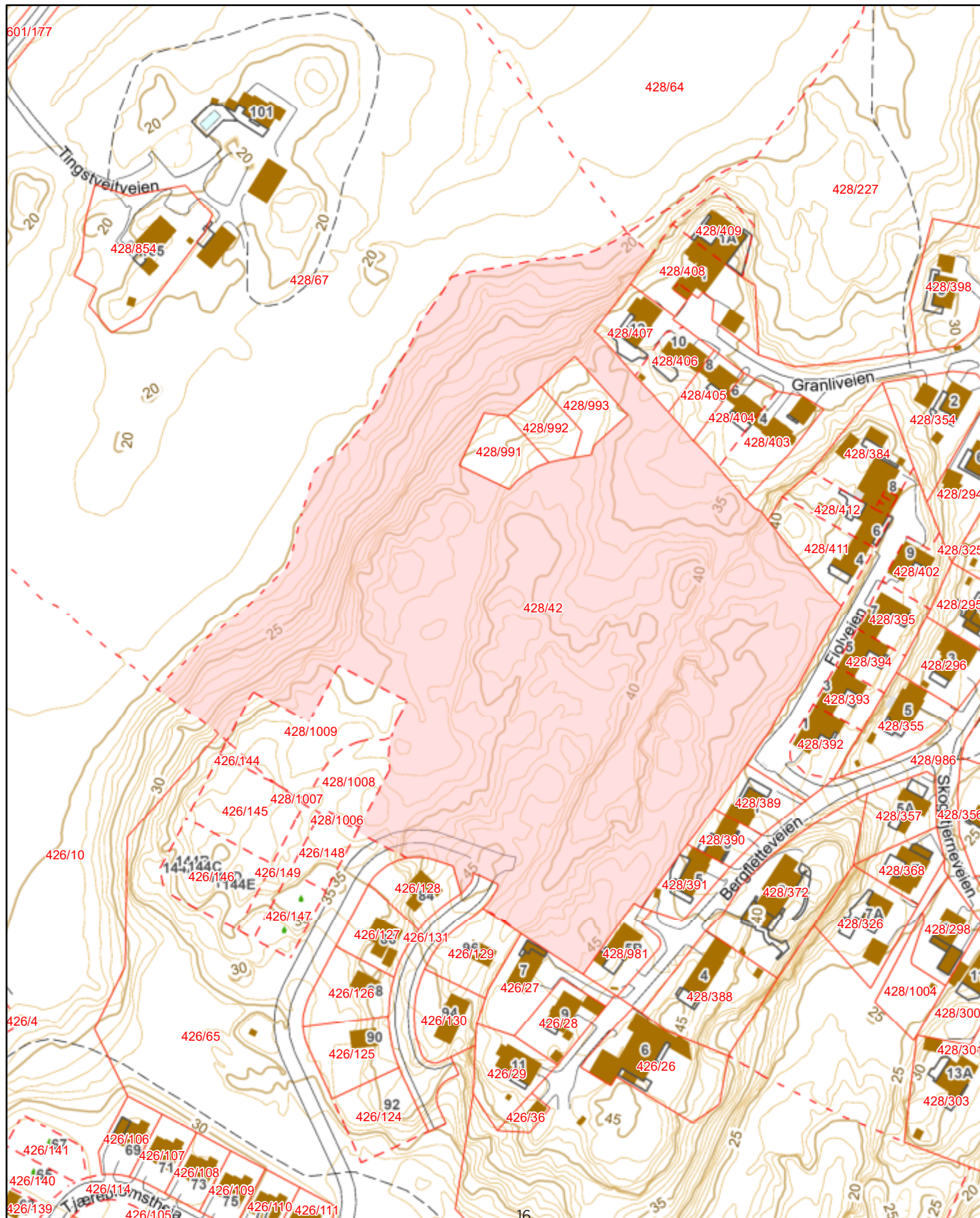
# Oversiktskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
Gnr/Bnr: 428/42/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000  
Beregnet areal: 35679 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-10-02



# Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
Gnr/Bnr: 428/42/0/0

Målestokk: 1:2,000  
Beregnet areal: 35679 m<sup>2</sup>  
Dato: 2023-10-02

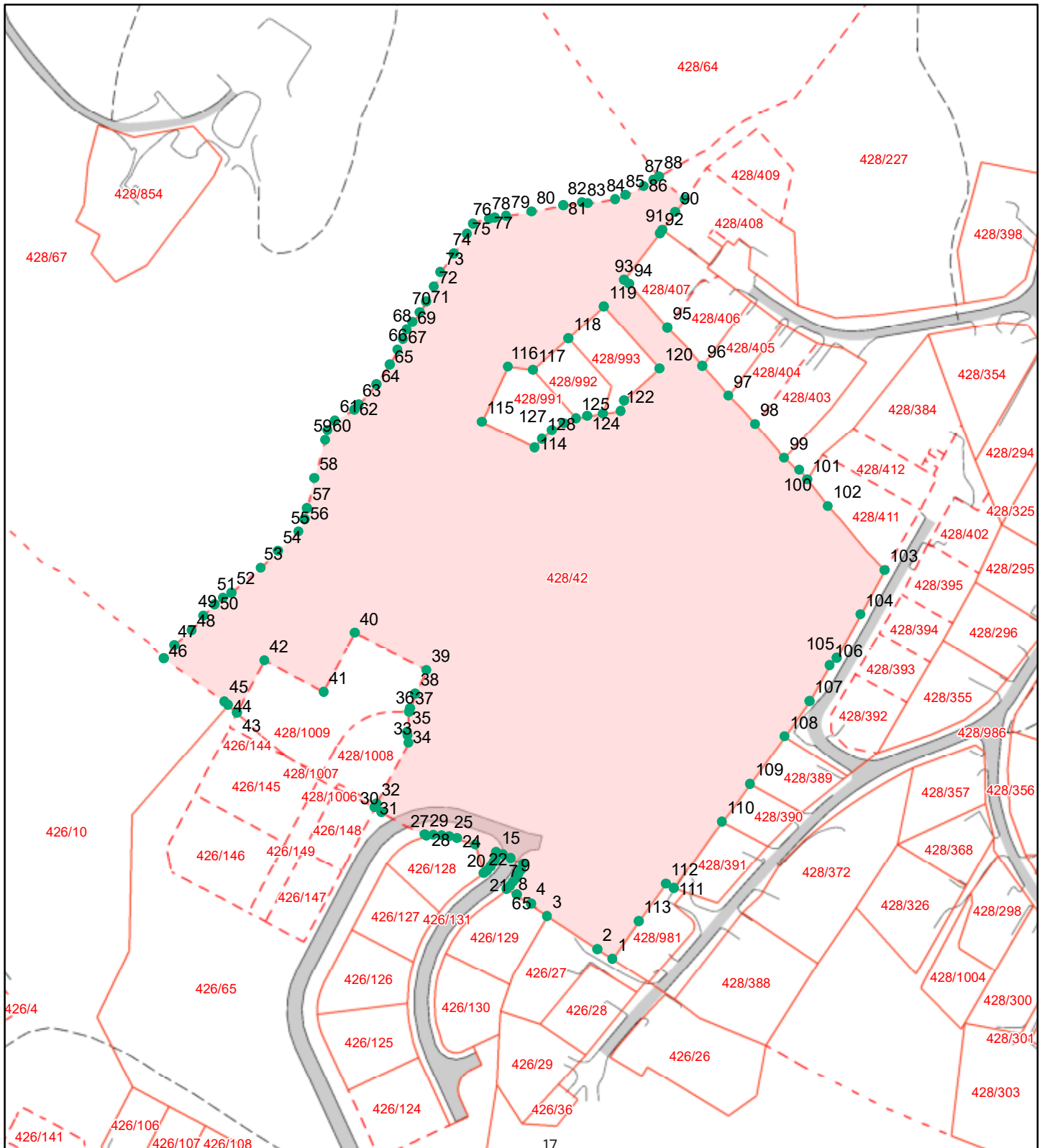


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 35679,1               |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 2.10.2023

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode         | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1      | 6473666.45274 | 481750.928423 | Jord                  | 6.57   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 2      | 6473670.00876 | 481745.417928 | Ikke spesifisert      | 22.16  | Umerket                        |                 | Terrengmål         | 14               | 0      |
| 3      | 6473682.19795 | 481726.956068 | Ikke spesifisert      | 7.58   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 4      | 6473686.81216 | 481720.949892 | Ikke spesifisert      | 6.17   | Umerket                        |                 | Annet              | 32               | 0      |
| 5      | 6473690.15803 | 481715.778961 | Ikke spesifisert      | 4.28   | Umerket                        |                 | Annet              | 32               | 0      |
| 6      | 6473692.10287 | 481711.976372 | Jord                  | 1.92   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 7      | 6473693.44865 | 481713.34935  | Ikke spesifisert      | 1.58   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 8      | 6473694.653   | 481714.374151 | Ikke spesifisert      | 1.53   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 9      | 6473695.89639 | 481715.275178 | Ikke spesifisert      | 1.95   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 10     | 6473697.53366 | 481716.321356 | Ikke spesifisert      | 1.95   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 11     | 6473699.26695 | 481717.208586 | Ikke spesifisert      | 2.26   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 12     | 6473701.34189 | 481718.105319 | Ikke spesifisert      | 5.05   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 13     | 6473703.53177 | 481713.569132 | Ikke spesifisert      | 3.17   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 14     | 6473704.9104  | 481710.719341 | Ikke spesifisert      | 2.7    | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 15     | 6473705.78518 | 481708.175272 | Ikke spesifisert      | 0.88   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 16     | 6473704.90658 | 481708.213848 | Ikke spesifisert      | 0.68   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 17     | 6473704.23783 | 481708.1334   | Ikke spesifisert      | 0.97   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 18     | 6473703.28815 | 481707.93778  | Ikke spesifisert      | 1.45   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 19     | 6473701.98836 | 481707.302411 | Ikke spesifisert      | 1.89   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 20     | 6473700.48318 | 481706.16422  | Ikke spesifisert      | 2.02   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 21     | 6473698.98914 | 481704.814541 | Ikke spesifisert      | 1.69   | Umerket                        |                 | Tatt fra plan      | 10               | 0      |
| 22     | 6473697.90085 | 481703.518741 | Ikke spesifisert      | 11.05  | Asfalspiker                    |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |

# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 2.10.2023

|    |               |               |                     |       |                                |                                        |     |   |
|----|---------------|---------------|---------------------|-------|--------------------------------|----------------------------------------|-----|---|
| 23 | 6473708.49825 | 481700.41484  | Jord                | 7.03  | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK                     | 10  | 0 |
| 24 | 6473710.73981 | 481693.769125 | Jord                | 3.09  | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK                     | 10  | 0 |
| 25 | 6473711.56546 | 481690.788428 | Ikke spesifisert    | 2.75  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 10  | 0 |
| 26 | 6473711.89274 | 481688.062845 | Ikke spesifisert    | 2.96  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 10  | 0 |
| 27 | 6473711.91846 | 481685.103657 | Ikke spesifisert    | 2.64  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 10  | 0 |
| 28 | 6473711.58397 | 481682.487445 | Jord                | 0.84  | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK                     | 10  | 0 |
| 29 | 6473712.11722 | 481681.838298 | Ikke spesifisert    | 17.98 | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 30 | 6473720.42717 | 481665.948966 | Ikke spesifisert    | 3.12  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 31 | 6473722.19226 | 481663.38532  | Ikke spesifisert    | 1.51  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 32 | 6473723.52811 | 481664.087622 | Ikke spesifisert    | 25.38 | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 33 | 6473745.94486 | 481675.892601 | Ikke spesifisert    | 2.73  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 34 | 6473748.65056 | 481675.5501   | Ikke spesifisert    | 1.36  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 35 | 6473750.00645 | 481675.468787 | Ikke spesifisert    | 7.33  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 36 | 6473757.29971 | 481676.098739 | Ikke spesifisert    | 1.36  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 37 | 6473758.62072 | 481676.41146  | Ikke spesifisert    | 5.73  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 38 | 6473763.98787 | 481678.366559 | Ikke spesifisert    | 9.61  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 39 | 6473772.64752 | 481682.502614 | Ikke spesifisert    | 29.75 | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 40 | 6473786.2927  | 481656.122245 | Ikke spesifisert    | 24.54 | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 41 | 6473764.61207 | 481644.702415 | Ikke spesifisert    | 24.69 | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 42 | 6473776.09987 | 481622.8854   | Ikke spesifisert    | 21.61 | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 43 | 6473757.00783 | 481612.837524 | Ikke spesifisert    | 4.42  | Umerket                        | Tatt fra plan                          | 32  | 0 |
| 44 | 6473759.88662 | 481609.502595 | Jordfast stein      | 1.83  | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon                           | 10  | 0 |
| 45 | 6473761.17278 | 481608.194656 | Annen terrengdetalj | 27.52 | Steingjerde                    | Totalstasjon                           | 10  | 0 |
| 46 | 6473777.05862 | 481585.793405 | Steingjerde         | 6.16  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 200 | 0 |
| 47 | 6473781.72613 | 481589.785743 | Steingjerde         | 8.57  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 200 | 0 |

|    |               |               |             |       |             |                                                              |     |   |
|----|---------------|---------------|-------------|-------|-------------|--------------------------------------------------------------|-----|---|
| 48 | 6473787.39361 | 481596.214424 | Steingjerde | 6.73  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 49 | 6473792.67643 | 481600.362157 | Steingjerde | 5.93  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 50 | 6473796.83295 | 481604.580669 | Steingjerde | 3.91  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 51 | 6473799.16788 | 481607.70937  | Steingjerde | 3.58  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 52 | 6473801.13875 | 481610.690248 | Steingjerde | 14.16 | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 53 | 6473810.19873 | 481621.536156 | Steingjerde | 8.94  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 54 | 6473816.48909 | 481627.868971 | Steingjerde | 10.44 | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 55 | 6473823.5966  | 481635.491793 | Steingjerde | 5.15  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 56 | 6473828.21946 | 481637.754083 | Steingjerde | 4.05  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 57 | 6473832.18264 | 481638.581982 | Steingjerde | 11.45 | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 58 | 6473843.31099 | 481641.183924 | Steingjerde | 14.66 | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 59 | 6473857.3522  | 481645.3092   | Steingjerde | 3.56  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 60 | 6473860.81287 | 481646.121945 | Steingjerde | 4.58  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 61 | 6473864.42177 | 481648.926084 | Steingjerde | 8.05  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 62 | 6473868.42362 | 481655.894817 | Steingjerde | 2.64  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi                       | 200 | 0 |
| 63 | 6473870.37626 | 481657.864504 | Steingjerde | 9.77  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 64 | 6473877.71768 | 481664.09365  | Steingjerde | 8.83  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 65 | 6473885.06847 | 481668.948292 | Steingjerde | 6.21  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 66 | 6473890.55004 | 481671.845358 | Steingjerde | 4.38  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 67 | 6473894.4212  | 481673.884287 | Steingjerde | 3.76  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 68 | 6473897.87013 | 481675.349598 | Steingjerde | 3.35  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 69 | 6473900.59896 | 481677.280322 | Steingjerde | 4.49  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 70 | 6473904.12475 | 481680.051809 | Steingjerde | 4.68  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 71 | 6473908.18172 | 481682.3748   | Steingjerde | 6.18  | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |
| 72 | 6473913.67516 | 481685.180592 | Steingjerde | 6     | Steingjerde | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36  | 0 |

|    |               |               |                  |       |                                |                                                              |    |   |
|----|---------------|---------------|------------------|-------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|----|---|
| 73 | 6473919.13833 | 481687.6483   | Steingjerde      | 8.35  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 74 | 6473925.89889 | 481692.515698 | Steingjerde      | 8.7   | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 75 | 6473933.08243 | 481697.405363 | Steingjerde      | 4.47  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 76 | 6473936.89719 | 481699.709948 | Steingjerde      | 6.1   | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 77 | 6473938.69157 | 481705.533213 | Steingjerde      | 2.05  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 78 | 6473939.12091 | 481707.529509 | Steingjerde      | 4.33  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 79 | 6473939.68542 | 481711.819071 | Steingjerde      | 9.49  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 80 | 6473941.26353 | 481721.15985  | Steingjerde      | 11.88 | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 81 | 6473943.62672 | 481732.775797 | Steingjerde      | 7     | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 82 | 6473944.62783 | 481739.702499 | Steingjerde      | 2.19  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 83 | 6473944.24891 | 481741.851355 | Steingjerde      | 10.25 | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 84 | 6473945.81603 | 481751.964919 | Steingjerde      | 4.04  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 85 | 6473947.34301 | 481755.697204 | Steingjerde      | 7.5   | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 86 | 6473950.57416 | 481762.454298 | Steingjerde      | 4.31  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 87 | 6473952.92111 | 481766.053022 | Steingjerde      | 2.28  | Steingjerde                    | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 88 | 6473954.079   | 481768.014153 | Ikke spesifisert | 12.69 | Ukjent                         | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 36 | 0 |
| 89 | 6473945.79572 | 481777.596444 | Jordfast stein   | 5.89  | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon                                                 | 10 | 0 |
| 90 | 6473941.1086  | 481774.05691  | Fjell            | 8.18  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt                                                  | 14 | 0 |
| 91 | 6473934.52242 | 481769.234035 | Fjell            | 1.48  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt                                                  | 14 | 0 |
| 92 | 6473933.31331 | 481768.380058 | Fjell            | 21.69 | Bolt                           | GPS Fasemåling RTK                                           | 10 | 0 |
| 93 | 6473916.15345 | 481755.172221 | Fjell            | 2.37  | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK                                           | 10 | 0 |
| 94 | 6473914.65328 | 481757.000494 | Ikke spesifisert | 21.42 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK                                           | 10 | 0 |
| 95 | 6473898.66379 | 481771.191931 | Ikke spesifisert | 19.06 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK                                           | 10 | 0 |
| 96 | 6473884.60678 | 481784.017551 | Jordfast stein   | 14.65 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK                                           | 10 | 0 |
| 97 | 6473873.54417 | 481793.568046 | Jordfast stein   | 14.4  | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon                                                 | 10 | 0 |

# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 2.10.2023

|     |               |               |                  |       |                                |                    |    |   |
|-----|---------------|---------------|------------------|-------|--------------------------------|--------------------|----|---|
| 98  | 6473863.07773 | 481803.395929 | Jordfast stein   | 16.55 | Offentlig godkjent grensemerke | Totaliasjon        | 10 | 0 |
| 99  | 6473850.66485 | 481814.209988 | Ikke spesifisert | 7.2   | Steingjerde                    | Totaliasjon        | 10 | 0 |
| 100 | 6473846.30161 | 481819.772724 | Ikke spesifisert | 4.61  | Steingjerde                    | Totaliasjon        | 10 | 0 |
| 101 | 6473842.66607 | 481822.604089 | Fjell            | 12.35 | Bolt                           | Totaliasjon        | 10 | 0 |
| 102 | 6473832.94023 | 481830.180567 | Ikke spesifisert | 31.56 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 103 | 6473809.4052  | 481851.111754 | Jordfast stein   | 18.62 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 104 | 6473793.11722 | 481842.155912 | Fjell            | 18.26 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 105 | 6473777.14535 | 481833.372231 | Ikke spesifisert | 3.64  | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 106 | 6473774.56108 | 481830.817134 | Ikke spesifisert | 15.28 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 107 | 6473761.19398 | 481823.474122 | Ikke spesifisert | 15.89 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 108 | 6473748.21796 | 481814.342005 | Ikke spesifisert | 21.58 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 109 | 6473730.82154 | 481801.626418 | Ikke spesifisert | 17.36 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 110 | 6473716.96057 | 481791.23041  | Ikke spesifisert | 30.23 | Steingjerde                    | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 111 | 6473692.54255 | 481773.530455 | Jordfast stein   | 3.28  | Bolt                           | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 112 | 6473694.05684 | 481770.628423 | Fjell            | 17.11 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 113 | 6473680.27408 | 481760.546159 | Fjell            | 16.87 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 114 | 6473854.64546 | 481722.32034  | Ikke spesifisert | 21.64 | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 115 | 6473863.94548 | 481702.824144 | Ikke spesifisert | 22.5  | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 116 | 6473884.22663 | 481712.49491  | Ikke spesifisert | 9.3   | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 117 | 6473883.06624 | 481721.70001  | Ikke spesifisert | 17.53 | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 118 | 6473894.72    | 481734.759372 | Ikke spesifisert | 17.53 | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 119 | 6473906.37377 | 481747.818734 | Ikke spesifisert | 30.68 | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 120 | 6473883.52192 | 481768.207634 | Ikke spesifisert | 17.57 | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 121 | 6473871.83565 | 481755.121107 | Ikke spesifisert | 4     | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |
| 122 | 6473867.99758 | 481754.011385 | Ikke spesifisert | 6.63  | Umerket                        | Tatt fra plan      | 10 | 0 |

|     |               |               |                  |      |         |               |    |   |
|-----|---------------|---------------|------------------|------|---------|---------------|----|---|
| 123 | 6473866.99053 | 481747.4661   | Ikke spesifisert | 5.95 | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 0 |
| 124 | 6473866.09463 | 481741.602474 | Ikke spesifisert | 4.07 | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 0 |
| 125 | 6473865.19886 | 481737.643273 | Ikke spesifisert | 4.99 | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 0 |
| 126 | 6473863.38933 | 481732.994093 | Ikke spesifisert | 5.09 | Umerket | Beregnet      | 10 | 0 |
| 127 | 6473860.784   | 481728.636683 | Ikke spesifisert | 4.61 | Umerket | Beregnet      | 10 | 0 |
| 128 | 6473857.81239 | 481725.113938 | Ikke spesifisert | 4.23 | Umerket | Beregnet      | 10 | 0 |

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

## Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

## Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

## Lokalruter

### Status

- Eksist
- Framtidig

### Hovedruter

#### Status

- Eksist
- Framtidig

## Infrastruktur linjer

### KPINFRASSTRUKTURLINJE, AREALST

- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

## Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

## Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang- sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F

- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtted N
- Småbåtted F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

## Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

### OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastrukturssone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

## Restriksjonsområder gammel lov

### Oversiktsplanrestriksjon

- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot fritidsbebyggelse
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. inngivelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvann
- Flystøysone
- Annen restriksjon

## Retningslinjeområder gammel lov

## Oversiktsplanretningslinjer

- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstillat bør ikke tillates
- Bygge/anleggstillat kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Åpne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for vernede vassdrag
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbørsfelt for øvrig RPR

## Arealformålområder

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennytting (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb.
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Parkeringsområde (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbaneareal (N)

## Arealformålområder (Nye)

- Boligbebyggelse, náv.
- Tjenesteyting, náv.
- Næringsvirksomhet, náv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, náv.
- Komb. beb. og anl. form., náv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.
- Veg, náv.
- Veg, framt.
- Bane, náv.
- Friområde, náv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, náv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., náv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.
- KpOmråde
- Retningslinjegrænse gammel lov
- Hensynssonegrænse
- Bestemmelsesgrænse
- Restriksjonsgrenser gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense

# Kommunedelplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 428/42/0/0

Planident:

Ikrafttreddesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



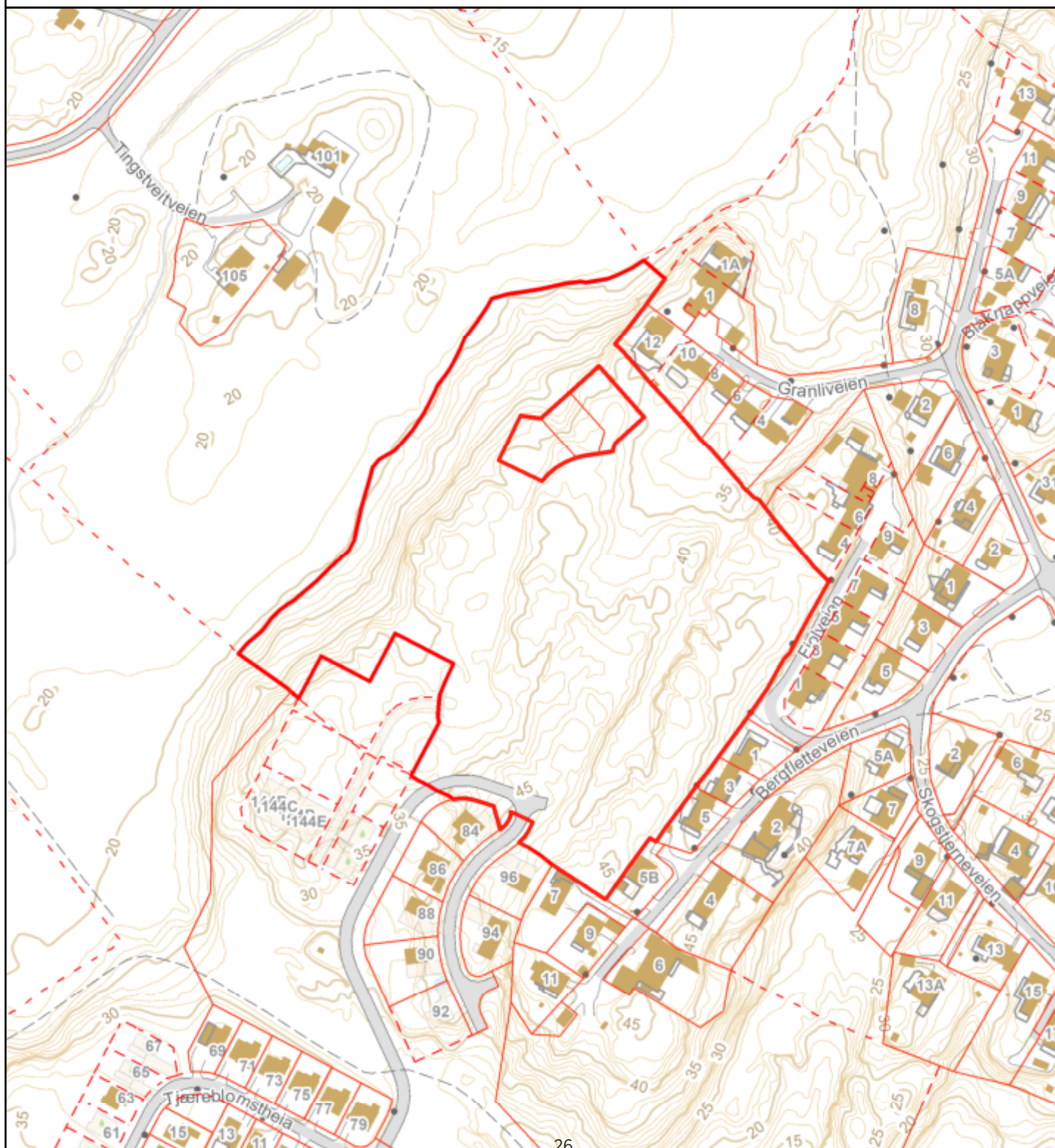
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2023-10-02



# Kommuneplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 428/42/0/0

Planident: 2022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.04.2023

Plannavn:

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_arendal/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0)

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

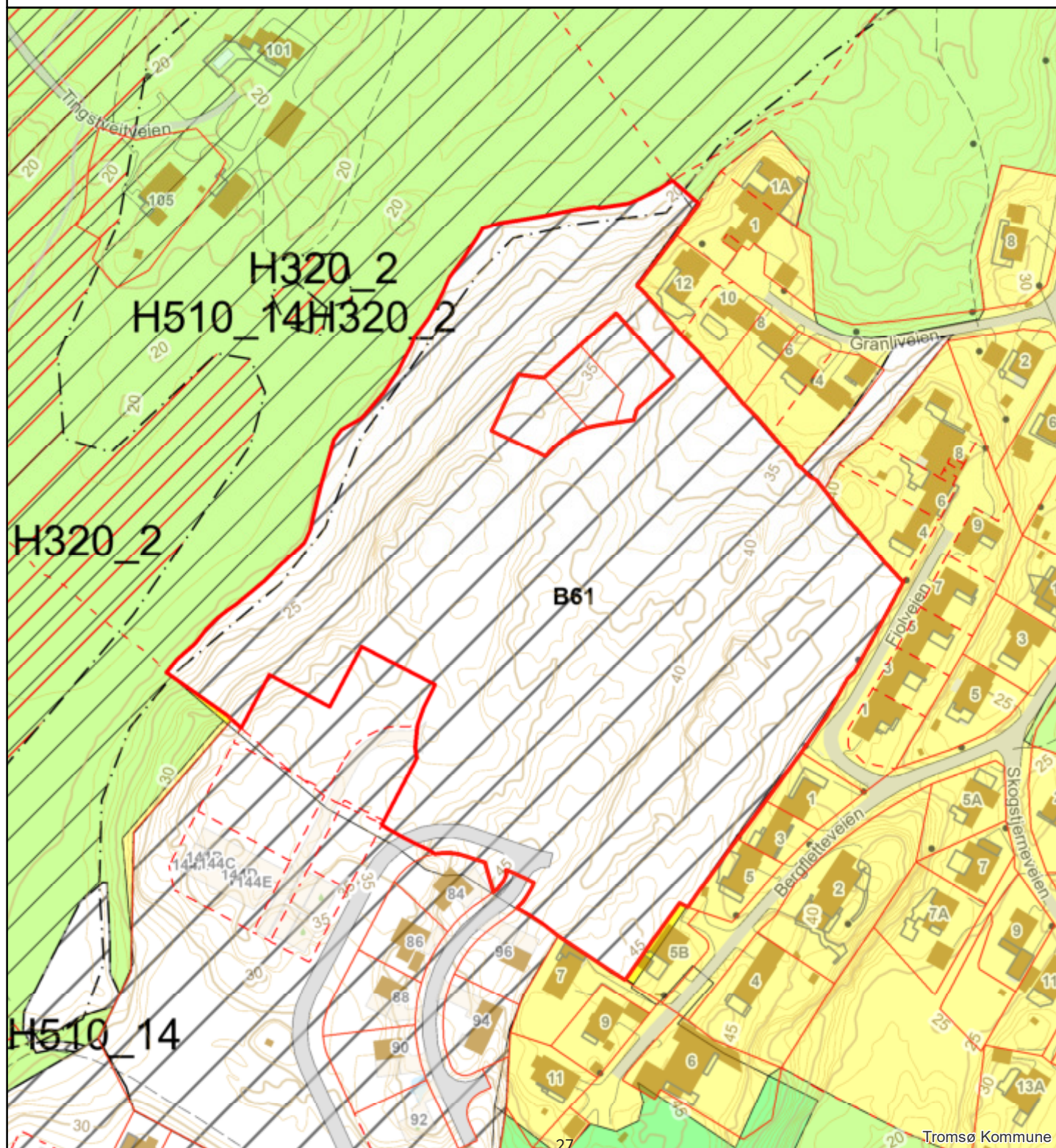
1:2,000

Dato:

2023-10-02



Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Detaljeringssone



# Tegnforklaring - Kommuneplan

## Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingssone

## KpSamferdselLinje

### KSL\_Presentasjon

-  Fjernveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Fjernveg F
-  Hovedveg (tunnel) N
-  Hovedveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Hovedveg F
-  Samleveg N
-  Samleveg F
-  Adkomstveg N
-  Adkomstveg F
-  Gang- og sykkeveg N
-  Gang- og sykkeveg F
-  Gangveg F
-  Turvegtrase N
-  Turvegtrase F
-  Bane N
-  Skipsled N
-  KpRetningslinjeGrenseGmlLov
-  KpRestriksjonGrenseGmlLov

## KpJuridiskLinje

### KPJURLINJE

-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpGrense
-  KpArealformalGrense

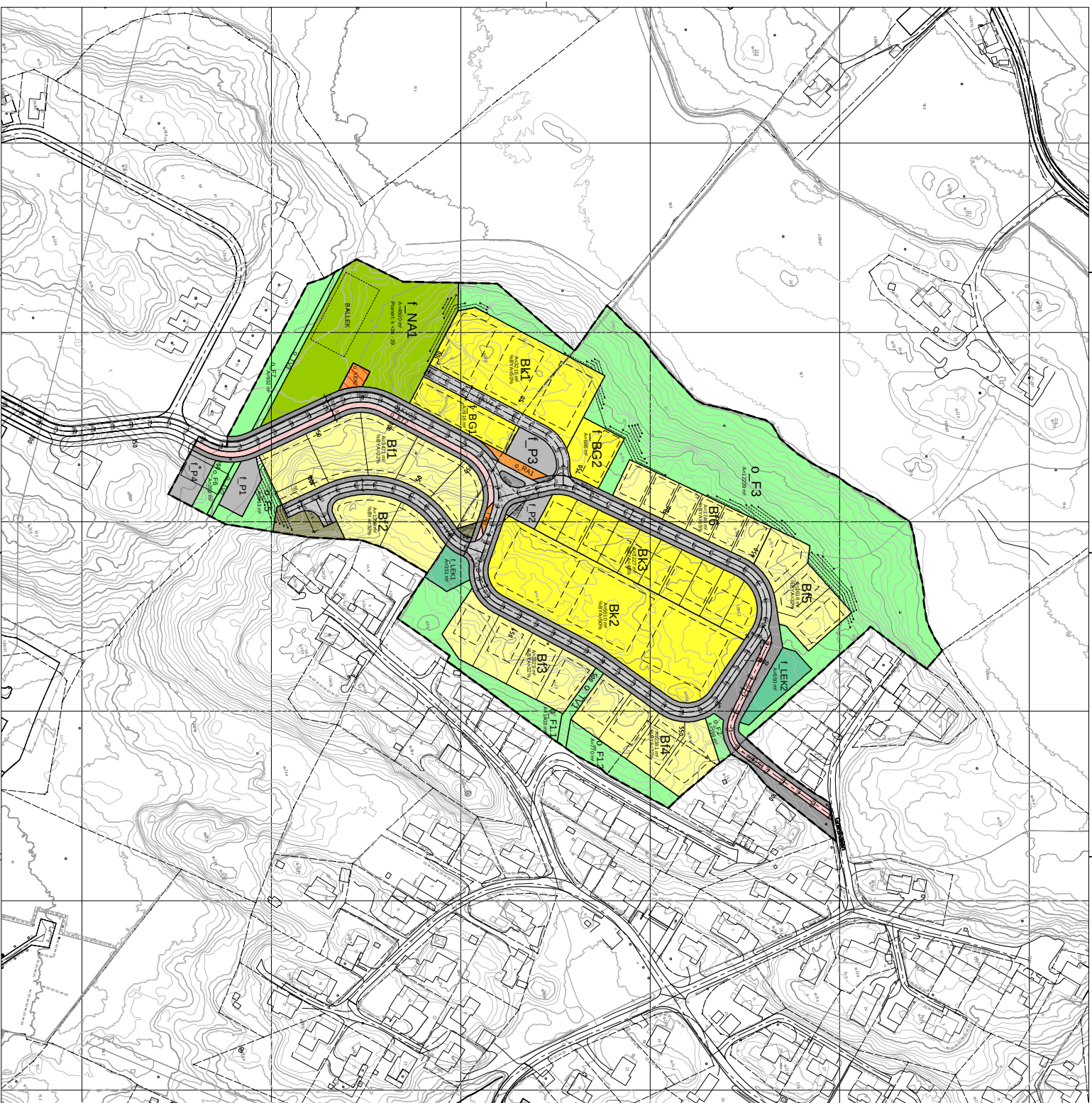
## KpHensynssoneOmrade

### OBJTYPE

-  Kp Sikringssone
-  Kp Faresone
-  Kp Støysone
-  Kp Infrastruktursone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Båndleggingssone
-  Kp Gjennomføringssone
-  Kp Detaljeringssone

## KpArealformalOmrade

KpOmrade

[illegible]



|                                                                |                                                          |                                     |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| PROSJEKT:<br><b>VVA Vestre Nedenes Panorama Block Watne AS</b> | OPPDRAGSLEDER: TEGN: MÅLSTOKK:<br><b>RM ToT 1:250/A3</b> | TEGNING:<br><b>Lekeplass-f_LEK1</b> |
| OPPDRAGSNR.:<br><b>609961-01</b>                               | KONTR.: DATO:<br><b>TT 12.07.2018</b>                    | REV.:<br><b>H J 001 A-01</b>        |
| FAG TYPE E.T.G. LØPENR.                                        | FASE:                                                    | FAG TYPE E.T.G. LØPENR.             |



# Arealplaner under arbeid

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 428/42/0/0

Planident:

Plannavn:

Målestokk: 1:5,000

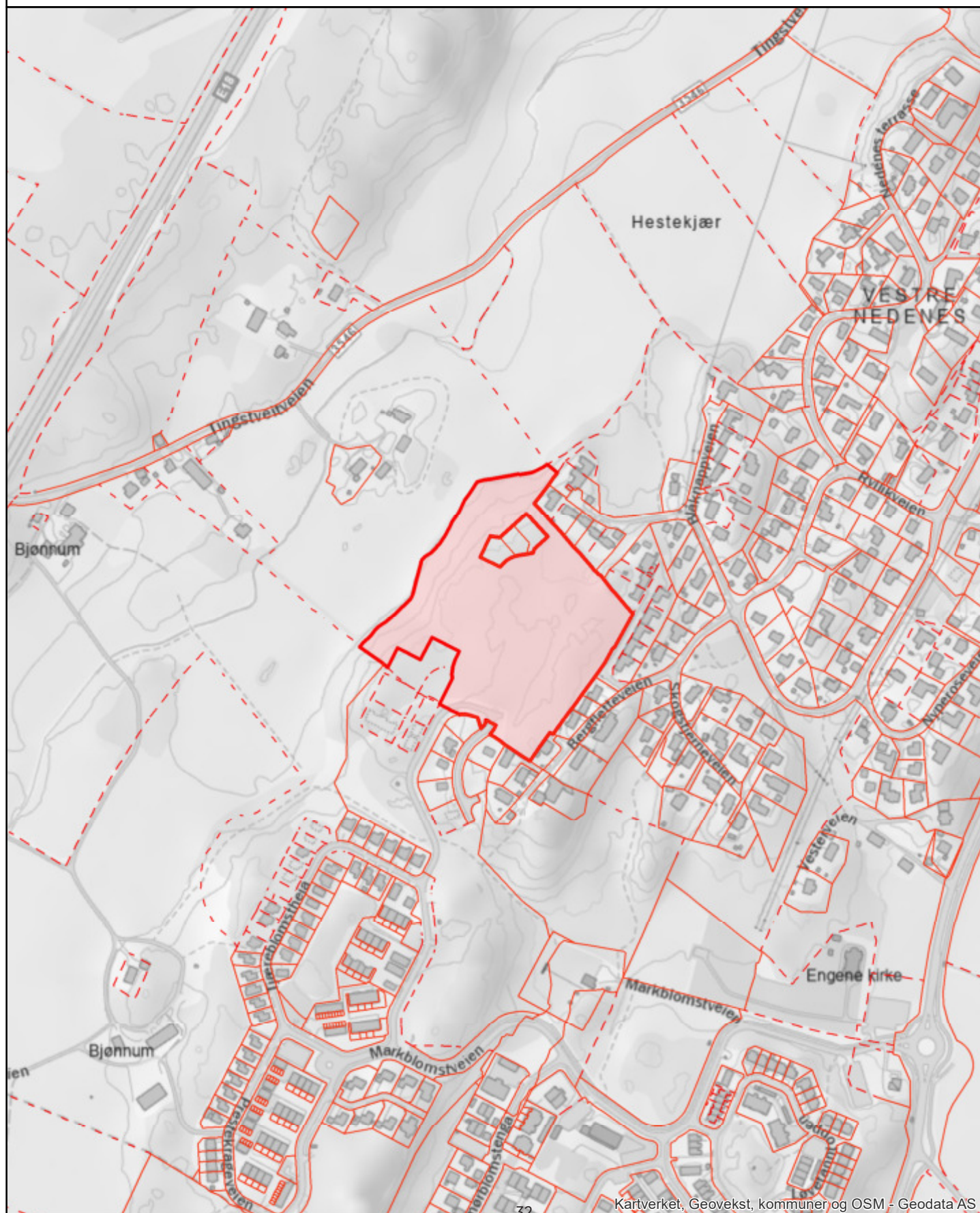
Dato: 2023-10-02



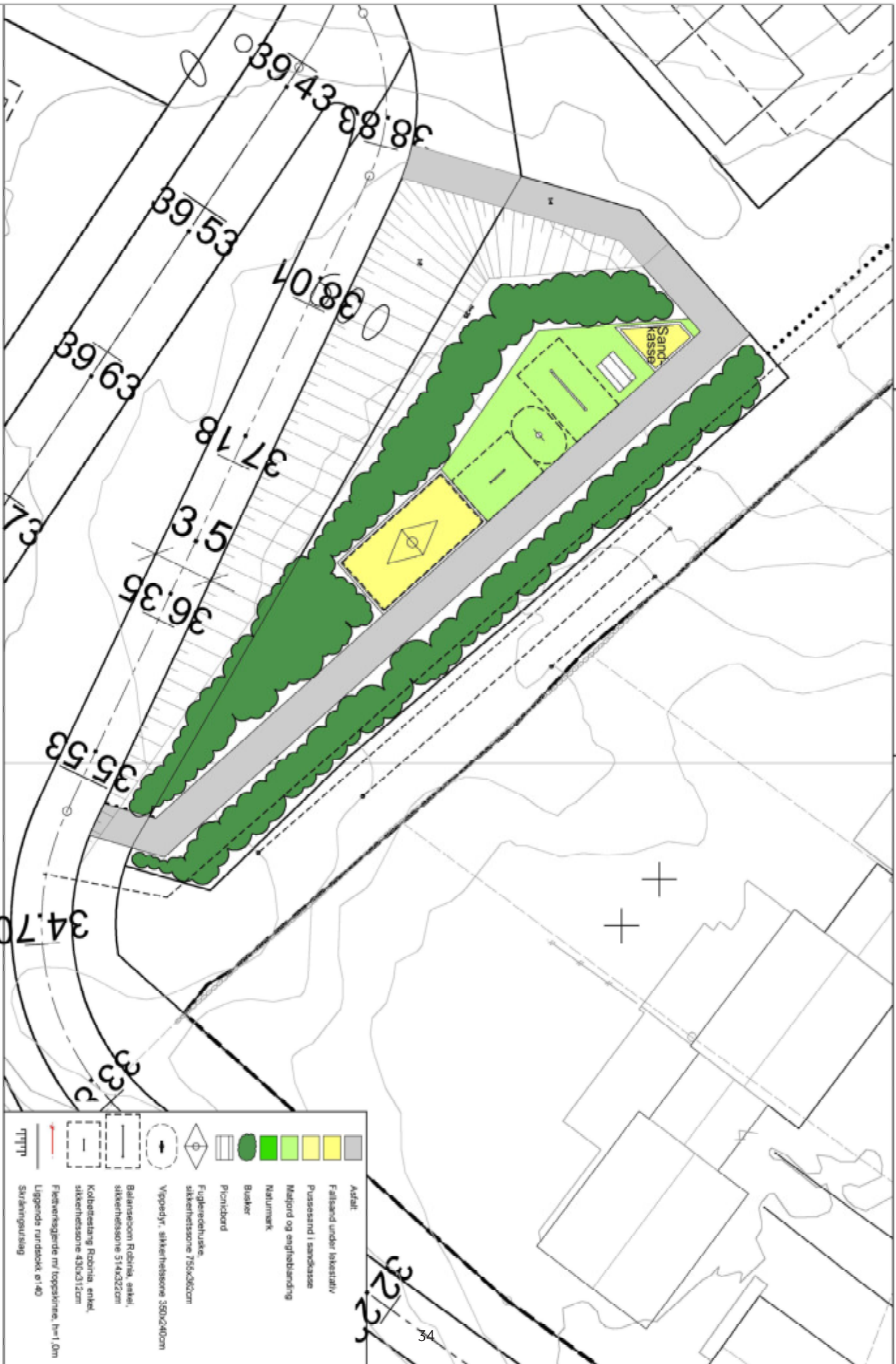
ARENDALE KOMMUNE



Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen







PROJEKT: VVA Vestre Nedenes Panorama Block Watne AS

asplan viak

RM RAA 1.200/A3  
 609961-01 MONTE: 28.09.18

Lekeplads-f\_LEK2

TEGN. NR. REV. H J 002 A-01  
 FAG TYPE ETE LØBENE





# Reguleringsplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Gnr/Bnr: 428/42/0/0

Planident: 09062017-3

Ikrafttredelsesdato: 26.04.2018

Plannavn: Detaljplan for Vestre Nedenes Panorama



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

1:2,000

Dato:

2023-10-02

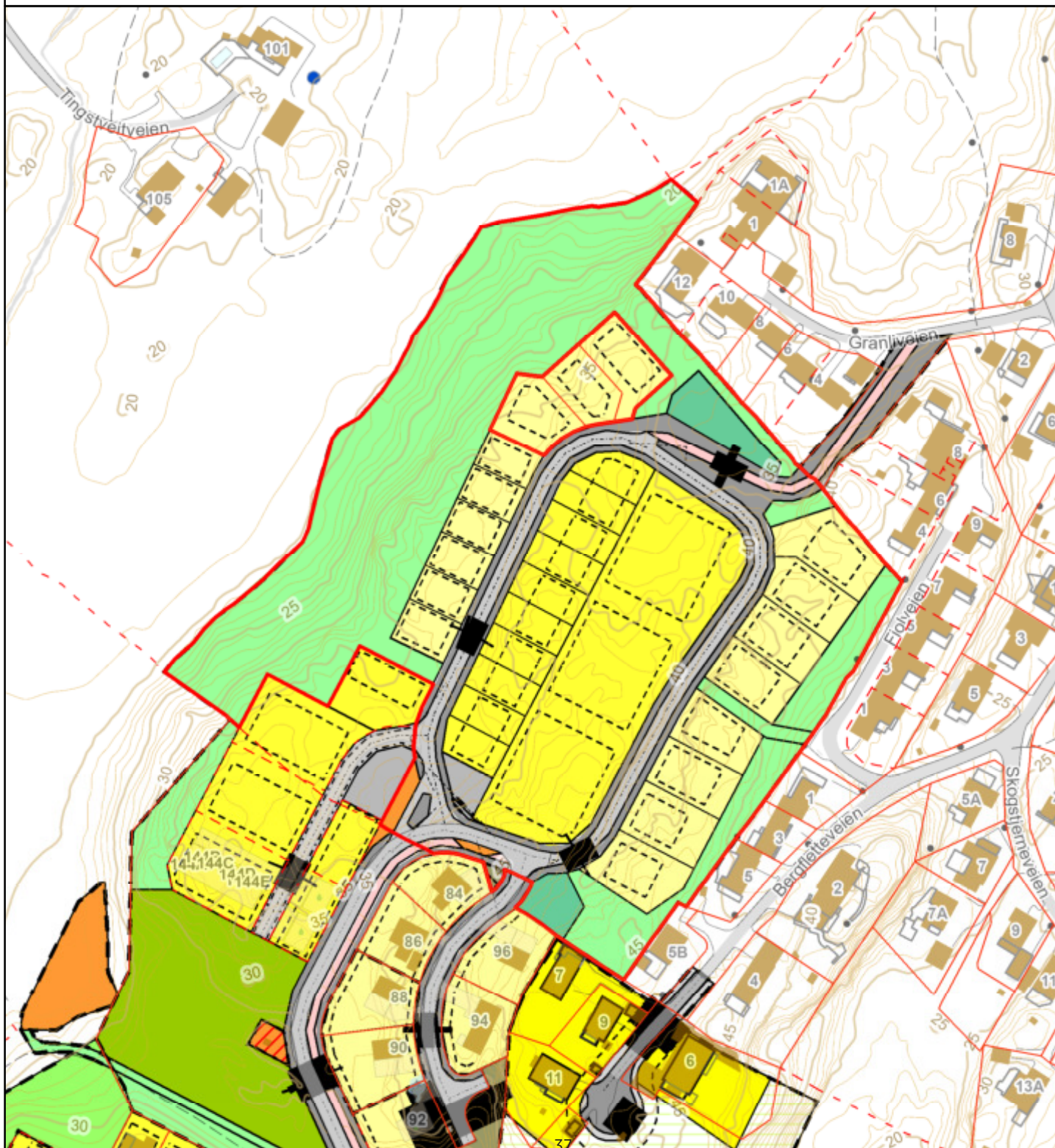


Formål:

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse, 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, 1550 - Renovasjonsanlegg, 1560 - Øvrige komm.tekn. anl., 1610 - Lekeplass, 2011 - Kjøreveg, 2012 - Gate med fortau, 2015 - Gang- sykkelveg, 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl., 2019 - Annen veggrunn, grøntareal, 2082 - Parkeringsplasser, 3031 - Turvei, 3040 - Friområde

Hensynssone:

RpSikringSone



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

|                                                                                    |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|    | Eiendomsgrense                                    |
|    | Usikker eiendomsgrense                            |
|    | Reguleringsplan hensynssonegrense                 |
|    | 1203 - Regulert tomtegrense                       |
|    | 1211 - Byggegrense                                |
|    | 1214 - Bebyggelse som inngår i planen             |
|    | 1221 - Regulert senterlinje                       |
|    | 1222 - Frisiktlinje                               |
|    | 1223 - Regulert kant kjørebane                    |
|    | 1259 - Måle- og avstandslinje                     |
|    | Reguleringsplan formålsgrense                     |
|    | Reguleringsplanomriss                             |
|    | RpFareSone                                        |
|    | RpSikringSone                                     |
|  | Områder for boliger m/tilhørende anlegg           |
|  | Kjørevei                                          |
|  | Annen veggrunn                                    |
|  | Friluftsområde (på land)                          |
|  | 1110 - Boligbebyggelse                            |
|  | 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse |
|  | 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse   |
|  | 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.      |
|  | 1440 - Nærmiljøanlegg                             |
|  | 1510 - Energianlegg                               |
|  | 1550 - Renovasjonsanlegg                          |
|  | 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.                     |
|  | 1610 - Lekeplass                                  |
|  | 2011 - Kjørevei                                   |
|  | 2012 - Gate med fortau                            |
|  | 2015 - Gang- sykkelveg                            |
|  | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.                 |
|  | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal                 |
|  | 2082 - Parkeringsplasser                          |
|  | 3031 - Turvei                                     |
|  | 3040 - Friområde                                  |
|  | 5130 - Friluftsmål                                |

# VESTRE NEDENES PANORAMA

## Detaljregulering



### PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 08.05.17

Siste revisjon: 10.08.17

Bestemmelsenens dato: 08.05.17

Siste revisjon: 28.08.17

Godkjent av Arendal bystyre:

Sak:

#### 1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

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

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Boligbebyggelse – frittliggende | Bf1 – Bf6               |
| Boligbebyggelse – konsentrert   | Bk1 – Bk3               |
| Garasjeanlegg                   | f_BG1 – f_BG2           |
| Energianlegg                    | o_EA2                   |
| Renovasjon                      | o_RA1                   |
| Post                            | f_Po1                   |
| Lekeplass                       | f_LEK1, f_LEK2, f_ALEK2 |

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Kjøreveier                       | o_KV2 – o_KV3, f_KV4 |
| Fortau                           | o_FT2                |
| Gang-/sykkelvei                  | o_GS1                |
| Annen veigrunn - tekniske anlegg | -                    |
| Parkeringsplasser                | f_P1 – f_P4          |

##### **Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

|          |               |
|----------|---------------|
| Turvei   | o_TV1 – o_TV2 |
| Frømråde | o_F1 – o_F6   |

- 1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Sikringssone | frisikt H140            |
| Faresone     | høyspenningsanlegg H370 |

## **2. Fellesbestemmelser**

### **2.1 Antall boenheter**

Antall boenheter innenfor planområdet skal ikke overstige 90.

### **2.2 Parkering**

Eneboliger og 2-mannsboliger skal disponere minst 2,0 biloppstillingsplasser på egen tomt.

8-mannsboliger skal disponere minst 1,25 biloppstillingsplasser enten på egen tomt eller i nærliggende fellesanlegg. Det skal anlegges sykkelparkering til hver bolig, med 1,5 plasser per enhet, 30 % av plassene skal etableres under tak.

Plassen foran egen garasje/carport kan medregnes i parkeringsdekningen når avstanden mellom åpning/port og tomtegrense er minst 5,0 meter.

Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup>.

### **2.3 Tomteopparbeidelse**

Bygge- og anleggsområdene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrense.

Det bygges opp en forhøyning eller det beholdes et naturlig oppstikkende terreng langs tomtegrense ut mot Fiolveien.

Sammenhengende murer skal utføres under ett.

Forstøtningsmurer oppføres i naturstein når muren ikke må utsettes for trykklast fra bebyggelsen.

### **2.4 Skjæringer og fyllinger**

Steinfyllinger skal jordkles med stedegne masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

### **2.5 Overvann**

Alle tomter skal ha fall mot tilstøtende vei for bortledning av overvann.

## **3. Bebyggelse og anlegg**

### **3.1 Tillatt utnyttelse – områder Bf1 – Bf6**

Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse gjelder for hver tomt.

### **3.2 Boligtyper/tillatt utnyttelse – områder Bk1 – Bk3**

Områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal disponeres til følgende boligtyper:

| Område        | Boligtype   | Antall | Boenheter |
|---------------|-------------|--------|-----------|
| Bk1           | 8-m.boliger | 3      | 24        |
| Bk2           | 8-m.boliger | 3      | 24        |
| Bk3           | 2-m.boliger | 5      | 10        |
| Sum boenheter |             |        | 58        |

I område Bk1 gjelder tillatt utnyttelse samlet for boligbebyggelsen. I område Bk2 gjelder tillatt utnyttelse samlet for boligbebyggelsen og tilhørende garasjer/ carporter og biloppstillingsplasser. I område Bk3 gjelder tillatt utnyttelse for hver tomt.

### 3.3 Områdene f\_BG1 – f\_BG2

Fellesgarasjer i områdene f\_BG1 – f\_BG2 er felles for boligene i område Bk1.

### 3.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Bebyggelse i samme gruppe/rekke skal ha en ensartet tak- og fasadeutforming/arkitektur. Tilhørende garasjer/carporter skal ha tilsvarende takform og utførelse.

### 3.5 Avstandsbestemmelser

Frittliggende garasjer under 50 m<sup>2</sup> BRA/BYA kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere formålsgrense/tomtegrense enn 1,5 meter. Garasje/carport med åpningen mot offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra grense mot veigrunn.

### 3.6 Høydebestemmelser

Frittliggende garasjer/carporter kan ha mønehøyde inn til 5,0 meter og gesimshøyde inn til 4,0 meter.

### 3.7 Renovasjon o\_RA1

Område o\_RA1 nyttes til renovasjonsinnsamling. Anlegget skal eies av Arendal kommune og utføres med nedgravde beholdere som er godkjent av renovasjons-selskapet.

### 3.8 Post f\_Po1

Område f\_Po1 nyttes til felles postkassestativ. Arealet utformes med kombinert gangareal og parkeringslomme. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

### 3.9 Lekeområder f\_LEK1 – 2, f\_ALEK2 (sandlekeplasser)

Felles private lekeområder er felles for følgende boliger/områder:

| Områder: | Felles for boligene i områdene:                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| f_LEK1   | Bf1, Bf2, Bk1                                                                     |
| f_LEK2   | Bf3 – Bf6, Bk2 – Bk3                                                              |
| f_ALEK2  | Alle boliger innenfor planområdet og innenfor reguleringsplan for Engene Terrasse |

f\_LEK1 og f\_LEK2 skal opparbeides for barn i alderen 0-13 år. Hvert område skal inneholde sitteplass for voksne og barn, sandlek og minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippedyr, klatrestativ/-vegg, sklie, tilpasset aldersgruppen.

f\_ALEK2 skal opparbeides som kvartalslekeplass for større barn og ungdom. Området skal minimum inneholde en mindre asfaltert bane for kurvball, et avgrenset område til sandvolleyball, et område for klatreaktivitet (klatrestativ, buldrevegg etc. tilpasset aldersgruppen) med fallunderlag i gummi, samt sittegrupper.

Atkomsten og minst 1 av lekeapparatene på hver av plassene skal være universelt utformet.

#### **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser gang-/sykkelveier og fortau som vist på plankartet.

4.2 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens krav/forskrifter. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål. Det tillates kun 1 avkjørsel pr. bolig/tomt.

Fri sikt i avkjørsler skal være minst 3 meter inn i senter av avkjørselen målt fra veikant og minst 20 meter til hver side målt langs veikant fra senter av avkjørselen.

4.3 Privat fellesvei f\_KV4 er felles for boligene i område Bk1. Veien skal opparbeides med fast dekke.

4.4 Parkeringsplass f\_P1 er felles for alle boligene innenfor planområdet og for boligene innenfor planområdet for Engene Terrasse. Parkeringsplass f\_P2 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Parkeringsplass f\_P3 er felles for boligene innenfor område Bk1. Parkeringsplass f\_P4 er felles for boligene i område AB3 (i gjeldende reguleringsplan for Engene Terrasse.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke.

4.5 Gang-/sykkelvei o\_GS1 kan ved behov stenges for biltrafikk med bom/tivoliport.

#### **5. Grønnstruktur**

5.1 *Turveier o\_TV1 – o\_TV2*

Turvei o\_TV1 nyttes til stiforbindelse til Fiolveien. Innenfor opparbeidet areal mellom områdene Bf3 og Bf4 anlegges stien med grusdekke i min 1,5 meter bredde. Videre ned skråningen legges stien på naturlig terreng.

Turvei o\_TV2 opparbeides med fast grusdekke i min. 2,0 meter bredde.

5.2 *Friområder o\_F1 – o\_F6*

Friområdene benyttes til rekreasjon og fri lek. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Nødvendig oppfylling for etablering av tilstøtende tomter og veianlegg er tillatt. Fyllinger jevnes ut mot naturlig terreng og tildekkes med stedlige vegetasjonsmasser.

I område o\_F1.1 i tilknytning til LEK 1, skal det opparbeides en felles plass med bord, benker og grillplass.

Innenfor område o\_F4 skal det etableres en ballbane slik det er vist på plankartet. Banen skal etableres med fast grusdekke og gjerdes inne. Skråningen mot BK1 skal opparbeides som gressbakke.

## **6. Hensynssoner**

### **6.1 Frisiktsoner (H140)**

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over 0,5 meter over plan på tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene på en slik måte at fri sikt hindres.

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

- 7.1 Lekeplasser skal være opparbeidet før tilhørende ny boligbebyggelse tas i bruk. Jfr. tabell i punkt 3.7. Ballbane i område o\_F4 skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.2 Turveier o\_TV1 og o\_TV2 skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.3 Område for renovasjon o\_RA1 og område for post f\_Po1 må være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.4 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilstøtende veianlegg.
- 7.5 Gang-/sykkelvei o\_GS1 skal være anlagt før første bolig tas i bruk.

\*\*\*\*\*

**ARENDAL KOMMUNE**  
**PLANBESTEMMELSER**  
**FOR**  
**VESTRE NEDENES PANORAMA**

Arkivsak: 16/32637  
Planident: 09062017-3

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.04.2018, PS 18/51  
Plankartets dato: 08.05.2017, sist revidert 03.04.2020

Endring, vedtak i kommuneplanutvalget 27.11.2019, PS 19/135  
Kort beskrivelse: Tomtegrense mellom tomtene 3 og 4 flyttes 1 m mot syd.

Endring, administrativt vedtak 23.04.2020, sak 20/1252  
Kort beskrivelse: Etablering av fordrøyningsanlegg, forlengelse av turvei, justering av kryss mellom KV2 og SV4 (berører areal i Engene terrasse).

Endring, administrativt vedtak 01.06.2021, sak 21/3785  
Kort beskrivelse: Endret rekkefølgekrav for opparbeidelsen av o\_TV1 og o\_GV1 i bestemmelsenes punkter 7.3 og 7.7.

**1. Generelt**

- 1.1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

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

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Boligbebyggelse – frittliggende | Bf1 – Bf6       |
| Boligbebyggelse – konsentrert   | Bk1 – Bk3       |
| Boligbebyggelse                 | AB9             |
| Boligbebyggelse, blokker        | AB3             |
| Garasjeanlegg                   | f_BG1 – f_BG2   |
| Nærmiljøanlegg                  | f_NA1           |
| Energianlegg                    | o_AEA2          |
| Renovasjon                      | o_RA1           |
| Post                            | f_Po1           |
| Fordrøyningsanlegg              | a_KTA1          |
| Lekeplass                       | f_LEK1 - f_LEK2 |

***Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)***

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Kjøreveier      | o_KV2, o_SV2, o_SV4, f_KV3 - f_KV4 |
| Fortau          | o_FT2                              |
| Gang-/sykkelvei | o_GS1                              |

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Annen veigrunn - tekniske anlegg | -           |
| Parkeringsplasser                | f_P1 – f_P4 |

**Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Turvei    | o_TV1 – o_TV3, a_TV4     |
| Friområde | o_F1 – o_F3, o_F5 - o_F7 |

1.3. Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Sikringssone | frisikt H140            |
| Faresone     | høyspenningsanlegg H370 |

## 2. Fellesbestemmelser

### 2.1. Antall boenheter

Antall boenheter innenfor planområdet skal ikke overstige 90.

### 2.2. Parkering

Eneboliger og 2-mannsboliger skal disponere minst 2,0 biloppstillingsplasser på egen tomt.

8-mannsboliger skal disponere minst 1,25 biloppstillingsplasser enten på egen tomt eller i nærliggende fellesanlegg. Det skal anlegges sykkelparkering til hver bolig, med 1,5 plasser per enhet, 30 % av plassene skal etableres under tak.

Plassen foran egen garasje/carport kan medregnes i parkeringsdekningen når avstanden mellom åpning/port og tomtegrense er minst 5,0 meter.

Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Tomteopparbeidelse

Bygge- og anleggsområdene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrense.

Det bygges opp en forhøyning eller det beholdes et naturlig oppstikkende terreng langs tomtegrense ut mot Fiolveien.

Sammenhengende murer skal utføres under ett.

Forstøtningsmurer oppføres i naturstein når muren ikke må utsettes for trykklast fra bebyggelsen.

### 2.4. Skjæringer og fyllinger

Steinfyllinger skal jordkles med stedege masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

### 2.5. Overvann

Alle tomter skal ha fall mot tilstøtende vei for bortledning av overvann.

### 3 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Tillatt utnyttelse – områder Bf1 – Bf6

Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse gjelder for hver tomt.

#### 3.2 Boligtyper/tillatt utnyttelse – områder Bk1 – Bk3

Områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal disponeres til følgende boligtyper:

| Område        | Boligtype   | Antall | Boenheter |
|---------------|-------------|--------|-----------|
| Bk1           | 8-m.boliger | 3      | 24        |
| Bk2           | 8-m.boliger | 3      | 24        |
| Bk3           | 2-m.boliger | 5      | 10        |
| Sum boenheter |             |        | 58        |

I område Bk1 gjelder tillatt utnyttelse samlet for boligbebyggelsen. I område Bk2 gjelder tillatt utnyttelse samlet for boligbebyggelsen og tilhørende garasjer/ carporter og biloppstillingsplasser. I område Bk3 gjelder tillatt utnyttelse for hver tomt.

#### 3.3 Områdene f\_BG1 – f\_BG2

Fellesgarasjer i områdene f\_BG1 – f\_BG2 er felles for boligene i område Bk1.

#### 3.4 Områdene AB9 og AB3

For disse områdene gjelder bestemmelsene tilknyttet reguleringsplan for Engene terrasse.

#### 3.5 Område f\_NA1

Område f\_NA1 skal opparbeides som møteplass og aktivitetsområde for barn, unge og voksne, og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på illustrasjon datert sist 09.03.18, jfr. planbeskrivelsens punkt 4.

Illustrasjonen inneholder:

- ballbane (grus) dimensjonert for minimum 5-er fotball iht. «grusbaneboka»
- asfaltert bane for kurvball
- anlegg for sandvolleyball
- bocciabane
- område for klatreaktivitet (klatrestativ, buldrevegg etc.) med fallunderlag i gummi
- grillplass
- lekeutstyr
- sittegruppe

Området anlegges i nivå k. +28 - +29 inn mot det stigende terrenget mot nord. Skråningen tilrettelegges som gressbakke med sittemulighet, og for skilek vinterstid.

Området skal detaljprosjekteres i samarbeid med Arendal kommune. Ved prosjektering kan funksjonene omfordres innenfor området, bl.a. for å ivareta

tekniske krav, mulighet for vedlikehold mv.

Området er felles for alle boligene innenfor planområdet og innenfor reguleringsplan for Engene Terrasse.

### 3.6 *Utforming av bebyggelse og anlegg*

Bebyggelse kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Bebyggelse i samme gruppe/rekke skal ha en ensartet tak- og fasadeutforming/arkitektur. Tilhørende garasjer/carporter skal ha tilsvarende takform og utførelse.

### 3.7 *Avstandsbestemmelser*

Frittliggende garasjer under 50 m<sup>2</sup> BRA/BYA kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere formålsgrænse/tomtegrense enn 1,5 meter. Garasje/carport med åpningen mot offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtgrense mot vei.

### 3.8 *Høydebestemmelser*

Frittliggende garasjer/carporter kan ha mønehøyde inn til 5,0 meter og gesimshøyde inn til 4,0 meter.

### 3.9 *Renovasjon o RA1*

Område o\_RA1 nyttes til renovasjonsinnsamling. Anlegget skal eies av Arendal kommune og utføres med nedgravde beholdere som er godkjent av renovasjons-selskapet.

### 3.10 *Post f\_Po1*

Område f\_Po1 nyttes til felles postkassestativ. Arealet utformes med kombinert gangareal og parkeringslomme. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

### 3.11 *Fordrøyningsanlegg a\_KTA1*

Området nyttes til fordrøyningsanlegg for overvann. Utførelse av anlegget må være godkjent av Arendal kommune før gjennomføring. Arendal kommune skal ha ansvar for drift og vedlikehold.

### 3.12 *Lekeområder f\_LEK1 – f\_LEK2*

Felles private lekeområder er felles for følgende boliger/områder:

| <i>Områder:</i> | <i>Felles for boligene i områdene:</i> |
|-----------------|----------------------------------------|
| f_LEK1          | Bf1, Bf2, Bk1                          |
| f_LEK2          | Bf3 – Bf6, Bk2 – Bk3                   |

f\_LEK1 og f\_LEK2 skal opparbeides for barn i alderen 0-13 år. Hvert område skal inneholde sitteplass for voksne og barn, sandlek og minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippedyr, klatrestativ/-vegg, sklie, tilpasset aldersgruppen.

Atkomsten og minst 1 av lekeapparatene skal være universelt utformet.

## 4 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser gang-/sykkelveier og fortau som vist på plankartet.

4.2 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens krav/forskrifter. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål. Det tillates kun 1 avkjørsel pr. bolig/tomt.

Fri sikt i avkjørsler skal være minst 3 meter inn i senter av avkjørselen målt fra veikant og minst 20 meter til hver side målt langs veikant fra senter av avkjørselen.

4.3 Privat fellesvei f\_KV3 er felles for boligene i område Bf1 og Bf2. Privat fellesvei f\_KV4 er felles for boligene i område Bk1. Veiene skal opparbeides med fast dekke.

4.4 Parkeringsplass f\_P1 er felles for alle boligene innenfor planområdet og for boligene innenfor planområdet for Engene Terrasse. Parkeringsplass f\_P2 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Parkeringsplass f\_P3 er felles for boligene innenfor område Bk1. Parkeringsplass f\_P4 er felles for boligene i område AB3 (i gjeldende reguleringsplan for Engene Terrasse.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke.

4.5 Gang-/sykkelvei o\_GS1 kan ved behov stenges for biltrafikk med bom/tivoliport.

## **5 Grønnstruktur**

### **5.1 Turveier o\_TV1 – o\_TV3, a\_TV4**

Turvei o\_TV1 nyttes til stiforbindelse til Fiolveien. Innenfor opparbeidet areal mellom områdene Bf3 og Bf4 anlegges stien med grusdekke i min 1,5 meter bredde. Videre ned skråningen legges stien på naturlig terreng.

Turveier o\_TV2 – o\_TV3, a\_TV4 opparbeides med fast grusdekke i min. 2,0 meter bredde. Turvei o\_TV3 og a\_TV4 kan nyttes til kjøretøyer for drift og vedlikehold av fordrøyningsanlegget i området a\_KTA1. Turvei a\_TV4 skal videreføres utenfor planområdet og tilknyttes eksisterende veinett.

### **5.2 Friområder o\_F1 – o\_F3, o\_F5 - o\_F7**

Friområdene benyttes til rekreasjon og fri lek. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Utfylling i friområdene kan bare skje der dette er vist med nye koter på plankartet. Fyllinger jevnes ut mot naturlig terreng og tildekkes med stedlige vegetasjonsmasser.

I område o\_F1.1 skal det i tilknytning til f\_LEK1, opparbeides en felles plass med bord, benker og grillplass.

5.3 I område o\_F3 (skråningen ned mot jordene på Tingstveit) skal trær i hovedsak bevares. Det tillates fjerning av buskvegetasjon og trær med brystdiameter mindre enn 5 cm, og tynning ned til 40 trær (med brystningshøyde > 5 cm) pr. daa. Kravet gjelder ikke i områder som kan fylles ut iht. punkt 5.2.

## **6 Hensynssoner**

### **6.1 Frisiktsoner (H140)**

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over 0,5 meter over plan på tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene på en slik måte at fri sikt hindres.

## **7      Rekkefølgebestemmelser**

- 7.1 Nærmiljøanlegg f\_NA1 skal være anlagt før den 10. boligen innenfor planområdet tas i bruk.
- 7.2 Lekeplasser f\_LEK1 og f\_LEK2 skal være anlagt før første tilhørende bolig tas i bruk, jfr. punkt 3.10.
- 7.3 ~~Turveier o\_TV1 – o\_TV3, a\_TV4 skal være etablert før første bolig tas i bruk.~~  
Turvei o\_TV1 skal være ferdig etablert før første bolig i områdene Bf3 – Bf6 og Bk2 – Bk3 tas i bruk. Turveier o\_TV2 – o\_TV3 og a\_TV4 skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.4 Fordrøyningsanlegg i område a\_KTA1 må være etablert før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.
- 7.5 Område for renovasjon o\_RA1 og område for post f\_Po1 må være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.6 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilstøtende veianlegg.
- 7.7 ~~Gang-/sykkelvei o\_GS1 skal være anlagt før første bolig tas i bruk.~~ Gang-/sykkelvei o\_GS1 skal være anlagt før første bolig i områdene Bf3 – Bf6 og Bk2 – Bk3 tas i bruk.

Arendal, 26.04.2018

Gidske Houge  
sakbehandler

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-428/42/0

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | STAMPEN    | Beregnet areal          | 35 679.1         |
| Etablert dato  |            | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 15.06.2020 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 1.07       | Antall teiger           | 1                |
| Kommunennummer | 4203       | Kommunenavn             | ARENDAL          |

- |                                              |                                                |                                                 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

## Tinglyste eierforhold

| Navn                | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status | Adresse                          | Andel |
|---------------------|-----------------|----------------------|--------|----------------------------------|-------|
| OBOS BLOCK WATNE AS | 968757954       | H -<br>Hjemmelshaver |        | Postboks 6666 St. Olavs<br>plass | 1/1   |

## Forretninger

| Forretningstype           | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2023      | 21.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2023      | 21.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2023      | 21.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2023      | 21.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2023      | 21.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2023      | 21.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2023      | 21.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 20.09.2023      | 20.09.2023    | 23/14109      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 14.08.2023      | 30.08.2023    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 14.08.2023      | 30.08.2023    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 14.08.2023      | 30.08.2023    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 14.08.2023      | 30.08.2023    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 22.07.2021      | 22.07.2021    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 22.07.2021      | 22.07.2021    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 22.07.2021      | 22.07.2021    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 22.07.2021      | 22.07.2021    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 22.07.2021      | 22.07.2021    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 22.07.2021      | 22.07.2021    | 21/13372      |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 27.05.2021      | 27.05.2021    | 19/6405       |            |

|                                           |            |            |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| OP - Oppmålingsforretning                 | 27.05.2021 | 27.05.2021 | 19/6405    |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 27.05.2021 | 27.05.2021 | 19/6405    |
| ON - Omnummerering                        | 01.01.2020 | 01.01.2020 |            |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 04.06.2019 | 04.06.2019 | 19/6405    |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 04.06.2019 | 04.06.2019 | 19/6405    |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 04.06.2019 | 04.06.2019 | 19/6405    |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 18.10.2018 | 22.11.2018 | 18/12426   |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 14.09.2017 | 11.01.2018 | 17/10030   |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 14.09.2017 | 17.11.2017 | 17/10030   |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 06.04.2017 | 26.04.2017 | 17/3298    |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 06.04.2017 | 26.04.2017 | 17/3298    |
| SF - Sammenslåing                         | 17.03.2017 | 16.03.2017 | 17/3298    |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 04.12.2015 | 06.01.2016 | 2015/7298  |
| OG - Oppmålingsforretning/grensejustering | 04.12.2015 | 06.01.2016 | 2015/7298  |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 05.11.2015 | 06.01.2016 | 2015/7298  |
| KF - Kartforretning                       | 28.11.2012 | 04.12.2012 | 2012/9989  |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 13.02.2012 | 13.02.2012 | 2011/10277 |
| DL - Kart- og delingsforretning           | 10.02.2012 | 13.02.2012 | 2011/10277 |
| OP - Oppmålingsforretning                 | 03.11.2011 | 23.08.2013 | 2011/9016  |
| AF - Annen forretningstype                | 06.06.2011 | 06.06.2011 |            |
| AF - Annen forretningstype                | 06.06.2011 | 06.06.2011 |            |
| DL - Kart- og delingsforretning           | 28.09.2009 | 28.09.2009 | 09/7982    |
| ON - Omnummerering                        | 07.01.1992 |            |            |
| SK - Skylddeling                          | 17.07.1969 |            | P13/33____ |
| NM - Nymatrikulering                      |            |            |            |

## Teiger

| Hovedteig                           | Avklart eiere            | Tvist                    | Flere mat. enheter       | Ureg. jordsameie         | Datafangst dato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                 | 35 679.1   |              |



# ARENDALE KOMMUNE

## Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 12.03.2019  
Vår ref: 18/17951-6  
Deres ref:  
Arkivkode: 428/42  
Saksbeh.: Maiken Imeland Moen  
Tlf.

### **Vedtaksbrev - 428/42 og 426/65 - Vestre Nedenes Panorama - Tjæreblomstheia - Teknisk anlegg, lekeplass, fellesområder og grovplanering av tomter - Block Watne AS**

**Tiltakssted:** Vestre Nedenes Panorama, Tjæreblomstheia  
**Tiltakshaver:** Block Watne AS  
**Ansvarlig søker:** Block Watne AS  
**Tiltaket:** Vei-, vann- og avløpsanlegg samt fellesanlegg, lekeplasser og grovplanering av tomter

| Saksdokumenter:                                                | Datert:              | Mottatt: |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------|
| Søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn                    | 13.12.18             | 13.12.18 |
| Opplysninger om tiltakets ytre rammer                          |                      | 13.12.18 |
| Merknad fra nabo                                               | 23.10.18             | 13.12.18 |
| Gjenpart av nabovarsel                                         | 17.10.18             | 13.12.18 |
| Kvittering for nabovarsel                                      |                      | 13.12.18 |
| Reguleringsplankart                                            |                      | 13.12.18 |
| Illustrasjonsplan nærmiljøanlegg                               |                      | 13.12.18 |
| Situasjonsplan f_Lek1 og 2                                     | 28.09.18<br>12.07.18 | 10.01.19 |
| Illustrasjon nærmiljøanlegg                                    | 06.12.18             | 10.01.19 |
| Grovplaneringsplan                                             | 24.05.17             | 10.01.19 |
| Situasjonsplan VA                                              | 13.07.18             | 10.01.19 |
| Gjennomføringsplan                                             | 13.12.18             | 13.12.18 |
| Erklæring om ansvarsrett fra Asplan Viak AS                    | 07.12.18             | 13.12.18 |
| Erklæring om ansvarsrett fra Heldal Entreprenør AS             | 10.12.18             | 13.12.18 |
| Erklæring om ansvarsrett fra Block Watne AS                    | 13.12.18             | 13.12.18 |
| Godkjenning av teknisk plan, kommunalteknikk, ref. sak 18/7520 |                      | 08.03.19 |

**Kontaktinformasjon:** www.arendal.kommune.no  
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
**Org.nr.:** 940493021

**Telefon:** +47 37 01 30 00  
**E-post:** postmottak@arendal.kommune.no

---

## VEDTAK:

I medhold av pbl § 21-4 gir kommunen tillatelse til opparbeidelse av teknisk infrastruktur herunder vei-, vann- og avløpsanlegg, fellesanlegg, lekeplasser og grovplanering av tomter.

### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 8 037. Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

### Tiltaket gjelder:

Arendal kommune v/bygningsmyndigheten har 13.12.18 mottatt søknad om tillatelse i ett-trinn for opparbeidelse av teknisk infrastruktur herunder vei-, vann- og avløpsanlegg samt fellesanlegg, lekeplasser og grovplanering av tomter.

Søknaden ble stilt i bero i påvente av godkjenning av teknisk plan. Slik godkjenning foreligger datert 06.03.19, ref. sak 18/7520.

Tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2.

### Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet.

Det foreligger nabomerknader fra Hilde og Steinar Liland, gnr. 426, bnr. 106, Tjæreblomstheia 69.

Merknaden gjelder tursti og basketstativ ved/på område avsatt til nærmiljøanlegg i reguleringsplan. Liland viser til at informasjon ikke er kommet frem ved deres kjøp av eiendom i 2017 og at dersom de hadde visst at tursti og nærmiljøanlegg ville komme nær deres eiendom hadde de ikke kjøpt boligen.

### Erklært ansvar:

| Foretak:              | Funksjon/tiltaksklasse: | Beskrevet ansvarsområde:                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Block Watne AS        | SØK/1                   | Ansvarlig søker                                                                                                                                                              |
| Asplan Viak AS        | PRO/1                   | Hovedledningsanlegg og utvendige stikkledninger. Veier, lekeplasser, fellesområder, nærmiljøanlegg. Grovplanering av byggetomter. Forstøtningsmurer. Utstikkingsdata.        |
| Heldal Entreprenør AS | UTF/1                   | Hovedledningsanlegg og utvendige stikkledninger. Veier, lekeplasser, fellesområder, nærmiljøanlegg. Grovplanering og opparbeidelse av tomter. Forstøtningsmurer. Utstikking. |

## Kommunens vurdering:

### Ansvarlig søker:

Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 1. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

### Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Tiltaket utføres innenfor reguleringsplanområde Vestre Nedenes Panorama, i kraft 26.04.18.

Det søkes om opparbeidelse av området hva gjelder teknisk infrastruktur, fellesanlegg, lekeplasser og grovplanering av tomter. Tiltakene utføres innenfor de respektive formål i plan og det foreligger ikke opplysninger som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med plangrunnlag, herunder bestemmelser til plan.

### Nabomerknader:

Vurderingen av spørsmålet om nabohensyn må gjøres innenfor rammen av § 29-4 der første setning lyder: «Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen.» Til § 29-4 har Kommunaldepartementet utarbeidet rundskriv H-8/15. Det fremgår av pkt. 3.2.1 at tiltaket i utgangspunktet skal godkjennes dersom kravet til avstand og høyde er oppfylt. Videre følger av pkt. 3.2.3 at § 29-4 «forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø(...). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold.» Den konkrete vurderingen bygger på bygningsmyndighetenes frie skjønn. Det fremgår av rundskrivet pkt. 3.2.1 at § 29-4 første ledd ikke gir hjemmel til å avslå en søknad i sin helhet. «Den gir derimot hjemmel til å avslå foreslått plassering og høyde, og til å kreve en annen plassering eller høyde.»

Videre følger det av pbl § 1-9 at det «i byggesaken ikke [kan] klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan» (...).

Liland viser til at de ikke er blitt tilstrekkelig informert om pågående planprosess og de føringer her som er til sjenanse for deres eiendom.

Liland fremmet klage på vedtatt reguleringsplan. De samme momenter går igjen i byggesaken. Klagen er endelig behandlet av Fylkesmannen 14.12.18 hvor de kom til at klagen ikke førte frem og opprettholdt bystyrets vedtak om detaljregulering.

Pbl er en «ja-lov» og det kreves klar hjemmel for å avslå en søknad. Herværende tiltak er i samsvar med lov og plan, og det er ikke grunnlag for å avslå søknaden. De merknader Liland fører i byggesaken er allerede behandlet av Fylkesmannen, hvilket ikke førte frem. Utbygger har således rett til å bygge i tråd med foreliggende plangrunnlag. Merknaden fra Liland frembringer ikke nye momenter og således ikke avgjørende grunner som taler for endring av allerede aksepterte forhold jf. reguleringsplan. Merknaden fører etter dette ikke frem.

### Plassering, visuell utforming, parkeringsløsning, uteoppholdsareal:

Kommunen godkjenner byggverkets høyde, høydeplassering, og plassering jf. pbl § 29-4.

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl § 29-2.

### Sikkerhet mot fare (flom/skred/andre natur- og miljøforhold):

Søker opplyser at sikkerhet mot fare er ivaretatt. Kommunen kan ikke se at det foreligger noen særskilte forhold i denne saken.

### Forhold til utvalgte naturtyper:

Relevante kartlag er undersøkt og kommunen har ikke funnet registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper på det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig i forhold til tiltakets omfang, og kan ikke se at det er noen risiko for at naturmangfoldet vil bli skadet.

**Veg-, vann- og avløpstilknytning:**

Det foreligger godkjent teknisk plan jf. brev fra kommunalteknikk datert 06.03.19. Vi bemerker til dette brev, vedr. slokkevann som anføres å må avklares med bygningsmyndigheten, at slokkevann/vannforsyning hører til prosjektering av tiltak jf. TEK10 § 11-17 andre ledd. Søknaden er fremmet uten søknad om dispensasjon og det anføres at tiltaket skal prosjekteres og utføres etter TEK10. Vi legges således til grunn at krav til slokkevann/vannforsyning oppfylles.

**Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvarsrett mv.**

Det er inngitt gjennomføringsplan og erklæring om ansvar så langt relevant for tiltaket. Vi har ingen merknader.

For Arendal kommune

Maiken Imeland Moen  
Overingeniør

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Mottakere:** BLOCK WATNE AS (1)  
Steinar Liland

**Vedlegg:** Opplysningsskriv om klage

# Informasjon om klageadgang

## Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

## Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

## Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtak du klager på
- Klagen må undertegnes

## Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

## Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

## Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

## Klage til Sivilombudsmannen

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

**Klagen sendes til:** Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller  
[postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

Klagen kan også sendes via klageskjema på: [www.arendal.kommune.no/klage](http://www.arendal.kommune.no/klage)

**ERKLÆRING OM OPPARBEIDELSESPLIKT**
**IHT PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 18-1**
**Rett kopi bekreftes**

Sign.: Janne Vt Holland  
15/4-21

Følgende bestemmelse skal tinglyses på gnr 428 bnr 42 i 4203 Arendal kommune:

OBOS Block Watne AS, org nr 968 757 954, har opparbeidelsesplikt etter plan- og bygningslovens § 18-1 for framføring av nødvendige hovedledninger for vann- og avløp, samt for offentlig vei og offentlig fortau i reguleringsplan Vestre Nedenes Panorama vedtatt i Arendal bystyre 26.04.2018.

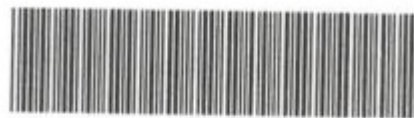
Kartutsnitt/reguleringskart er inntatt nedenfor.

Sted: Oslo

Dato: 26/3-21

John Erling Aarnes  
Direktør Operativ Enhet (COO)  
OBOS Block Watne AS, org nr 968 757 954, hjemmelshaver  
Org nr 968 757 954


Doknr: 456609 Tinglyst: 20.04.2021  
STATENS KARTVERK

Doknr.: 1070948 Tinglyst: 26.07.2018  
STATENS KARTVERK

## ERKLÆRING

**Følgende bestemmelser skal tinglyses på gnr 428 bnr 42 i 0906 i Arendal Kommune, og enhver parsell som fradeles ovennevnte eiendom:**

Block Watne AS (Org.nr.: 968 757 954), eller den selskapet bemyndiger, har rett til, dersom det er nødvendig, vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde vann, spillvann, overvannsledninger, siktsoner, veigrøfter, veiskjæringer, veiskråninger, elektriske kabler, og/eller TV-kabler, kabler for kommunikasjon, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg, i eller over enhver tomt.

Fellesanlegg (som f.eks. lekeplasser og avfallsanlegg) og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap.

Det er krav om at enhver boenhet er tilsluttet stedets Velforening som vil ivareta drift og vedlikehold av fellesanlegg. Årlig vel-avgift fastsettes av Velforeningens årsmøte.

Enhver bygning som etter sin utforming og plassering, medfører at vedlikeholdstiltak må skje fra annen eiendom, har rett til dette. Det gjelder også bruk av stige og stillas fra annen eiendom. Tiltaket skal varsles med 14 dagers forutgående varsel, og berørte arealer og bygningsdeler skal tilbakeføres i den stand det var før tiltaket var igangsatt.

Enhver boenhet som etter reguleringskart ligger til privat fellesvei, f\_KV3 og f\_KV4, har solidarisk drift og vedlikeholdsplikt for veien.

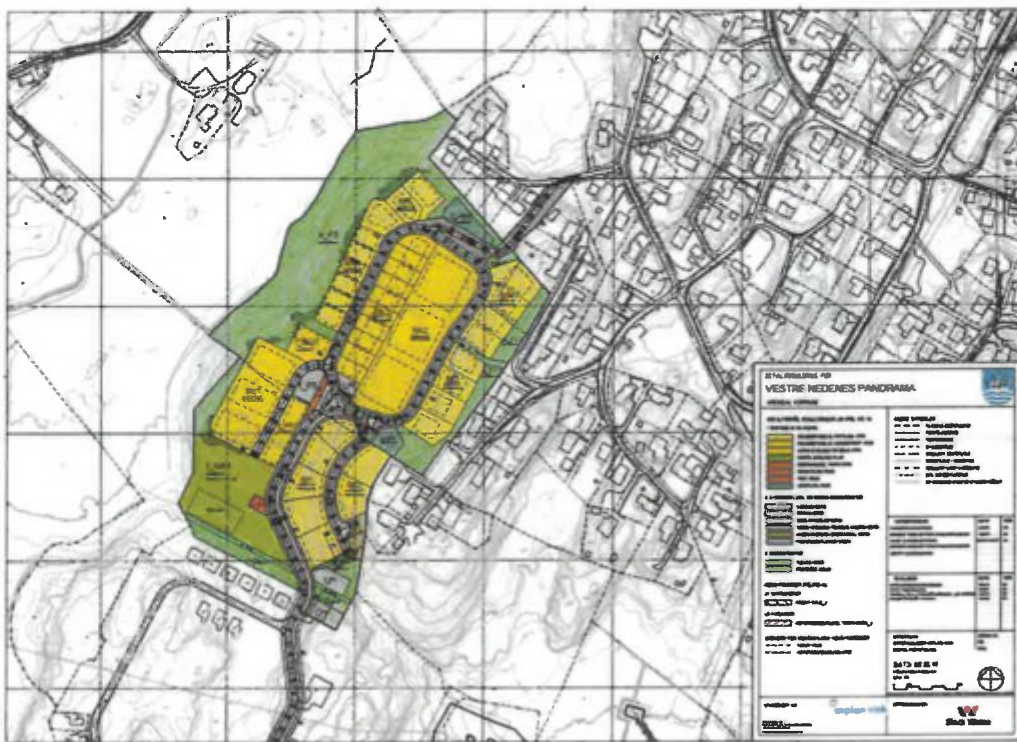
Bestemmelser gjelder tomter innenfor kartutsnitt/reguleringskart over Vestre Nedenes Panorama som er inntatt på side 2 av denne Erklæring.

Sted

den

Block Watne AS  
Org.nr. 968 757 954  
Bent A. Eik

For Block Watne AS, iht firmaattest



Vestre Nedenes Panorama, vedtatt av Bystyret, Arendal kommune 26.04.2018.

Signatur

For Block Watne AS, iht firmaattest

Block Watne AS  
Org.nr 968 757 954  
Bent A. Eds. 2

DAGEBOKFØRT  
24 FEB 83 01494  
SOLINGSTADVEIEN I  
NEBENES

## ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen ....*Stampen*.....  
gnr. 28 bnr. 42, 67 Øyestad erklærer seg enig  
at det på naboeiendommen gnr. 26 bnr. 27  
Fjellveien 7, kan føres opp garasje med veranda  
i en avstand av inntil 0,8 meter fra den felles tomtegrense .  
Videre forplikter jeg meg og senere eiere av førstnevnte  
eiendom til ikke å føre opp byggverk nærmere den  
prosjekterte garasje på sistnevnte eiendom enn det  
som følger av bygningslovens bestemmelser, kfr. § 70  
i bygningsloven.

Øyestad 23 februar 1983

Helge Ringöen

*Helge Ringöen**eier av 28-42-67*

Olav Meidel Coll

*Olav Meidel Coll**eier av 26-27*

Dagboknr. 1495/1983: Se pth B ✓

2

ALVINGSTAD

ALVINGSTAD

ALVINGSTAD

ALVINGSTAD

ALVINGSTAD

ALVINGSTAD

# Stampen

Nabolaget Nedenes - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| Engene kirke           | 13 min | 🚶 |
| Linje 100, 101, N101   | 1 km   |   |
| Vikkryset/Fjære skole  | 10 min | 🚗 |
| Totalt 11 ulike linjer | 7.8 km |   |
| Stoa stasjon           | 12 min | 🚗 |
| Linje R50              | 9.5 km |   |
| Gårdalsbukta kai       | 12 min | 🚗 |
| Linje 001              | 8.5 km |   |
| Guldsmedenga ferjekai  | 13 min | 🚗 |
| Linje 191              | 8.7 km |   |

## Skoler

|                                               |         |   |
|-----------------------------------------------|---------|---|
| Nedenes skole (1-10 kl.)                      | 6 min   | 🚶 |
| 481 elever, 27 klasser                        | 3.6 km  |   |
| Asdal skole (1-10 kl.)                        | 9 min   | 🚶 |
| 501 elever, 23 klasser                        | 5.6 km  |   |
| Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) | 11 min  | 🚶 |
| 211 elever, 10 klasser                        | 6.9 km  |   |
| Sam Eydes videregående skole                  | 13 min  | 🚶 |
| 951 elever                                    | 11.5 km |   |
| Arendal videregående skole                    | 16 min  | 🚶 |
| 880 elever, 30 klasser                        | 10.4 km |   |

«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

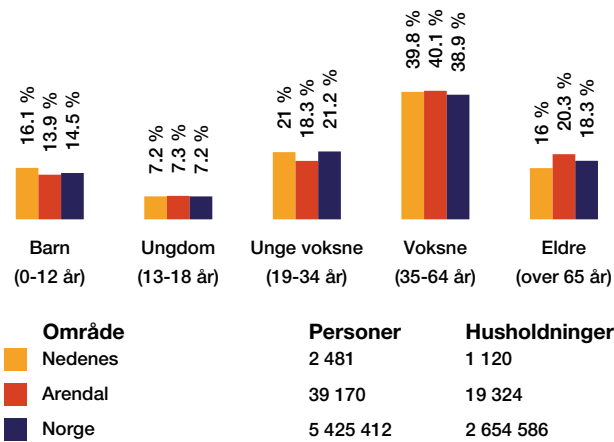
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| Engene barnehage (1-5 år)      | 9 min  | 🚶 |
| 54 barn                        | 0.7 km |   |
| Solsikken barnehage (1-5 år)   | 17 min | 🚶 |
| 30 barn                        | 1.3 km |   |
| Nedenesåsen barnehage (1-5 år) | 6 min  | 🚶 |
| 19 barn                        | 3.1 km |   |

## Dagligvare

|                                       |        |   |
|---------------------------------------|--------|---|
| Bunnpris Nedenes                      | 4 min  | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 2.3 km |   |
| Rema 1000 Nedenes                     | 5 min  | 🚶 |
| PostNord                              | 2.9 km |   |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100
-  **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100
-  **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Vestre Nedenes - Balløkke  
Ballspill

27 min   
2 km
- 

Nedenes barne- og ungdomsskole  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

5 min   
2.6 km
- 

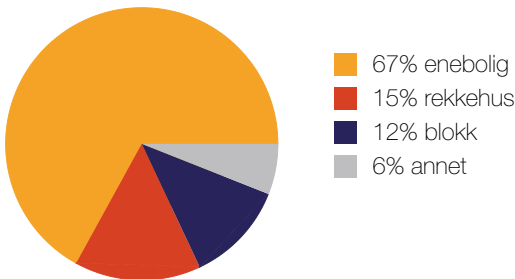
SKY Fitness Fevik

5 min 
- 

Friskis & Svettis Arendal

11 min 

Boligmasse



«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

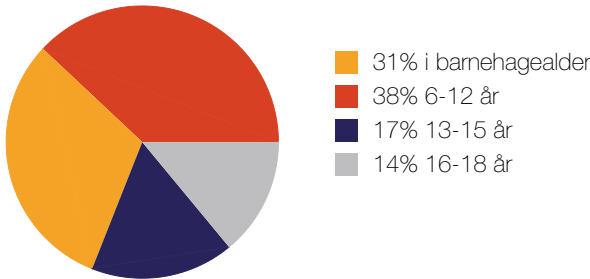
Fevik Senter

6 min 
- 

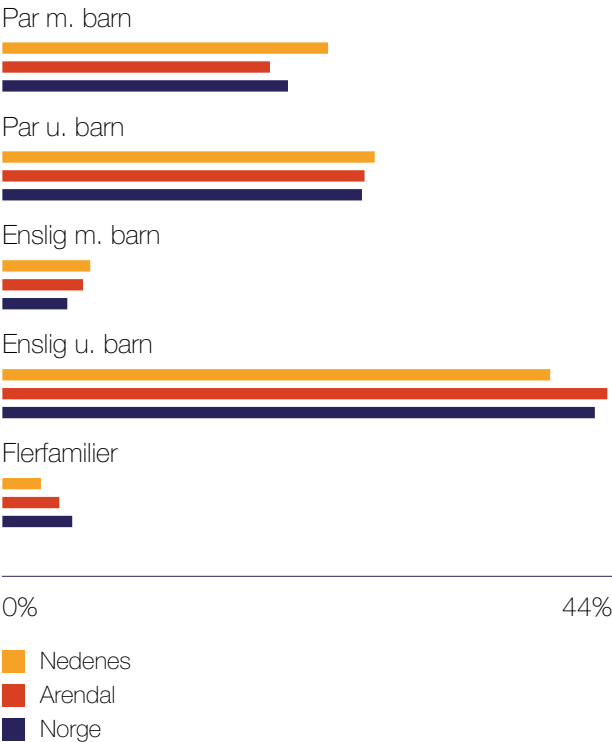
Apotek 1 Nedenes

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

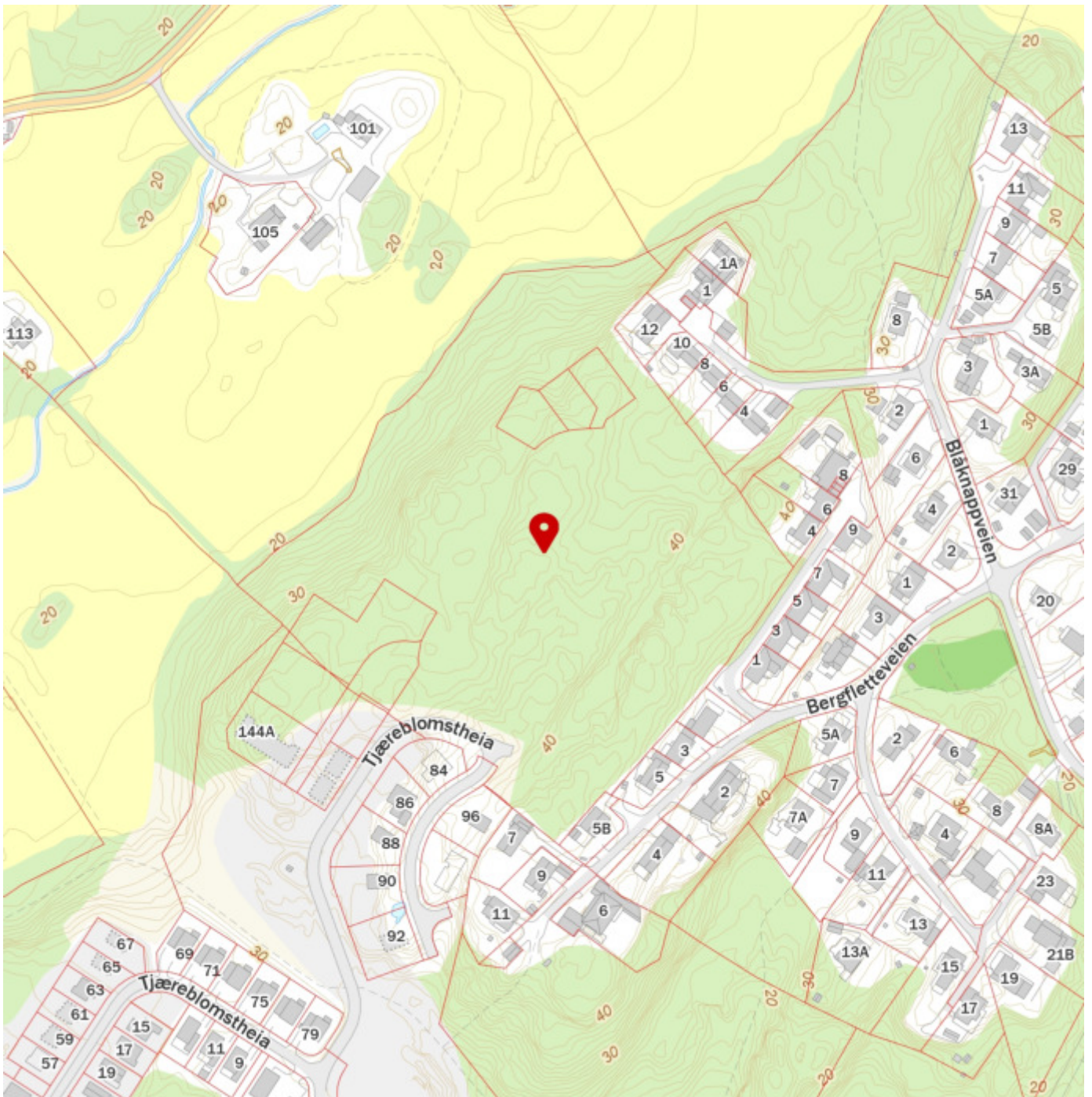


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlern, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# KJØPETILBUD TIL FASTPRIS



**Prosjekt:** Vestre Nedenes Panorama Bk3 - Tomannsboliger

onr. 31-23-5011

4823 Nedenes

Megler: Tor Jan Endresen m. 40 40 80 21, Sofie Teistedal Fure m. 98 42 03 62

Bolignr.:

## Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

## Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer:

**Kr**

Blokkbokstaver:

**Kr**

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 25.10.2023

Budet gjelder til: Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

### Betalingsplan:

10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet vil ikke bli krevd innbetalt før byggestart er vedtatt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

### Finansiering av kjøpet:

Långiver:

Lånefinansiering kr.

Saksbehandler bank:

Egenkapital kr.

Telefonnummer:

Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.

**NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur



**TOR JAN ENDRESEN** | Eiendomsmegler | 40 40 80 21 | [torjan@sormegleren.no](mailto:torjan@sormegleren.no)

**Sørmeqleren AS avd. Arendal** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/arendal/>