

PROAKTIV

An aerial photograph of a coastal development site. A red line outlines a large, irregularly shaped plot of land. The plot is mostly covered in dense green forest. To the left of the plot is a body of water, and to the right is a paved road and some modern buildings. In the background, there are rolling hills and a small town.

Seks eneboliger
i kjede eller 8
rekkehus

ROTAMARKA 1





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SVEBERG

Tomt på 3822 kvm regulert for 8 rekkehus eller 6 eneboliger -Gode utsiktsforhold - Nært skole og barnehage.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rotamarka 1, 7550 Hommelvik

Gnr./Bnr.: Gnr. 46, bnr. 667, i Malvik kommune

Prisantydning: 6.000.000,-

Omkostninger: 151.350,-

Totalpris: 6 151 350,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Bebyggelse Innenfor felt B23a tillates det oppført rekkehus eller eneboliger i kjede. Det skal oppføres minst 6 boenheter innenfor feltet.

Garasje/Parkering: For disse boligene skal det avsettes 2 p-plasser per boenhet.

Tomt: 3822 m²

INNHold

2	4	5	26
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Kjerneinformasjon
29	66		
Vedlegg	Budskjema		



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



SVEBERG

Kommune: Malvik / Område: Sveberg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Proaktiv ønsker utbyggere velkommen til tomtevisning av en romslig tomt regulert for 6 eneboliger i kjede eller 8 rekkehus. Området er et svært attraktivt boligalternativ for barnefamilier. Det er et trygt og opparbeidet område med nærhet til skole og barnehage, dagligvare og kjøpesenter, samt lekeplasser og helårs turterreng i marka. Beliggenhetene og de flotte kvalitetene ved området gjør det til et godt og trygt sted å leve og bo.

Den romslige tomten er tiltenkt 6 eneboliger i kjede eller 8 rekkehus. Boligene vil nyte en fin utsikt og gode solforhold.

Fordeler for deg som utbygger



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sveberghallen Linje 86	11 min 0.8 km
🚶 Hommelvik stasjon Linje R60, R70, R71	8 min 7.1 km
✈ Trondheim Værnes	12 min
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 20.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sveberg Post i butikk, PostNord	18 min 1.4 km
Kiwi Hommelvik PostNord	6 min 6.3 km

VARER/TJENESTER

📦 Malvik senter	18 min
🏪 Boots apotek Malvik senter	18 min

SPORT

⚽ Sveberg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.9 km
⚽ Ballbinge Vidhaugen Ballspill	17 min 1.2 km
🏋 Push Treningssenter Sveberg	18 min
🏋 Lillesand Treningstudio	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Malvik Senter	18 min
-----------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Tomten ligger pent til og området er generelt godt oppbygget av Malvik kommune. Med dette menes at vann, avløp strøm og vei allerede er opparbeidet til/i tomtegresne. Kjøper må påregne tilpasninger.

Trygge oppvekstkår for barn og ungdom

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Området er svært familievennlig med mange barnefamilier i feltet. I nærheten finner man flere barnehager og Sveberg barneskole som også rommer Sveberghallen og Sveberg Grendehus. Sveberg barneskole er en moderne og funksjonell skole som fungerer som et naturlig knutepunkt for sosiale arrangementer samt kultur- og aktivitetstilbud. Nedenfor skolen er det en flott kunstgressbane som gir et godt fritidstilbud til barn og unge i nærområdet.

Gangavstand til daglige servicefunksjoner

Om man skal shoppe, ta en kopp kaffe eller spise på restaurant finner man Sveberg handelspark i gangavstand fra eiendommen. Sveberg handelspark opplyser på sine hjemmesider at de ønsker å være et aktivt og involverende senter, et annerledes senter hvor du som kunde skal føle deg hjemme og ha lyst til å komme igjen. Her skal det skje noe hele tiden - aktiviteter, opplevelser og tilbud. Senteret byr på mange andre butikker også, som f.eks. Vinmonopolet, Boots apotek, Lager 157, Stadium Putlet, Push treningssenter, frisørsalonger og dagligvarebutikk.



Behagelig pendleravstand til Trondheim og Værnes

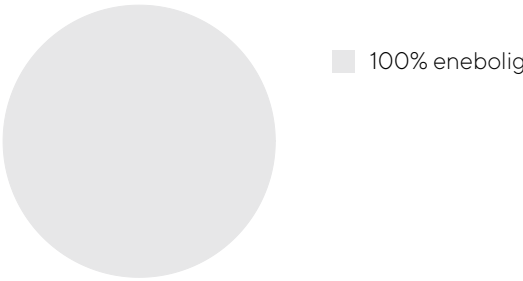
Med bil tar det ca. 20 minutter til Trondheim og ca. 15. minutter til Stjørdal. Mange av beboerne i området spaserer bort til bussholdeplassene ved E6 hvor det går buss i både nord- og sørgående retning.

Området er rikt på rekreasjonstilbud

Rundt Stavsjøen er det gode rekreasjonsmuligheter. På sommerstid er det flott å løpe på stiene rundt sjøen, og her er det herlige bademuligheter på finværsdagene. Vinterstid er det preparert lysløypetraseer i et forholdsvis lett terreng.

Trøndelags nye friluftspærla finner du imidlertid på Midtsandtangen som har idylliske omgivelser med opparbeidede grøntarealer, bademuligheter og sommerkiosk. Midtsandtangen har blitt et populært område

BOLIGMASSE



SKOLER

Sveberg skole (1-7 kl.) 378 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Hommelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	9 min 7.5 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 22 klasser	10 min 9.7 km
Malvik videregående skole 400 elever	10 min 9.3 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	17 min 15.4 km

BARNEHAGER

Sveberg barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Vidhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	23 min 1.6 km
Korntrøberget barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 6.8 km

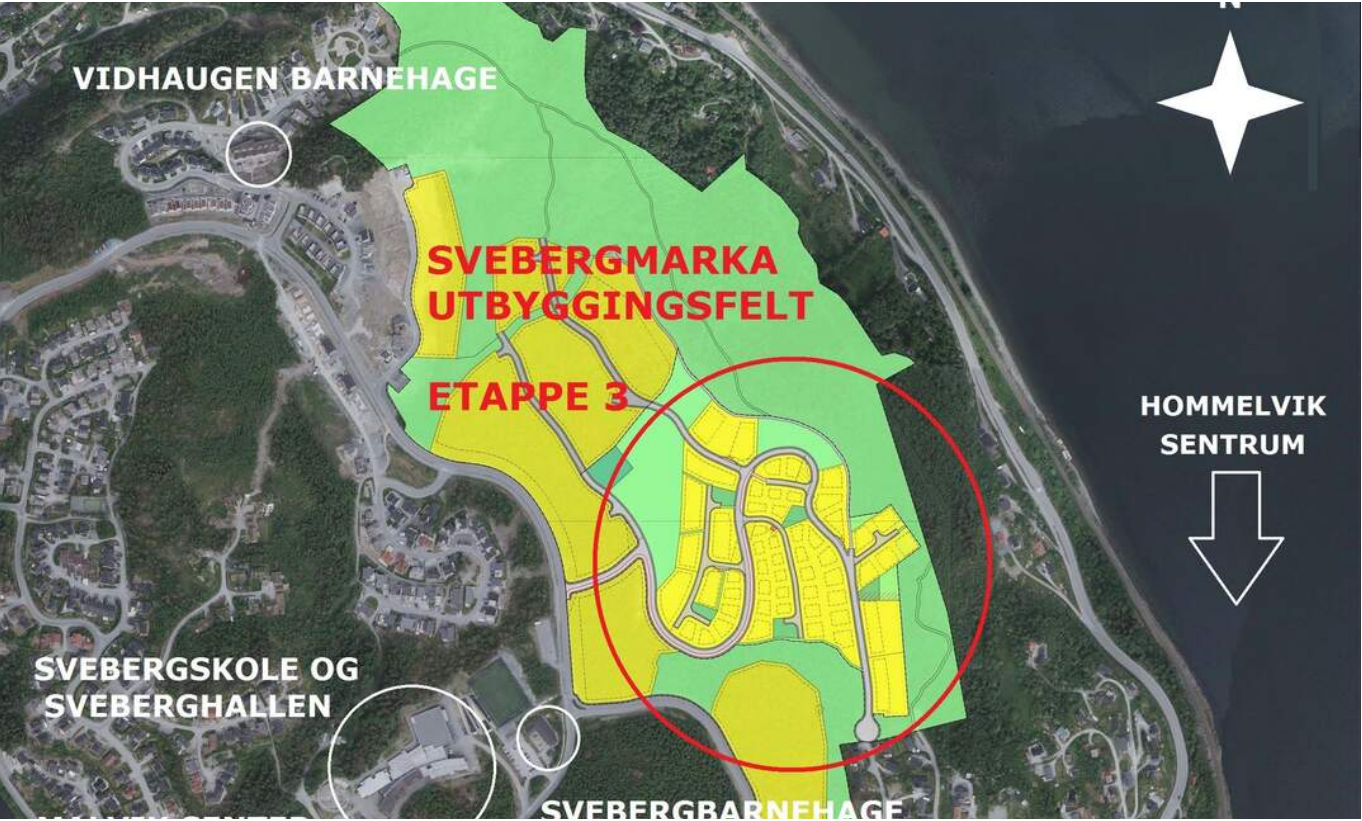


for malvikingene på sommerhalvåret.

Flatholman friluftsområde er et svaberglandskapet område som er svært populært og høyt verdsatt friluftsområde som brukes hele året av kommunens innbyggere. Opplevelsene er mangfoldige fra badeliv, fiskeing, rekreasjon og fuglekikking. Friluftsområdet er også et fint turmål for de som går Malvikstien langs sjøen fra Hommelvik. Området er et populært utfartsområde for ulike lag og foreninger. Både barnehager og skoleklasser bruker Flatholman aktivt til utflukter. Området byr på allsidige aktiviteter, om sommeren er det fint å bade fra strandbergene. De fiskeinteresserte har flere gode fiskeplasser å velge mellom, og vil du padle kajakk er dette fint utgangspunkt.

Området nyter i korte trekk en familievennlig beliggenhet med et rikt kultur- og aktivitetstilbud for store og små. Kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og lekeplasser. Gode bussforbindelser- og en kort kjøretur til både Trondheim og Værnes. Malvik og Sveberg er et spennende område i vekst og utvikling med en høy trivselsfaktor. Et trygt valg for fremtiden.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



TOMTEGRENSE ER
TEGNET INN AV MEGLER
OG KUN MENT SOM EN
ILLUSTRASJON)













3.4 Alternativ O2 - Illustrasjoner O1



Illustrasjon fra nedre vei, nord for bygg.



Illustrasjon fugleperspektiv, nord for bygg.

2.4 Alternativ O1 - Illustrasjoner O1



Illustrasjon fra nedre vei, nord for bygg.



Illustrasjon fugleperspektiv, nord for bygg.

3.5 Alternativ O2 - Illustrasjoner O2



Illustrasjon fra høye, nord for bygg.



Illustrasjon fra høye, nordvest for bygg.

3.7 Alternativ O2 - Illustrasjoner O4



Illustrasjon fra SKV3/Rotamarka, sør for bygg.



Illustrasjon fra nabo, sør for bygg.



KJERNEINFORMASJON

PARKERING

For disse boligene skal det avsettes 2 P-plasser per boenhet.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 3 822 kvm, Eierform: Eiet tomt

Innenfor felt B23a tillates det oppført rekkehus eller eneboliger i kjede. Det skal oppføres minst 6 boenheter innenfor feltet.

Det skal etableres småbarnslekeplass/ fellesareal for feltet på minimum 200 m2. Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 30 %. Atkomst skal være fra Rotamarka. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Det tillates ikke takterrasse. Maksimal kotehøyde for gesims er angitt på plankartet

BYA= 30%.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger som kjøper bekoster. Strøm, vann og avløp ligger i tomtegrensen.

Tilknytningsgebyr vil tilkomme.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen B23A er regulert til eneboliger i kjede/rekkehus

Malvik kommune planlegger for bygging av omsorgsboliger for rus- og psykiatri (ROP- Boliger) på Sveberg. Disse boligene blir liggende på en tomt ovenfor Sparkjøp. Reguleringsplanen for dette området ble godkjent av kommunestyret 16.06.2025.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 46 bnr. 667 i Malvik kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
150 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 000 000,-))

151 350,- (Omkostninger totalt)

6 151 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

Kjerneinformasjon

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingslovens § 3-9. Mangler kan kun påberopes der dette følger av § 3-7 eller 3-8: * kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. * det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2). På bakgrunn av dette oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i eventuell egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Eier

Malvik kommune

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen

Kjerneinformasjon

slik som avtalt i kontrakt.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Kristoffer Menne

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Planbestemmelser

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
DETALJREGULERING FOR SVEBERGMARKA, 3. ETAPPE, FELT B20, B21, B22, B23A OG B

Gnr. Bnr.: 46/3 og 47/80

Dato for siste revisjon: 11.07.2024
Dato for kommunestyrets vedtak:
Reguleringsplan datert: 26.06.15

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket detaljregulering for Sveberg, 3. etappe, felt B20, B21, B22, B23a og B23b

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg
- Friområde

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone frisikt H140_
- Faresone H370_

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Tekniske planer

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved etablering av offentlig ledningsnett. Tekniske planer for veg, skiltplan og vann -og avløpsplan for de enkelte delfelt skal være godkjent av Malvik kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2 Avfallshåndtering

Beholdere for avfall skal plasseres innenfor felt avsatt til renovasjonsanlegg og være nedgravde. Avfallssystem skal tilpasses kildesortering, ha universell utforming og utformes slik at estetiske forhold på stedet ivaretas.

Renovasjonsanleggene skal være offentlige anlegg og det tillates ikke privat avfallsløsning på egen tomt. Boligene skal fordeles mellom anleggene på følgende måte:

- o_BRE1 skal være for B20a, b, c, d, e og g, og B21a og de boliger i felt B21b og c som har adkomst fra o_SKV5
- o_BRE2 skal være for B20f og B23a.
- o_BRE3 skal være for B23b, B22 og de boliger i felt B21b og c som har adkomst fra o_SKV1 og o_SKV6.

§ 3.3 Grad av utnyttning

% BYA skal beregnes iht. Norsk Standard (NS) 3940 og «Grad av utnyttning» (MD). % BYA skal beregnes for den delen av eiendommen som er regulert til bolig. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 15 m² pr. plass.

§ 3.4 Bebyggelsens plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Garasje/carport og eventuelle private boder skal også oppføres innenfor byggegrensene. Det skal anlegges ett bolighus per angitte høyde for overkant gulv på plankartet, og angitte høyde skal være lik overkant gulv ved hovedinngangsparti.

Gesims- og mønehøyde, samt laveste overkant gulv sokkeletasje skal måles fra overkant gulv ved inngangsparti. Ved etablering av pulttak skal høyden på den øverste gesimsen betraktes som mønehøyde. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Bygninger i tilknytning til renovasjon, nett (nettstasjon), pumpestasjon o.l med inntil BRA = 20 m² tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, samt utenfor regulerte byggeområder.

§ 3.5 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres med småhuskarakter der annet ikke er angitt. Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet, spesielt på fasader og tak. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og

detaljering. Kommunen kan kreve at boligbebyggelse som ligger i samme delområde/vegstrekning skal utformes med samme beslektede formspråk og takform.

Garasjer skal ikke dominere i volum, høyde eller i grunnflate i forhold til tilhørende bolig. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal størrelse skal være 50 m² BRA om annet ikke er angitt for det aktuelle feltet.

All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning eller lave gjerder med en høyde på inntil 80 cm. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling, og arealer regulert til boligformål kan kun midlertidig benyttes til lagring av overskuddsmasse.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, og ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Skjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende utseende.

§ 3.6 Atkomst

For eneboliger og rekke-/kjedehus som skal ha privat parkering på egen grunn, og hvor annet ikke er vist på plankartet, tillates det etablert egen kjøreatkomst til hver bolig. For tomannsboliger skal det etableres en felles atkomst for begge boenhetene. Kjøreadkomst til tomtene skal ha en maks bredde på 5 m.

Atkomster skal være fra nærmeste tilliggende atkomstveg, og anlegges som anvist hvor dette er vist med pil på plankartet. Hvor tomtene grenser mot to atkomstveger og atkomst ikke er angitt med pil gjelder følgende:

- Tomt E1 – E3 skal ha atkomst fra o_SKV4
- Tomt E12 og E18 skal ha atkomst fra o_SKV5
- Tomt E37 og E38 skal ha atkomst fra o_SKV7
- Alle boliger i felt B20b og g skal ha adkomst fra o_SKV4 fra vest
- Alle boliger i felt B20f skal ha atkomst fra o_SKV3
- Alle boliger i felt B21c (E26 – E30) skal ha atkomst fra o_SKV6
- Alle boliger i felt B23a skal ha atkomst fra o_SKV3
- Alle boliger i felt B23b skal ha adkomst fra o_SKV1

§ 3.7 Parkering

For eneboliger, kjedehus, rekkehus eller tomannsboliger skal det avsettes 2 p-plasser per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. For sekundærleilighet avsettes 1 p-plass per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. Garasjer kan regnes som parkeringsplass. For felt B20c-e skal det i tillegg anlegges 3 gjesteparkeringsplasser innenfor arealet avsatt til boligformål.

§ 3.8 Uteoppholdsareal

Det skal minimum settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for eneboliger, rekke- og kjedehus.
- Minimum 300 m² for tomannsboliger
- Minimum 100 m² per boenhet i terrassert bebyggelse
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Med uteoppholdsareal menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 etter planering kan ikke regnes med som uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen, ha en mest mulig solrik beliggenhet og være skjermet mot trafikk.

Uteoppholdsarealene kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet i form av hage, balkong og terrasse, og felles uteoppholds- og lekearealer for flere boenheter. Felles uteoppholds- og lekearealer er her å forstå som lekearealer for barn, oppholdsarealer for voksne og grøntarealer, men ikke snarveger/turveger.

§ 3.9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for et felt eller en tomt skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet eller tomta, samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Flere felt eller tomter kan inngå i samme utomhusplan.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt terrengtilpasning mot nabotomtene. Utomhusplanen skal videre vise parkeringsareal for biler, gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, arealer avsatt til snøopplag og annen disponering av ubebygde arealer.

§ 3.10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreensvann. Nødflomveg skal alltid planlegges/etableres. Kommunen kan sette krav til påslippskontroll til kommunale ledninger og vilkår om at avrenning til vassdrag ikke økes i flomperioder.

§ 3.11 Tilgjengelighet

For alle deler av planen skal det tilstrebes en optimal innpassing av begrepet «universell utforming», også innenfor bebyggelsen. Opparbeidede fellesarealer og lekearealer skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukere, og anlegg og apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det ikke plantes allergiene planter.

§ 3.12 Terrengebearbeiding

Vedlagte illustrasjonsplan skal være førende for all terrengebearbeiding på boligtomtene. Mindre justeringer kan tillates. For felt B23a skal terrengebearbeiding vurderes på nytt som følge av endring av planen. I alle felt med konsentrert småhusbebyggelse skal terrengebearbeiding foregå samlet. Bearbeidelse av terrenget skal også foregå samlet for følgende tomter: tomt E5-E6, tomt E7-E8, tomt E9-E10, tomt E-14-E17, tomt E18-E19, tomt E20-E25, tomt E31-E36 og tomt T1-T3.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B20-B23)

§ 4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt B20 a-c, B21a-d, B22c-d skal det oppføres frittliggende eneboliger, med eller uten sekundær boenhet. Innenfor felt B23b skal det oppføres eneboliger med sekundær boenhet og/eller tomannsboliger.

Maks tomteutnyttelse totalt skal ikke overstige BYA = 30 %, men maks BYA for boligbygg skal likevel aldri overstige 200 m².

Det tillates på boligene innenfor felt B21b med dobbel sokkeletasje etablert en 4. etasje minimum 4 meter inntrukket fra husets atkomstsider, samt takterrasse over 3. etasje. 4. etasje kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 3 m. Rekkverk på takterrasse kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 1 m.

Utforming og høyder er videre angitt i tabellen under:

<i>Hus nr.</i>	<i>Utforming</i>	<i>Plassering av inngangs-parti</i>	<i>Maks høyde til gesims/møne over ok gulv inngangsparti</i>	<i>Maks avstand ok gulv inngangsparti til ok gulv laveste etasje</i>	<i>Skal ha tilgjengelig boenhet</i>
E1-3, E5-13, E26 -30, E37	ingen sokkel, kjeller tillatt	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
E18-25, 38 - 41, T1-3	enkel sokkel	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
E4, E14-17, E31-32	enkel sokkel	sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei
E33-36	dobbel sokkel	nederste sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei

§ 4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt B20 b, f, g og B22 a, b skal det oppføres eneboliger i kjede. Garasjer skal plasseres imellom boenhetene og fungere som sammenbindende ledd mellom disse. Dersom garasje etableres på sokkelnivå tillates det i tillegg en andreetasje på garasjene som kan inngå som en del av boligarealet. Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 30 %, men maks BYA per boenhet skal likevel aldri overstige 150 m².

Innenfor felt B20 c-e skal det oppføres rekkehus. Garasjer skal plasseres innenfor bolighusenes hovedform i sokkeletasje. Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 40 %, men maks BYA per boenhet skal likevel aldri overstige 100 m².

Det tillates på boligene innenfor felt B20 b, c, d, e og g etablert takterrasser med tilhørende trappehus over 3. etasje. Trappehus kan være inntil 8 m² i grunnflate, men må ligge minimum 4 meter inntrukket fra husets fasade mot øst. Trappehus kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 3 m og rekkverk på takterrasse kan overstige maks tillatt gesimshøyde med inntil 1 m.

Innenfor felt B23a tillates det oppført rekkehus eller eneboliger i kjede. Det skal oppføres minst 6 boenheter innenfor feltet.

Det skal etableres småbarnslekeplass/ fellesareal for feltet på minimum 200 m². Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 30 %. Atkomst skal være fra Rotamarka. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Det tillates ikke takterrasse. Maksimal kotehøyde for gesims er angitt på plankartet.

Videre utforming og høyder er videre angitt i tabellen under:

<i>Felt</i>	<i>Utforming</i>	<i>Plassering av inngangsparti</i>	<i>Maks høyde til gesims/møne over ok gulv inngangsparti</i>	<i>Maks avstand ok gulv inngangsparti til ok gulv laveste etasje</i>	<i>Skal ha tilgjengelig boenhet</i>
B20 b	ingen sokkel, kjeller tillatt	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
B20 g B22 a, b	enkel sokkel	første etasje	6,5 / 7,5 m	3,0 m	ja
B20 c, d,e	enkel sokkel	sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei
B20 f	dobbel sokkel	nederste sokkeletasje	9,5 / 10,5 m	ingen lavere etasje	nei
B23a	Enkel sokkel	Øverste etasje	Maks kotehøyde for gesims angis på plankart	3 m	nei

§ 4.2 Lekeplass (f_BLK1-6)

f_BLK1 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet for gjeldende områdeplan, og opparbeides som nærlekeplass.

På resterende lekeplasser skal minimum 150 m² av arealet opparbeides som småbarnslekeplass/ fellesareal. Ved tilrettelegging og opparbeiding av lekeklassene skal det legges vekt på å gjøre områdene til et attraktivt og sosialt samlingssted for beboerne. Lekeklassene skal utstyres med tilfredsstillende belysning. Det tillates oppført konstruksjoner og mindre bebyggelse som bod, leskur, gapaphuk etc. til bruk og drift av lekeklassene. Lokal velforening skal være ansvarlig for drift- og vedlikehold av lekeplasser.

Gjennom felt f_BLK5 skal det etableres en snarveg for fotgjengere i form av sti og/eller trapp som forbinder o_SKV1 og o_SKV5.

f_BLK2 og f_BLK3 skal være felles for B20 a-g.

f_BLK4 skal være felles for B21 a og b.

f_BLK5 skal være felles for B21 c og B23 b.

f_BLK6 skal være felles for B22 a-c.

§ 4.3 Nettstasjon/energianlegg (BE)

Nettstasjon tillates plassert innenfor formål energianlegg. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (driftsveg), kjøreveg, fortau og kjørbare gangveg (o_SV1, o_SKV1-7, o_SF1-3)

Driftsveg, kjøreveg, fortau og skal være offentlige og opparbeides med bredder og areal som vist på plankartet. Driftsveg skal være atkomstveg for pumpestasjon.

§ 5.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT)

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - tekniske anlegg på plankartet skal benyttes til veiskulder, grøfter og snøopplag.

§ 5.3 Parkeringsplass (SPP)

Innenfor formålet tillattes etablert 1 parkeringsplass. Parkeringsplassen skal tilknyttes nettstasjon.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg

Turvegene skal være offentlige snarveger, og skal opparbeides med minimum bredde 1,5 meter.

§ 6.2 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes, men en tynning av vegetasjonen innenfor felt o_GF4 tillates der dette er nødvendig for å sikre

tilstrekkelige sol- og lysforhold for ny boligbebyggelse. Det kan gjøres enkle tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av områdene.

Frrområde o_GF4 skal også fungere som strøkslekeplass/ naturlekeplass, og det tillates her etablert enkle installasjoner som klatrestativ, gapahuk, bål plass etc. Det tillates etablert inntil to HC-parkeringsplasser innenfor o_GF4, men disse må plasseres i tilknytning til lekeplass på felt _BLK1 og ha en atkomst til denne som har universell utforming.

Eksisterende turveger/stier innenfor friområdene skal opprettholdes. Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging i form av opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater, og etablering av beplantning.

Innenfor friområdene tillates tiltak som inngår i kommunaltekniske anlegg og overflateavrenning. Friområdene tillates på egnede steder benyttet til snøopplag.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone – frisikt – H140

I frisiktsoner skal det være sikt i henhold til kravene som følger av Statens vegvesens til enhver tid gjeldende gate- og vegnormaler (håndbok 017).

§ 7.2 Faresone – flomveg – H320

Området skal sikres som flomveg. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor faresonen, men opparbeidelse som småbarnslekeplass/fellesareal tillates.

§ 7.3 Faresone – høyspenningsanlegg – H370

Innenfor faresonen tillates ikke etablert bebyggelse eller annet areal for permanent opphold.

§ 8 ANLEGGSPERIODEN

§ 8.1 Framkommelig het i anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

§ 8.2 Støy i anleggsperioden

Under anleggsperioden skal det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i T-1442/2012, retningslinje om støy i arealplanlegging.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Ferdigstillelse av adkomstveger

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et delfelt eller deler av et delfelt, skal tilliggende offentlig trafikkområder være opparbeidet. Opparbeidelse skal være i henhold til plankartet og godkjent byggeplan.

§ 9.2 Ferdigstillelse av boligenes private utearealer

Utearealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boliger på tomten gis. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal utearealene være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 9.3 Ferdigstillelse av felles lekeplasser

Småbarnslekeplass/felles uteoppholdsarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for den første boligen som skal tilhøre denne, i henhold til § 4.2. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal småbarnslekeplass/felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 9.4 Ferdigstillelses av turveger

Før det gis brukstillatelse for boliger i et felt, skal tilliggende turstier/snarveger være opparbeidet. Opparbeidelse skal være i henhold til plankartet og godkjent byggeplan.

§ 9.5 Ferdigstillelses av renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal tilhørende anlegg for avfallshåndtering være etablert.

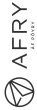
Vedlegg: Illustrasjonsplan datert 17.11.15.

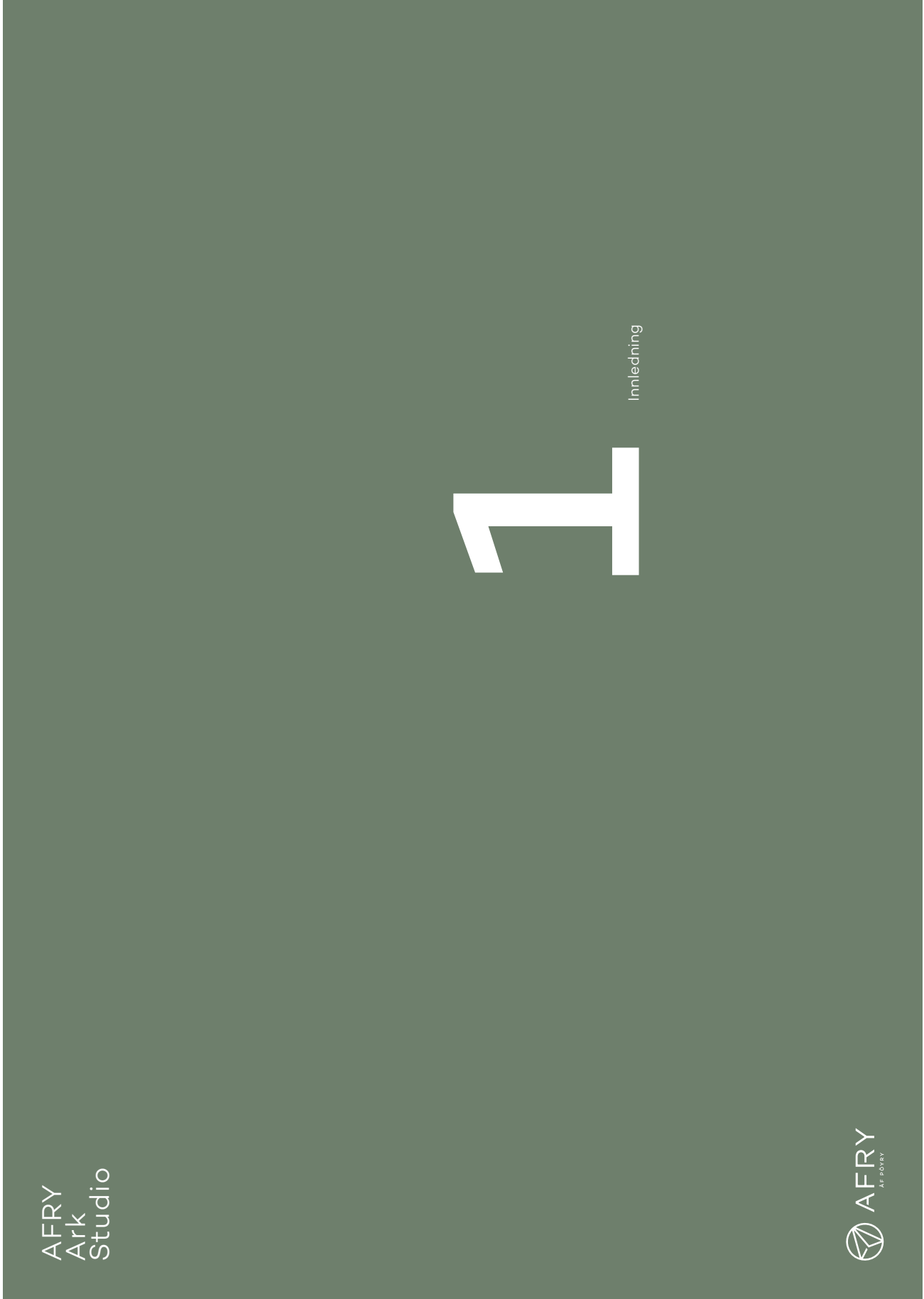


AFRY
Ark
Studio

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3	4	Oppsummering	23
	1.1 Bakgrunn	4		4.1 Oppsummering - valg av alternativer	24
	1.2 Tomten	5			
	1.3 Eksisterende bebyggelse	6			
2	Alternativsvurdering 01	7			
	2.1 Alternativ 01 - Rekkehus	8			
	2.2 Alternativ 01 - Perspektiver	9			
	2.3 Alternativ 01 - Solforhold	10			
	2.4 Alternativ 01 - Illustrasjoner 01	11			
	2.5 Alternativ 01 - Illustrasjoner 02	12			
	2.6 Alternativ 01 - Illustrasjoner 03	13			
	2.7 Alternativ 01 - Illustrasjoner 04	14			
3	Alternativsvurdering 02	15			
	3.1 Alternativ 02 - Kjedet enebolig	16			
	3.2 Alternativ 02 - Perspektiver	17			
	3.3 Alternativ 02 - Solforhold	18			
	3.4 Alternativ 02 - Illustrasjoner 01	19			
	3.5 Alternativ 02 - Illustrasjoner 02	20			
	3.6 Alternativ 02 - Illustrasjoner 03	21			
	3.7 Alternativ 02 - Illustrasjoner 04	22			





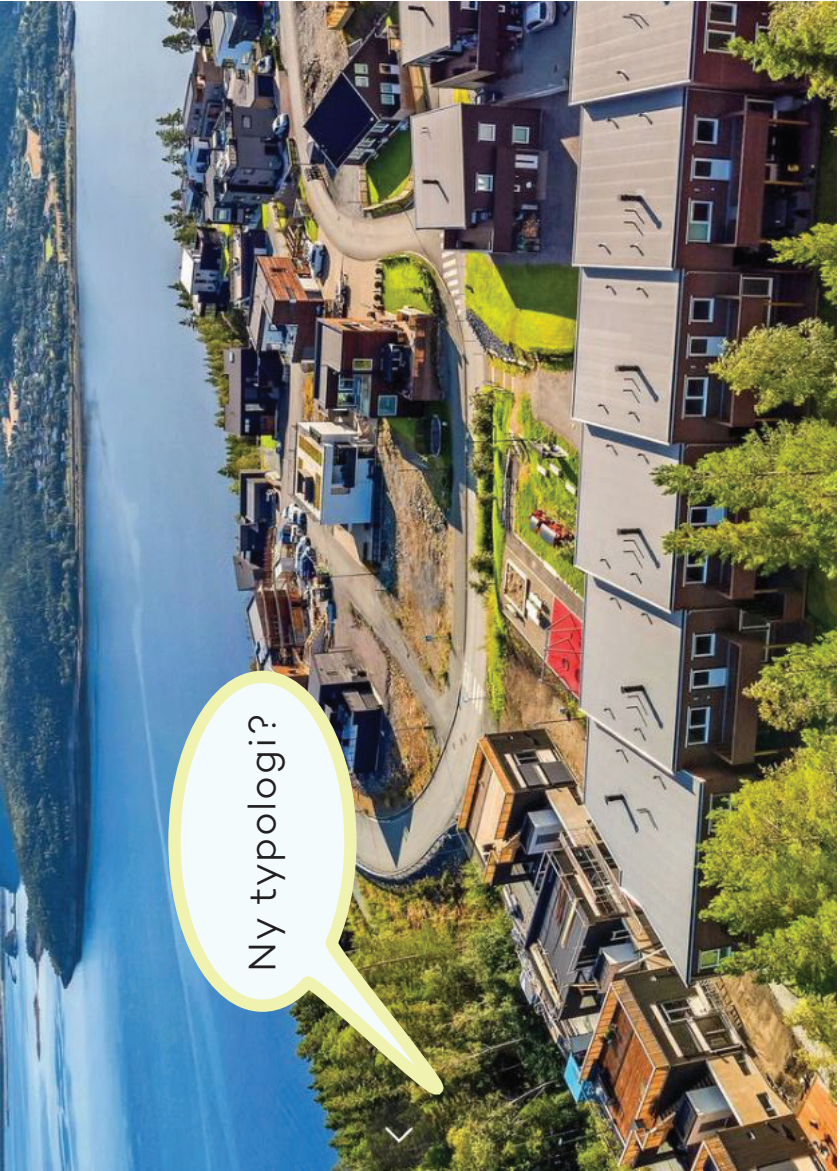
AFRY
Ark
Studio

1.1 Bakgrunn

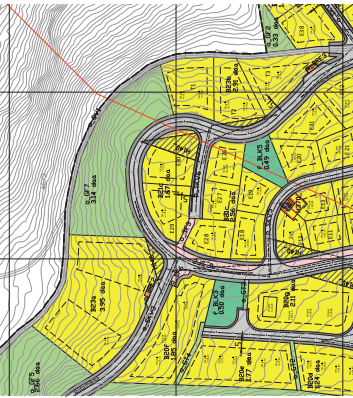
Svebergmarka boligområde har i de senere årene blitt utbygd iht. reguleringsplan for Svebergmarka boligområde, felt B20, 21, 22, 23 og 23b. Det er i hovedsak bygges eneboliger og rekkehus.

Felt 23a er ikke enda utbygd eller solgt. Her er det satt krav til etablering av terrasserte boliger. Det viser seg vanskelig å selge denne type boliger.

Det er derfor ønskelig å se på muligheten for etablering av andre typer boliger, som f.eks. rekkehus gjennom en mulighetsstudie. Deretter er det ønskelig å se om endring av gjeldende reguleringsplan.



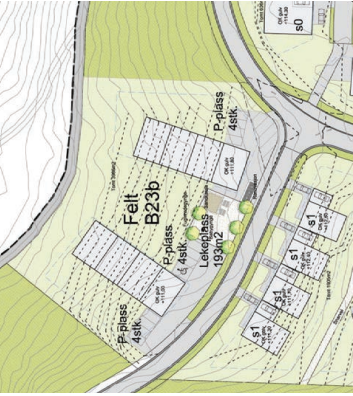
1.2 Tomten



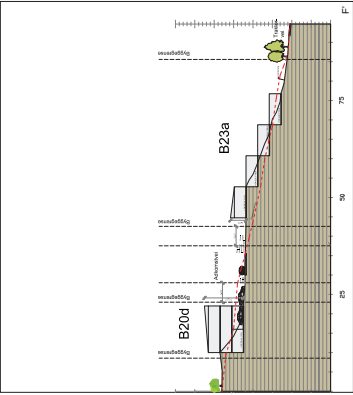
Gjeldende reguleringsplan, felt 23A



Utsnitt fra 3D modell fra gjeldende reguleringsplan



Utsnitt fra illustrasjonsplan fra gjeldende reguleringsplan (felt feltnavn)



Snitt fra gjeldende reguleringsplan.

INFORMASJON

Størrelse: 3,59 daa
Atkomst fra Rotamarka via Grønbergsvingen.
1 meter over maks angitt byggehøyde. Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås.
Det er vist 8 boenheter i illustrasjonsplan i tilnærmet til reguleringsplan.
Høydeforskjell er på 11 meter, fra kote 101 til 112, tilsvarende 22% fall.

GJELDENE REGULERINGSPLAN

Gjeldende reguleringsplan for området er detaljreguleringsplan for Svebergmarka boligområde, felt B20, 21, 22, 23 og 23b, vedtatt 25.01.2016.
Tomten det skal sees på i denne studien er felt 23A, gnr/bnr 46/667.

BESTEMMELSER

§ 4.1.3 Blokkbebyggelse

Innenfor felt B23a skal det oppføres terrassert blokkbebyggelse, samt småbarnslekeplass/fellesareal for feltet på minimum 150 m². Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA = 30 %.
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer hvor total byggehøyde ikke skal overstige 13,5 meter. Bebyggelsens høyde i front eller bakkant kan ikke ha større høyde enn 4,5 m og heller én etasje.
Det tillates etablert terrasser på alle tak unntatt på den øverste etasjen, og rekkverk kan oppføres over maks møne/gesimshøyde. Det tillates det at byggverk for tekniske installasjoner som ventilasjon etc., oppføres

§ 1.1 Adkomst

- Alle boliger i felt B23a skal ha atkomst fra o._SKV3 (Rotamarka)

§ 3.8 Uteoppholdsareal

Det skal minimum settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for eneboliger, rekke- og kjedehus.
- Minimum 300 m² for tomannsboliger
- Minimum 100 m² per boenhet i terrassert bebyggelse
- Minimum 50 m² for sekundærlieilighet.

1.3 Eksisterende bebyggelse



Mot sør
Rekkehus, enebolig i kjede, og eneboliger



Mot nord
Rekkehus, eneboliger i kjede og eneboliger
Felt B23a ligger til venstre i bildet.



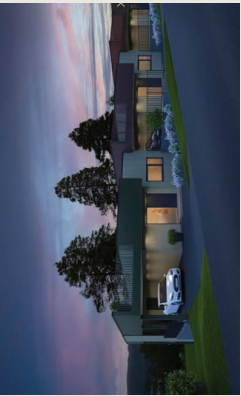
Rekkehus, felt B20a



Rekkehus i felt B20c



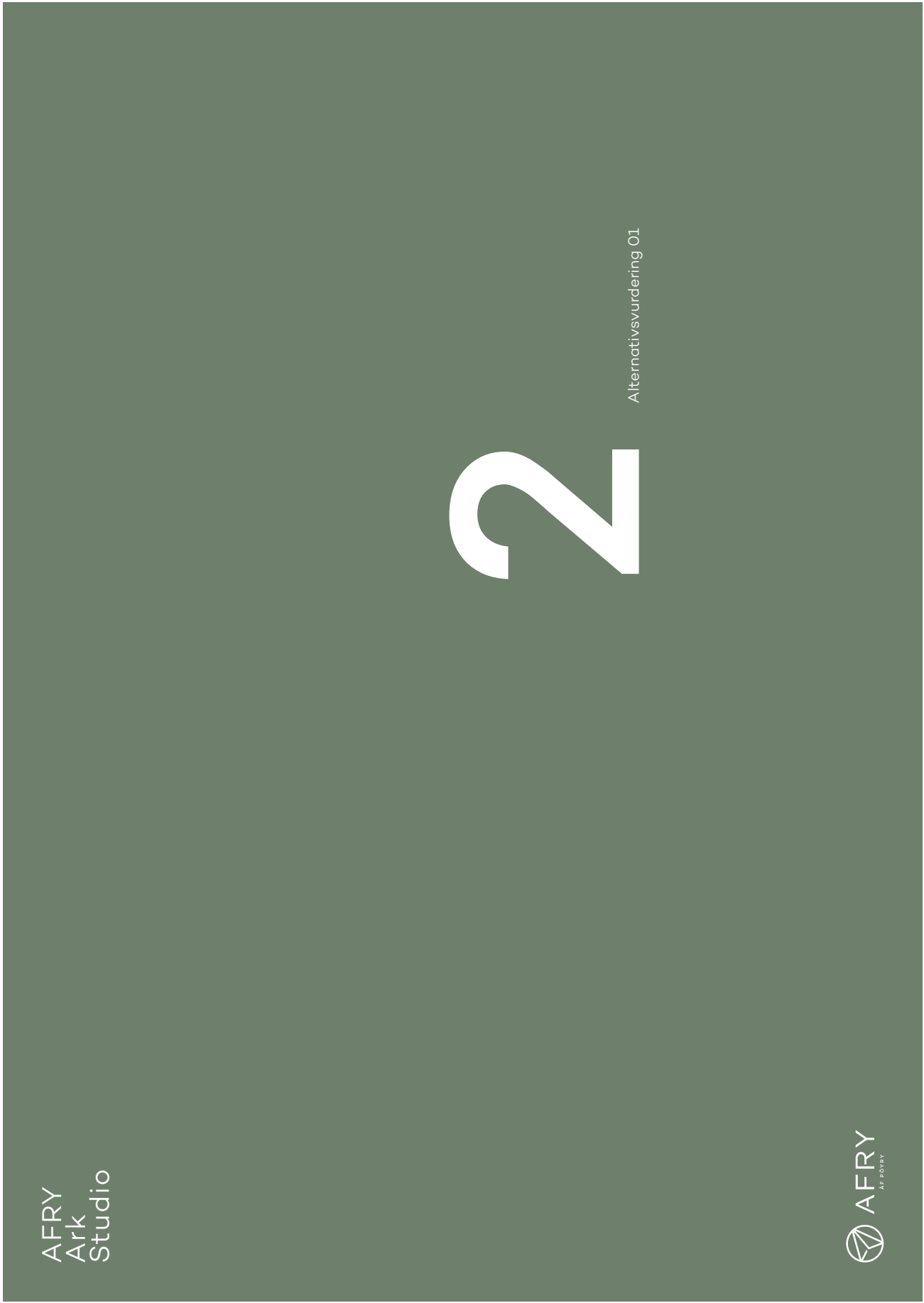
Planlagte rekkehus i felt B22a



Planlagte rekkehus i felt B22a
En etasje mot veg slik som bestemmelsene fra B23a.



Rekkehus i felt B20c



2.1 Alternativ 01 - Rekkehus

- Antall enheter: 8 boenheter

Adkomst fra SKV3/Rotamarka

BRA per boenhet: ca. 160 m²

Fordeler

Store langstrakte leiligheter med enkelgarasje.
Fin utsikt mot fjorden fra leiligheter og lekeplass.
Høyden på inngangsetasje tar ikke mye utsyn.
Sti fra lekeplass til nedre vei.
God plass til lekeområde.

Ulemper

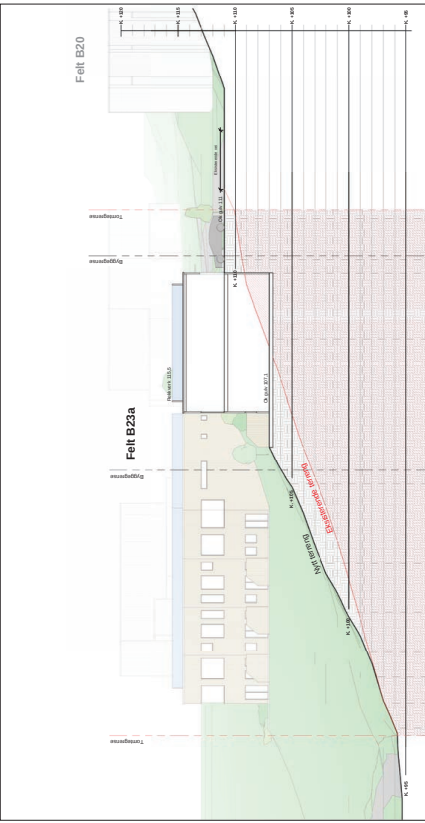
Krever store fyllinger for atkomstsituasjon, terrasse og lekeplass.
- Alternativ 01 viser et forslag med rekkehus, bestående av 8 boenheter. Rekkehusene består av to etasjer, delvis i terreng.

Alle boenhetene har en terrasse med tilgang til hage i hellende terreng. Det er plass til opp til 2 biler på hver tomt, en i enkeltgarasje og en utendørs.

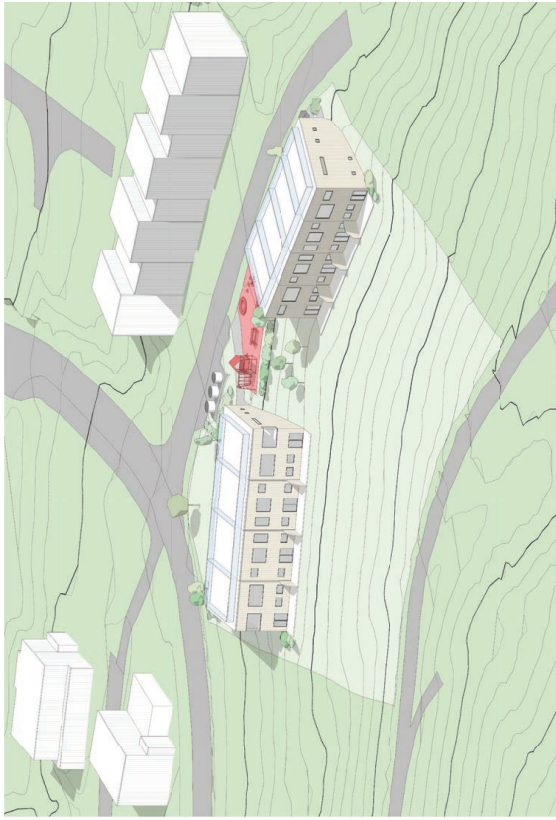
Leilighetene rommer 3-4 soverom, 2 bad, stue, kjøkken og bod. Fra leiligheten er det tilgang til hage/terrasse fra nedre etasje. Hagen er langstrakte i bratt terreng. Det er muligheter for takterrasse.

Lekeplassen er større enn minstekravet på 150 m². Den har direkte adkomst fra SKV3, med universal utforming.

Separat innkjørsel og parkering for boenhet 1, 2, 3 og 4. Felles innkjørsel og snuplass for boenhet 5, 6, 7 og 8.



2.2 Alternativ O1 - Perspektiver

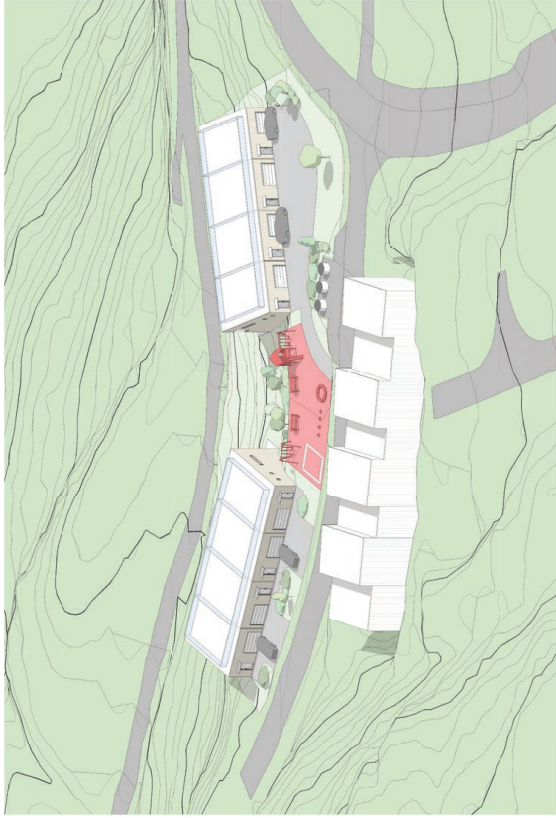


Perspektiv mot sør

Byggene ligger i et bratt hellende terreng. Det er en større del av terrenget som krever fylling enn det det som graves bort. Det vil være behov for mur rundt sokkeletasjene.

Rekkehusene består av to etasjer hvorav en er sokkeletasje hovedsakelig med vinduer mot én side. Fra sokkeletasjen skal det være mulig å komme seg ut til terrassen.

Mellom leilighetene er det tegnet skillevegger for privatisering av terrassene. Disse er 3 meter i dybde, med plass til en større sittegruppe.



Perspektiv mot nord

Det er muligheter for takterrassene med adkomst internt fra boenhet. Det er viktig at det ikke er bygget en tredje etasje som forstyrrer utsikt, tilkomst må skje fra nedre plan. Det anbefales at tilkomst foregår gjennom luke/vindu til takterrasse, med intern løsning av trapp eller stige.

2.3 Alternativ O1 - Solforhold

VÅRJEVNDØGN



SOMMERSOLVÆR



2.4 Alternativ O1 - Illustrasjoner O1



Illustrasjon fra nedre vei, nord for bygg.



Illustrasjon fugeperspektiv, nord for bygg.

2.5 Alternativ O1 - Illustrasjoner O2



Illustrasjon fra hage, nord for bygg.



Illustrasjon fra hage, nordvest for bygg.

2.6 Alternativ O1 - Illustrasjoner O3



Illustrasjon av lekeplass, se forbygg.



Illustrasjon av lekeplass og rekkehus, sørvest forbygg.

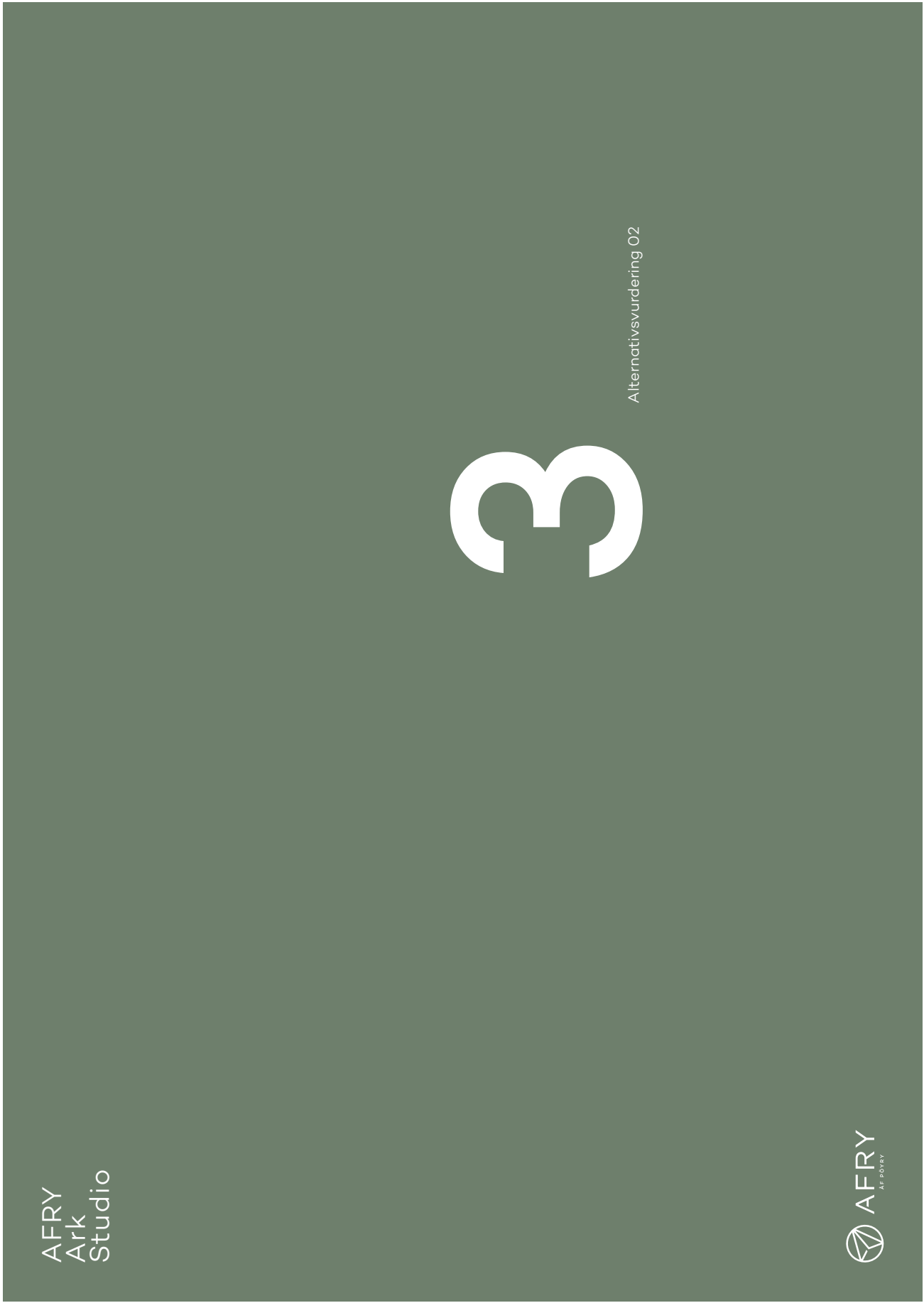
2.7 Alternativ O1 - Illustrasjoner O4



Illustrasjon fra SKV3/Rotamarka, se forbygg.



Illustrasjon fra nabo, se forbygg.



3.1 Alternativ 02 – Kjedet enebolig

- Antall enheter: 6 boenheter

Adkomst fra SKV3/Rotamarka

BRA per boenhet: ca. 180 m²

Fordeler

Store leiligheter med enkelgarasje.

Fin utsikt mot fjorden fra leiligheter og lekeplass.

Høyden på inngangsetasje tar ikke mye utsyn.

God plass til lekeområde.

Ulemper

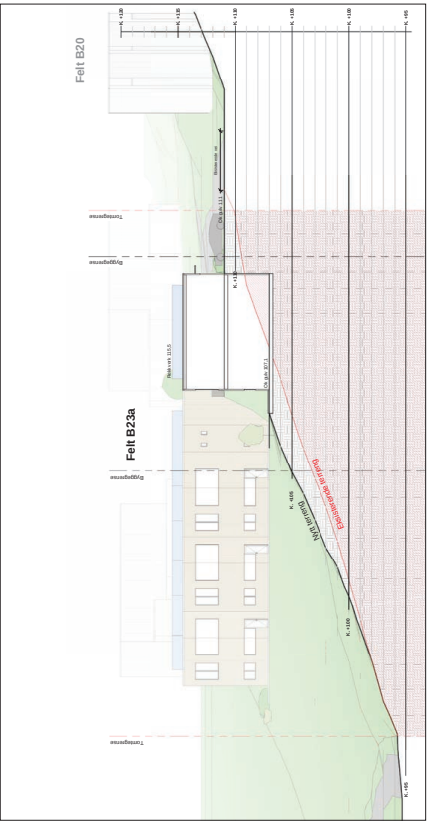
Krever store fyllinger for atkomstsituasjon, terrasse og lekeplass. Lekeplassen vil ligge i høyt terreng, støttet med murvegg.
- Alternativ 02 viser et forslag med kjedet eneboliger, bestående av 6 boenheter. Eneboligene består av to etasjer, delvis i terreng.

Alle boenhetene har en terrasse med tilgang til hage i hellende terreng. Det er plass til opp til 2 biler på hver tomt, en i enkeltgarasje og en utendørs.

Leilighetene rommer 3-4 soverom, 2 bad, stue, kjøkken og bod. Fra leiligheten er det tilgang til hage/terrasse fra nedre etasje. Hagen er langstrakte i bratt terreng. Det er muligheter for takterrasse, slik som tegnet.

Lekeplassen er på minstekravet 150 m². Den har direkte adkomst fra SKV3, med universal utforming. Siden den ligger høyt over terreng er det tegnet inn rekkverk.

Separat innkjørsel og parkering for boenhet 1, 2 og 3. Felles innkjørsel og snuplass for boenhet 4, 5 og 6.



3.2 Alternativ O2 – Perspektiver

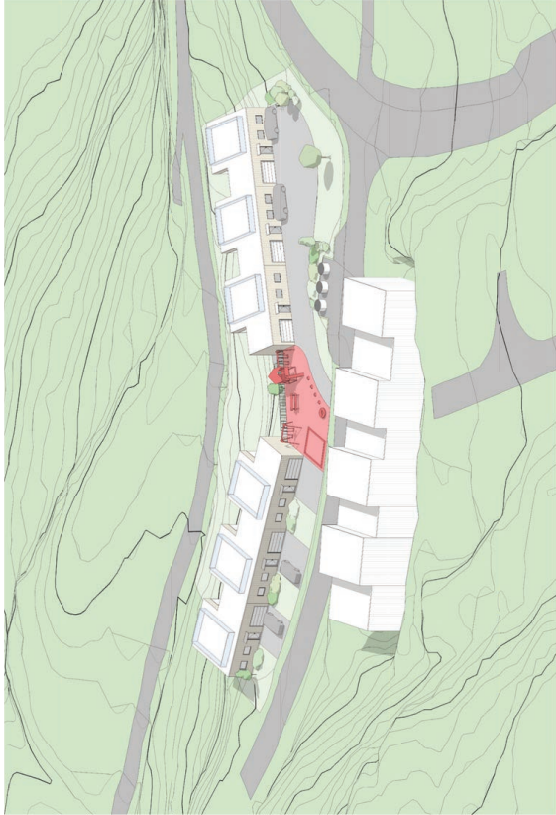


Perspektiv mot sør

Byggene ligger i et brøtt hellende terreng. Det er en større del av terrenget som krever fylling enn det det som graves bort. Det vil være behov for mur rundt sokkeltetasjene.

Leilighetene består av to etasjer med gode vindusmuligheter, både mot inngangssiden og mot fjordutsiktet med utsyn fra to sider av bygget. Utsyn fra to sider med hørnevindu gjelder også for sokkeltetasjen.

Herfra er det tilgang til en privat terrasse på 4x4 m². Med gode muligheter til utendørs møblering.



Perspektiv mot nord

Det er muligheter for takterrassene med adkomst internt fra boenhet. Det er viktig at det ikke er bygget en tredje etasje som forstyrrer utsikt, tilkomst må skje fra nedre plan. Det anbefales at tilkomst foregår gjennom luke/vindu til takterrasse, med intern løsning av trapp eller stige.

3.3 Alternativ O2 – Solforhold



VÅRJEVNDØGN



SOMMERSOLVÆR



3.4 Alternativ O2 – Illustrasjoner O1



Illustrasjon fra nedre vei, nord for bygg.



Illustrasjon fugeperspektiv, nord for bygg.

3.5 Alternativ O2 – Illustrasjoner O2

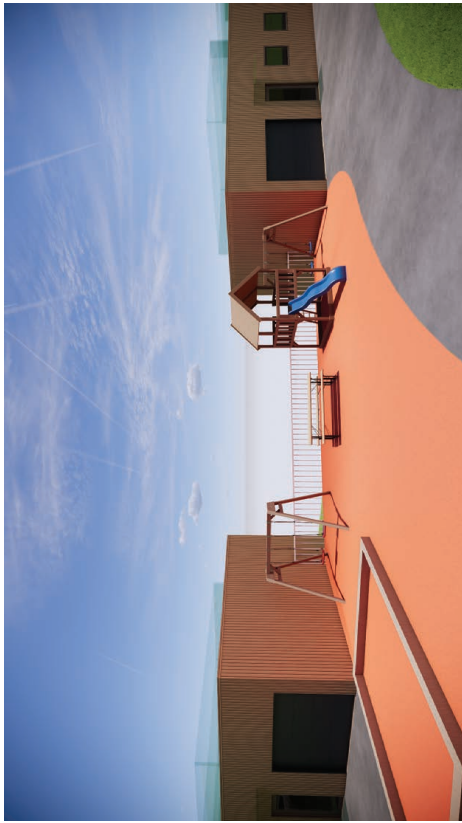


Illustrasjon fra høye, nord for bygg.

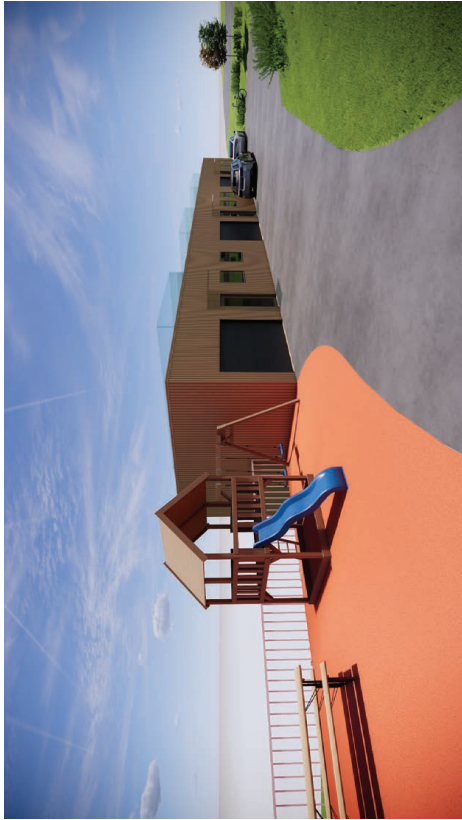


Illustrasjon fra høye, nordvest for bygg.

3.6 Alternativ O2 – Illustrasjoner O3



Illustrasjon av lekeplass, se for bygg.



Illustrasjon av lekeplass og tøkkelhus, sørvest for bygg.

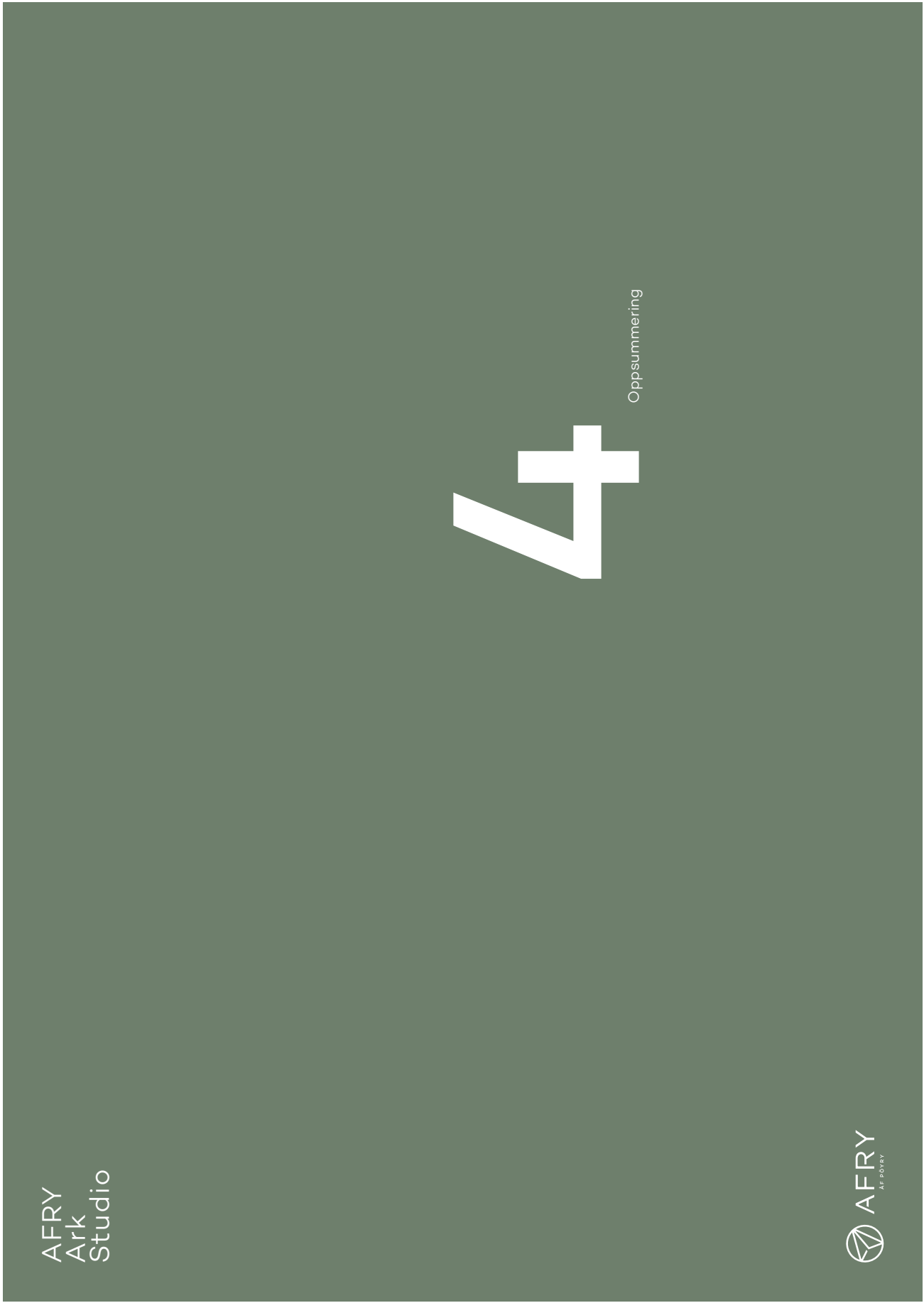
3.7 Alternativ O2 – Illustrasjoner O4



Illustrasjon fra SKV3/Rotamarka, se for bygg.



Illustrasjon fra nabo, se for bygg.

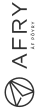


AFRY
Ark
Studio

4.1 Oppsummering – Anbefalinger

- Det anbefales at endring av reguleringsplanen åpner opp for at begge alternativene kan etableres, da disse har mye felles.
- Det betyr at vi åpner opp for etablering av maks 8 boenheter.
- For å åpne opp for etablering av 8 rekkehus vil følgende måtte endres i plankart og bestemmelser
- Typologi
 - Krav til uteareal
 - Høydebestemmelser
 - Byggegrense

- Bestemmelser**
- Justerte bestemmelser følger som vedlegg.
- § 4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse**
- Følgende legges til:
- Innenfor felt B23a tillates oppført inntill 8 rekkehus. Det tillates etablert takterasser. Det tillates ikke trappehus, men takluke.
- Bebyggelse skal oppføres med flatt tak.
- Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Følgende bestemmelser tas ut.**
- § 3.7 parkering**
- Ved terrassert bebyggelse skal det etableres felles parkeringsanlegg hvor det avsettes 1,5 p-plass per boenhet inkl. gjesteparkering.
- § 4.1.3. Blokkbebyggelse**
- Tas ut i sin helhet.
- Plankart**
- Byggegrense**
- Byggegrensene justeres: Byggegrenser strammes opp og felles areal for uteterrasser og takterasser opp for byggeselskapelige deler av tomteområdet så utvider man byggegrensen inn mot midten av tomten.
- Maks kotehøyde for øvre gesims vises på plankart. Maks kotehøyde settes til k+ 115,5.





Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rotamarka 1, 7550 Hommelvik. Gnr. 46, bnr. 667, i Malvik kommune, oppdragsnr.: 79180052
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94 00 59 99, e-post: Km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd. leder nybygg / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
94 00 59 99
Km@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv trondheim sentrum

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no