

**P L A N E N D R I N G****Reguleringsplan****Fossnes senter og Pikås - endring av plan for Vennerødveien 133-153****PlanID 20020023E4 - GBNR. 558/82-86****P L A N B E S K R I V E L S E****BESKRIVELSE TIL PLANENDRING**

2023-11-08 Innsendt til førstegangshandling

2024-01-02 Revidert til offentlig høring

**FORSLAGSSTILLER/TILTAKSHAVER**

Magne Hjeltnes

**PLANFAGLIG KONSULENT**

Andreas Corneliussen Arkitekt MNAL

Arealplanlegger /Planmaker



FRA SKISSE TIL SOSI.

### **Sammendrag**

Planendringen gjelder boligområde B4, som er en del av reguleringsplanen for Fossnes senter og Pikås i tidligere Stokke kommune, den gjeldende reguleringsplanen ble vedtatt 2002-02-22.

Planendringen skal legge til rette for større variasjon i boligtyper (eneboliger, to- og firemannsboliger), litt økt utnyttelse og tilstrekkelige lek- og uteoppholdsarealer.

Det har allerede blitt bygget 8 boliger i planområdet, én bolig er under bygging, én firemannsbolig er planlagt oppført på den ubebygde delen av eiendommen.

Det har blitt varslet planoppstart med offentlig høring i juli/august 2023, det har ikke kommet inn vesentlige merknader, protester eller innsigelser til den foreslåtte planendringen.

### **Liste med plandokumenter:**

- 01a Plankart PDF-format, dat. 2023-10-27, **rev.2024-01-02**
- 01b Plankart SOSI-format
- 02a Planbestemmelser PDF-format, datert 2023-11-01, **revidert 2024-01-02**
- 02b Planbestemmelser WORD-format, datert 2023-11-01, **revidert 2024-01-02**
- 03a Planbeskrivelse PDF-format, datert 2023-11-08, **revidert 2024-01-02**
- 03b Planbeskrivelse WORD-format, datert 2023-11-08, **revidert 2024-01-02**
- 04 ROS-analyse (Planmaker), datert 2023-11-01
- 05 Grunnforhold vurdering (Hjeltnes), datert 2023-10-19
- 06 Grunnforhold vurdering (Planmaker), datert 2023-11-01 (vedlegg til ROS)
- 07 VA-rammeplan vurdering (Hjeltnes), datert 2023-10-19
- 08 Godkjenning av søknad vann og avløp, datert 2020-05-20
- 09 Støyvurdering (Akustikk-Konsult), datert 2023-10-26
- 10 Boligtegninger (foreligger kommunen)
- 11 Referat fra oppstartsmøte 2019 (foreligger kommunen)
- 12 Referat fra oppstartsmøte 2023 (foreligger kommunen)
- 13 Kommentering av merknader, datert 2023-11-07
- 14 Regegjørelse saksgang (Hjeltnes), datert 2023-11-03



<b>Innhold</b>	
Sammendrag .....	2
Liste med plandokumenter: .....	2
Innhold .....	3
Saksgang / Status .....	4
Liste med overordna planer som er av betydning .....	4
Beskrivelse av endringene .....	5
Beregning av lekeareal .....	7
Beregning av parkeringsdekning .....	8
Illustrasjonsplan .....	9
Støyvurdering .....	10
Energiutredning .....	10
Klimautredning .....	11
VA-rammeplan / Overvann .....	11
Risiko- og Sårbarhetsanalyse (ROS) .....	13
Bakgrunn for foreslåtte nye reguleringsbestemmelser .....	13
Gjeldende plan (2002) .....	13
Fellesbestemmelser for området B4 .....	13
Bestemmelser for enkelte områder .....	14
B4-1, B4-2 (sosi 1111) .....	14
B (sosi 1111) .....	14
f_RA (sosi 1550) .....	15
Friområde .....	15
f_UTE (sosi 1600) .....	15
f_LEK (sosi 1610) .....	16
KV (sosi 2011) .....	16
o_GS (sosi 2015) .....	16
AVG (sosi 2019) .....	16
f_P (sosi 2080) .....	16
f_TV (sosi 3031) .....	17
Hensiktssoner .....	17
H_140 .....	17
Rekkefølgebestemmelser .....	17
Plankart gjeldende regulering .....	18
Plankart kommuneplan .....	20
Plankart for foreslått planendring .....	21



FRA SKISSE TIL SOSI.

## Saksgang / Status

### Byggesak

Gjeldende reguleringsplan er fra 2002. En del boliger i området er godkjent (4 boliger ble godkjent i 2013, 1 bolig ble godkjent 2020). 3 videre boliger er oppført, men ikke godkjent, i tillegg er 1 bolig påbegynt oppført, som ikke er godkjent. Kun første etasje av denne er oppført, videre bygging er stoppet. Tilsammen er 9 boliger oppført, èn av disse kun påbegynt. I tillegg er det planlagt og søkt om oppføring av en firemannsbolig på ubebygde del av området (B4-2).

### Planarbeid

I 2019 ble planarbeid startet opp (med forenklet planprosess), men ble avsluttet igjen. I 2023 ble planarbeidet startet opp med vanlig planprosess. Varsel om planoppstart ble sendt ut 2023-08-04. Frist for innspill og merknader var 2023-09-02. Det har ikke kommet vesentlige merknader, protester eller innsigelser til planendringen.

Referater fra oppstartsmøter er vedlagt, detaljert redegjørelse for saksgang fra tiltakshaver, datert 2023-11-03, er også vedlagt.

## Liste med overordna planer som er av betydning

(Listen er hentet fra oppstartsmøtereferatet)

Kommuneplanen 2019 - 2031, kommunedelplaner, overordna reguleringsplaner

1. Samfunnsdelen
2. Vedtatt plankart
3. Vedtatte bestemmelser

### Forskrifter

1. Veinorm
2. Forskrift om avfall
3. VA-norm

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer:

1. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)
2. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
3. Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)
4. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
5. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
6. Veileder om barn og unge i plan og byggesak
7. Tryggere nærmiljøer - håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser
8. Veileder om medvirkning

9. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven

(vedrørende blant annet hule eiker)

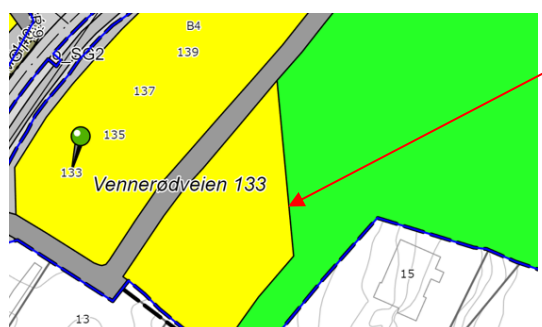
10. DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging. Lenke til dokumentene:

<https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap>

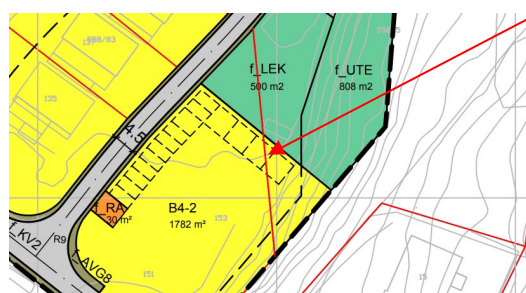
## Beskrivelse av endringene

Reguleringsplanen for B4 beholdes i hovedsak uendret hva gjelder størrelse og fordeling av areal for boligbebyggelse og grønne områder.

En foreslått endring er at grensen mellom byggeområdet (før: B4, nå: B4-2) og det grønne arealet (før: friområde, nå: f\_LEK) justeres, slik at begge områdene får en bedre håndterlig geometri, med tilnærmet rette vinkler. Størrelse på områdene på begge sider av grensen er uendret. Jf. plankartutsnitt under.



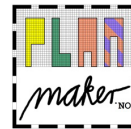
Utsnitt plankart, gjeldende plan. Formålsgrense mellom bolig- og friområde går i daværende tomtegrense (rød pil)



Utsnitt plankart, foreslått plan. Formålsgrense er justert til rett vinkel.

Reguleringsendringen legger i hovedsak tilrette for den økte utnyttelsen med 4 to-mannsboliger på B4-1, og 1 fire-mannsbolig på B4-2. De øvrige 5 eneboligene er godkjent i 2013 og 2020.

Det er utarbeidet godkjent tomtedelingsplan for arealet. Tomt 10 og 11 er slått sammen til en tomt med adresse Vennerødveien 151 hvor det er tenkt oppført en firemannsbolig. Hver av boligene i



FRA SKISSE TIL SOSI.

denne firemannsboligen er planlagt med størrelse 105 m<sup>2</sup> bruksareal.

Det er i tillegg til hovedbygningen planlagt oppføring av boder og luftige carporter langs eiendomsgrensen ved veien og lekeplassen.

Renovasjon er foreslått i en overdekket bod på enden av carport/bodanlegget, med eget reguleringsformål. Det vil være en fordel vinterstid med tak over parkeringsplasser og søppelkteinere, slik at man slipper å måke fram bilene og kteinere ved snøfall. Ut fra samme ønske er det planlagt gjesteparkeringsplasser på fellesareal mot øst med luftig tak over parkeringen.

Det foreligger egen reguleringsplan for gang- og sykkelveien som ble bygget i 2014 langs fylkesveien. Planer om rundkjøring og kommunal vei inn på tomteområdet er utgått. Atkomst og intern vei på området er privat. Det er inntegnet frisiktlinjer i samråd med Statens vegvesenet, avklart ned v/ Reidun Liverød:

- 20 x 60 meter og 6 x 60 meter for biler på fylkesveien
- 3 x 35 meter for sykkeltrafikk på gang- og sykkelveien

Det er godkjent støyvoll langs gang- og sykkelveien som støyskjerming for uteområder på bakkeplan, denne ble utført av entreprenøren som bygget gang- og sykkelveien.

Terrenget i området er for store deler av boligområdet sprengt ned ca. 2,5 meter slik at uteområdene på bakkenivå også av den grunn ligger godt skjermet for støy. Støyskjermingstiltak er allerede gjennomført på bakkeplan i henhold til krav fra kommunen. Alt av intern infrastruktur er ferdig opparbeidet. Det er ikke trær på arealet som skal bevares.

En del av tomtearealet har i eksisterende reguleringsplan formål friområde, det endres til lekeplass og felles ~~uteoppholdsareal~~ **blå/grønnstruktur**. Det avsettes 500 m<sup>2</sup> til nærlekeplass i henhold til retningslinjer i kommuneplanen.

## Beregning av lekeareal

Det er til sammen planlagt for oppføring av 17 boenheter, som inkluderer 5 eneboliger, 4 tomannsboliger og 1 firemannsbolig.

Kommuneplanen vedtatt 24.september 2019 er mer generell enn kommuneplanen fra 2018, som tidligere var gjeldende.

For boliger utenfor fortettingssonen er krav i kommuneplanen at det skal avsettes leke- og oppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80% av BRA bolig, men kommunen kan likevel ikke kreve mer enn 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.

Det betyr at for eneboligene er kravet til lek- og uteoppholdsareal på terreng 100 m<sup>2</sup>, mens for tomannsboligene er kravet 70 m<sup>2</sup> for hver boenhet som til sammen blir 140 m<sup>2</sup>.

For Firemannsboligen blir kravet for hver leilighet 85 m<sup>2</sup>. Totalt 340 m<sup>2</sup>.

### Krav til **samlet** leke- og oppholdsareal for 17 boenheter

5 enebolig	(100 x 5)	=	500 m <sup>2</sup>
4 tomannsboliger	(140 x 4)	=	560 m <sup>2</sup>
1 firemannsbolig			340 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>			<b>1.400 m<sup>2</sup></b>

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være minst 35% av det totale kravet - resten blir privat uteoppholdsareal.

### Krav til **felles** leke- og oppholdsareal for 17 boenheter

35% av 1.400 m<sup>2</sup> = 500 m<sup>2</sup>

Vedlagt følger situasjonsplan i målestokk 1:1000 hvor leke- og oppholdsareal er vist med 500 m<sup>2</sup> som avmerket på situasjonskartet.

Resterende uteareal på 900 m<sup>2</sup> skal være privat uteareal, dette arealet er fordelt som følger:

### Krav til **privat** leke- og oppholdsareal for 17 boenheter

5 enebolig	(65 x 5)	=	325 m <sup>2</sup>
4 tomannsboliger	(90 x 4)	=	360 m <sup>2</sup>
1 firemannsbolig			220 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>			<b>905 m<sup>2</sup></b>

Tomannsboligene har separat atkomst til hvert sitt areal på 45 m<sup>2</sup>. Øverste etasje kan benytte passasje på 1,5 m mot grenseskille til sitt private uteområde. Firemannsboligene krever 200 m<sup>2</sup> avsatt til private uteområder fordelt på 4 separate arealer på hver 50 m<sup>2</sup>. Det er ikke medtatt skråninger i areal avsatt til leke- og oppholdsarealer, alle arealene er flate.



FRA SKISSE TIL SOSI.

Det er ikke alle uteområdene som er tatt med i beskrivelsen av private utearealer. Eneboligene har i tillegg terrasse på 55 m<sup>2</sup> samt areal belagt med belegningsstein på ca. 45 m<sup>2</sup>. Øverste etasje for tomannsboligene har terrasse på 40 m<sup>2</sup>. Underetasjen har i tillegg areal belagt med belegningsstein på ca. 45 m<sup>2</sup> som ikke er tatt med i beskrivelsen. Firemannsboligen har også ekstra uteareal ut over kravet i kommuneplanens bestemmelser, i tillegg til terrasse på 25 m<sup>2</sup> for 2. etasje.

### **Beregning av parkeringsdekning**

Det er god parkeringsdekning for alle boligene. Det er til sammen planlagt for 17 boenheter. Alle boenheter har parkering på egen eiendom. Antall parkeringsplasser samstemmer med foreslått planbestemmelsene og bestemmelsene i gjeldende kommuneplan:

- 5 Eneboliger / 2 p-plasser per bolig	= 10 plasser
- 4 Tomannsboliger / 2 p-plasser per bolig	= 16 plasser
- <u>1 Firemannsbolig / 2 p-plasser per bolig</u>	= <u>8 plasser</u>
Til sammen (17 boliger)	= 34 plasser

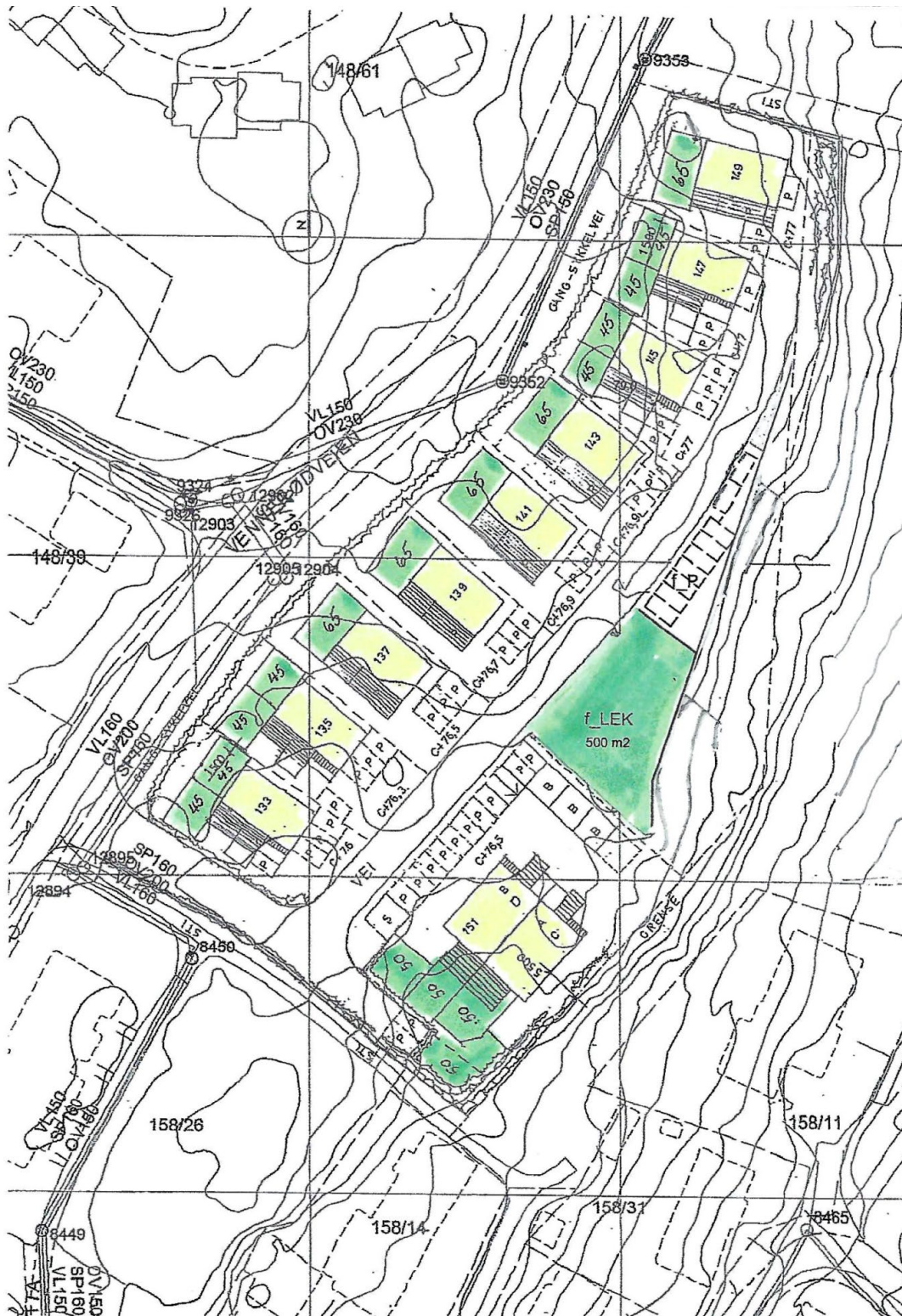
I tillegg kommer planlagt gjesteparkering

- Carport langs veien	= 9 plasser
-----------------------	-------------

Samlet eksisterende og planlagt parkering: = 43 plasser



# Illustrasjonsplan



**Magne Hjeltnes Arkitektkontor**  
 Vennerødveien 133 – 153  
 Illustrasjonsplan      mål 1:1000

Revidert 25.02.2019  
 Revidert 22.06.2019  
 Revidert 01.11.2023

Illustrasjonsplan med plassering av private og felles uteoppholdsarealer (oppdatert 2023-11-01)

## **Støyvurdering**

Det er opparbeidet en jordvoll med tujahekk som støyskjermingstiltak, dette i samråd med kommunen 2014. Grunnlag var siste trafikkteiling (2013) på fylkesvei fv3160, nord for Vennerød barneskole. Trafikkteilingen i 2013 kom frem til ÅDT 550.

Det finnes nyere registreringer, som angir en ÅDT på 1500, som har vært grunnlag for etablering av gul støysone. Det er ikke helt avklart hvordan stigningen til ÅDT 1500 er begrunnet, det er muligens en tastefeil i registreringen, siden det ikke har vært vesentlige endringer i trafikkmønster, heller ikke nyere trafikkteilinger.

### Ny trafikkteiling (ÅDT)

Det er derfor tatt kontakt med fylkeskommunen, med Rigmor Nette Nilsen og Lars Svendsen, som er konsulenter i team vegforvaltning. Det er gjennomført en trafikkteiling før sommerferien 2023, og en teiling etter skolestart 2023. Trafikkteilingen viser ÅDT på 800.

### Fartsgrense

Det er gjort en henvendelse til Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 2023-09-11, med forslag om å redusere fartsgrensen på Vennerødveien, langs planområde, ned til 40Km/t, i det minste 50Km/t. Dette fordi fartsgrensen har relevans for støyutviklingen i området. Forslaget om nedsatt fartsgrense er ikke tatt tilfølge av fylkeskommunen. Det er derfor tatt utgangspunkt i nåværende fartsgrense (60 Km/t) for støyvurderingen.

### Støyvurdering

Det er vedlagt en støyvurdering fra Akustikk-Konsult, datert 2023-10-26. Utgangspunkt for vurderingen er ÅDT 800, med fremskriving på 10 år blir ÅDT for 2033 ÅDT 880. Støyvurderingen viser at støyforhold er tilfredstillende for utendørs oppholdsarealer og innendørs oppholdsrom.

## **Energiutredning**

I oppstartsmøtereferatet fra kommunen er det påpekt en nødvendig energikutredning som del av planforslaget. Grunnlag er kommuneplanens bestemmelse 1.4 c): boligfelt over 10 boenheter, uten fjernvarmetilkobling trenger utredning.

Det kan ikke sees at en omfattende utredning (jf. excel-tabell) er nødvendig. Boligene i planområdet er i hovedsak allerede bygget. Det er kun en firemannsbolig som skal bygges fremtidig.



FRA SKISSE TIL SOSI.

Tiltak som er gjort for å redusere strømforbruk er at alle boligene er meget godt isolerte boliger. Takene er nordvendte.

Det er ikke lagt til rette for fjernvarme, solcellepaneler, bioenergi, bergvarme eller jordvarme.

### **Klimautredning**

I oppstartsmøtereferatet fra kommunen er det påpekt behov for utredning av klimakonsekvenser, også med henvisning til klimakalkulator.

### Infiltrasjon

Det er ikke gjennomført en omfattende utredning av klimakonsekvenser med klimakalkulator. Men det kan nevnes at én konsekvens av klimaendringer vil være økte mengder nedbør. Planforslaget vil kunne møte slike konsekvenser, siden infiltrasjon av overvann er sikret innenfor planområdet.

### Blågrønn struktur/faktor

En forholdsvis stor del av planområdet er grønnstruktur. I tillegg til lekeområde (f\_LEK - ca.500m<sup>2</sup>) som vil bli delvis opparbeidet, er skogsområde mot øst (~~f\_UTE~~ f\_BG - ca.800m<sup>2</sup>) planlagt videreført i hovedsak som nåværende, med en del trær, busker og kratt.

### **VA-rammeplan / Overvann**

I oppstartsmøtereferatet fra kommunen er nødvendig VA-rammeplan (vann, avløp, trykk, brannvannsdekning, håndtering av overflatevann) og brannteknikk påpekt.

Det er ikke utarbeidet en klassisk VA-plan og overvannsberegning for planforslaget, siden bygg har blitt tillatt oppført etter hvert.

Godkjenning av søknad for vann og avløp, datert 2020-05-20, er vedlagt planbeskrivelsen. Det er lagt en 110 mm spillvannsledning fra fylkesveien inn på området, som har kapasitet til 50 boliger. Jf. kommunalt kart under.

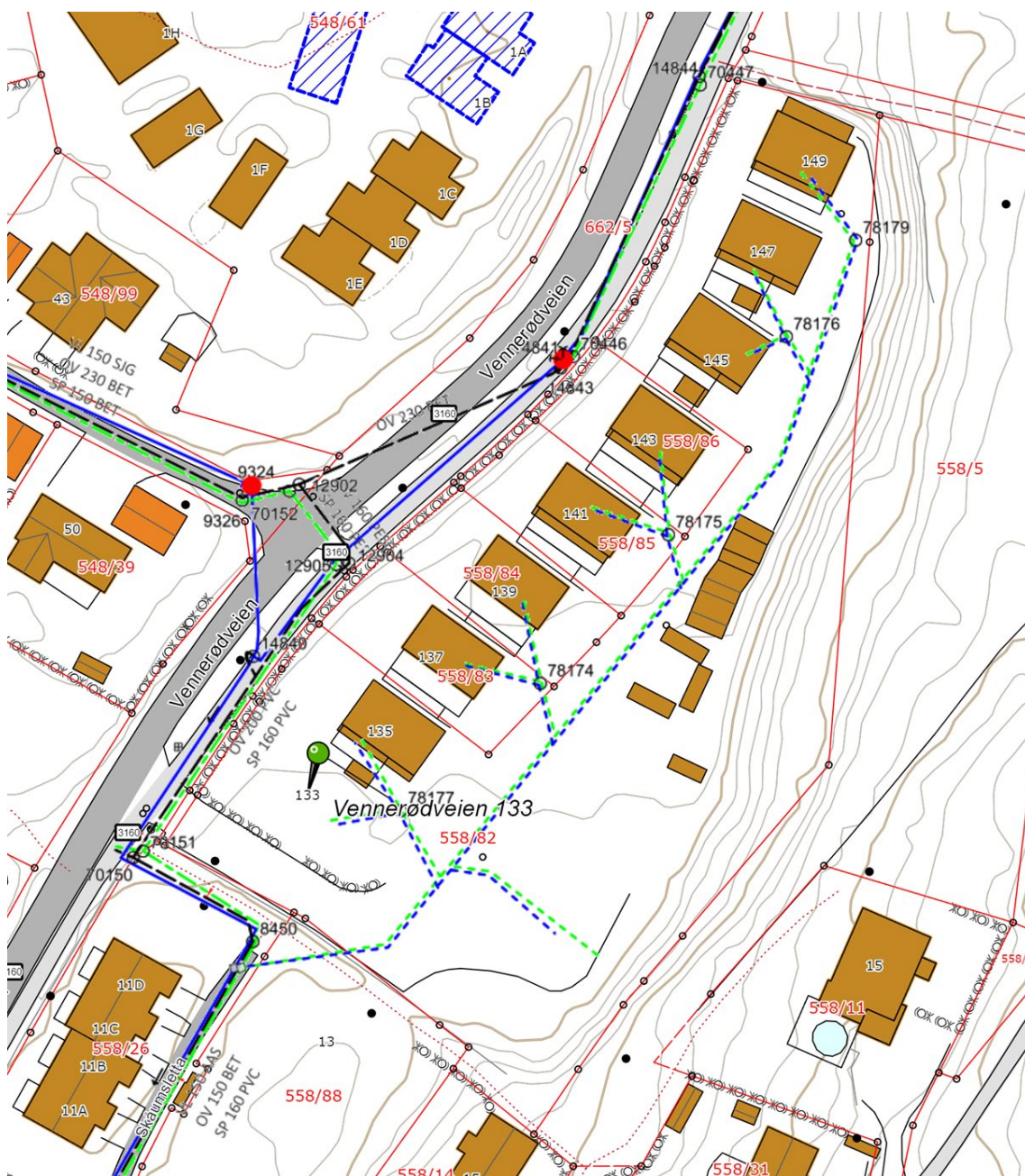
Overvann fra nåværende bolighus er ikke tilkoblet til offentlig nett. Det er heller ikke planlagt tilkobling av overvann til offentlig nett for planlagt 4-manns-bolig på B4-2.

Det er planlagt naturlig overvannshåndtering. Overvann skal infiltreres i grunnen innenfor planområdet. Infiltrering er sikret av flere grunner:

- Det er gjennomført sprengninger langt nedover i fjellet. Sprekker etter springningene sikrer infiltrasjon.

- Hele området er fylt opp med sprenngstein. Denne steinfyllingen representerer et enormt reservoar til fordrøyning.
- Det er lagt drenerør ned i steinfyllingen med svært god kapasitet

Det vises og til beskrivelse og vurdering fra arkitekt Magne Hjeltnes, datert 2023-10-19.



Utsnitt fra kommunens kartløsning (2023-06-16) som viser nåværende vann- og avløpsledninger

## Risiko- og Sårbarhetsanalyse (ROS)

Utarbeidet ROS-analyse er vedlagt. Det fremkommer ingen vesentlige risikofaktorer eller farer for samfunnet.

## Bakgrunn for foreslåtte nye reguleringsbestemmelser

### Gjeldende plan (2002)

Planbestemmelse fra gjeldende reguleringsplan (2002) for område B4, er gjengitt under:

#### §4

#### Område for boliger B4.

Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA = 25 %. I bebygget areal (BYA) medregnes i tillegg til selve boligen også eventuell utvendig bod og garasje/ carport. Innenfor område B4 tillates oppført boliger med maks. gesimshøyde 4,0 m og med takvinkel mellom 30 og 38 grader. Det tillates kun oppført en boenhet pr.fradelt tomt. Garasjer/ uthus kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på maks. 49 m<sup>2</sup>. Garasjenes form, materialvalg og fargee skal tilpasses bolighuset.

Støyskjermingstiltak langs Fv 560 skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

---

*Planbestemmelse fra gjeldende plan (2002)*

## Fellesbestemmelser for området B4

### BYA

I gjeldende reguleringsplan var %-BYA satt til 25%. Parkering og boder ble medregnet i BYA. Regel for beregning av BYA er videreført i foreslått planendring, i henhold til nå gjeldende kommuneplan (fra 2019). BYA er satt til 35% for begge boligfelt (B4-1 og B4-2).

### Høyder

I gjeldende reguleringsplan var høyden på bebyggelse begrenset til gesimshøyde 4,0 meter, som tilsvarer 1-etasjes bygninger.

I foreslått planendring er høyder begrenset til maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m, ifølge kommuneplanens generelle bestemmelser. Dette muliggjør 2-etasjes bygninger, som svarer til dagens vanlige utnyttelsesgrad for nye boligområder. En økt utnyttelse på arealer avsatt til byggeområder effektiviserer nødvendig infrastruktur og sparer andre natur- eller landbruksområder for utbygging.

I gjeldende reguleringsplan var høyde for carporter begrenset til maks. 1 etasje. Denne høydebegrensning er videreført i foreliggende planendring, der høyde for carporter og boder er begrenset til maks. gesimshøyde 3,0 m og maks. mønehøyde 4,0 m, som og svarer til dagens praksis.

### Takvinkel

I gjeldende reguleringsplan var takvinkel regulert til å være mellom 30 og 38 grader.

I foreslått planendring er takform og takvinkel ikke regulert. Det tillates flatere skråtak, også flate tak.

### Antall BE

I gjeldende reguleringsplan er antall boenheter begrenset til 1 boenhet per tomt.

I foreslått planendring er antall boenheter begrenset til 17 boenheter for hele planområdet. Det er en naturlig grense på antall boenheter, også med tanke på nødvendig størrelse på lekeplass i forhold til antall boenheter. Størrelsen på lekearealet er basert på antall 17 boenheter. Et større antall boenheter vil kreve en større lekeplass.

### Byggegrenser

Det er foreslått byggegrenser med hensyn til fylkesvei (20 m), friområde (4 m), privat vei (4 m) og til lekeområdet (5 m). Byggegrenser for carporter og boder er tatt med i planbestemmelsene (1 m til eiendomsgrenser, **2 m til lekeområdet**).

### Parkering

I gjeldende reguleringsplan er det satt en maks. størrelse på garasje og uthus til 49 m<sup>2</sup>.

I foreslått planendring er det satt krav om at det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser og minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

### Støy

Planbestemmelse om støyskjermingstiltak langs Fv 560 er ikke endret. De skal være gjennomført før boligene tas i bruk. Støyvold er allerede opparbeidet.

## **Bestemmelser for enkelte områder**

### **B4-1, B4-2 (sosi 1111)**

I gjeldende reguleringsplan var %-BYA satt til 25%.

I foreslått planendring er begge områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse. %-BYA for begge områder er 35%

### **B (sosi 1111)**

I gjeldende reguleringsplan er område B ikke regulert.

I foreslått planendring er området B regulert til frittliggende småhusbebyggelse, i forbindelse med areal for frisikt i krysset.

**f\_RA (sosi 1550)**

I gjeldende reguleringsplan er det ingen spesielle planbestemmelser for renovasjon.

I foreslått planendring er det regulert et område f\_RA til felles renovasjonsanlegg for alle boligene innenfor B4-1 og B4-2. Det er tillatt skjermvegger og tak. Området skal eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

Område for renovasjon (f\_RA) er integrert i carportanlegget med boder. Det er ca. 115 meter fra f\_RA til eiendomsgrense til bolig helt i nord, pluss 10 m helt frem til inngangsdøren. Den totale avstand er 125 meter. Dette er ikke innenfor anbefalt maksimum avstand på 100 meter, fra renovasjon til bolig.

For å komme innenfor 100 m avstand måtte renovasjon i carportanlegget flyttes ytterligere mot nord, nærmere lekeplassen. Dette er vel mulig, men renovasjonsbilen vil da måtte rygge et langt stykke langs carportanlegget, enten ved innkjøring eller ved utkjøring. Dette vil være uheldig for sikkerheten, særlig for lekende barn. Barn vil komme til å leke mellom parkerende biler og plutselig springe ut i veien og vil kunne bli oversett av ryggende store kjøretøy. Det er absolutt en fordel at renovasjon ligger rett ved snuhammer, slik at renovasjonsbilen må rygge minst mulig.

**Friområde**

I gjeldende reguleringsplan er det regulert et areal til friområde.

**8.6 Friområde F1.**

Friområde F1 omfatter området mellom kommunal vei og fylkesvei 560 og skal benyttes til idrettsaktiviteter og lek. Det tillates opparbeidet parkeringsplasser mot kommunal vei. Innenfor området tillates oppført bygninger kun for bruk til idrettsformål (f. eks. garderobebygg/ klubbhus, idrettshall). Før eventuell ny bebyggelse innen området kan oppføres kan planutvalget forlange utarbeidet bebyggelsesplan.

*Planbestemmelse fra gjeldende plan (2002)*

En liten del av dette store friområde ble kjøpt av tiltakshaver i forbindelse med boligområdet B4. Område er foreslått regulert til ~~uteopphold (f\_UTE)~~ **grønnstruktur (f\_BG)** og lekeplass (f\_LEK).

**~~f\_UTE (sosi 1600)~~**

**Sø endring av formål f\_UTE til formål f\_BG**

Området f\_UTE er regulert til felles uteoppholdsareal for alle boliger i området. Området er foreslått til eie, bruk og vedlikehold for alle eiere i planområdet.

Kommunen ønsket i oppstartsmøte at det bratte arealet skulle reguleres som grøntareal, som er allment tilgjengelig (f\_G). Forslagstiller har flere grunner til at arealet ønskes regulert til privat uteopphold (f\_UTE):



FRA SKISSE TIL SOSI.

- Ved kommunalt salg av tomten fulgte del av friområde med til bruk som privat uteoppholdsareal. Når et friområde selges ut av kommunens eie vil arealet ikke lenger være friområde, men være del av den private tomten.
- Arealet er bratt og derfor ganske ubrukelig for allmennheten. Det er ulendt terreng og omtrent uframkommelig.
- Tilgrensende friområde mot øst er meget stort. Det er ikke behov for arealet f\_UTE for allmennheten

#### **f\_LEK (sosi 1610)**

Området f\_LEK er regulert til felles lekeplass for alle boliger i området. Området er foreslått til eie, bruk og vedlikehold for alle eiere i planområdet.

Krav til funksjon/kvalitet er overtatt ordrett fra kommuneplanen. Lekeplassen skal:

- Inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)
- Ha minst ett apparat som er funksjonsåpent
- Ha gode møteplasser med møblering

Sikring av skråning (fra lekeplassen mot øst) var tema og ønske fra kommunen på oppstartsmøte. Forslagstiller ønsker ikke krav om sikring av skråning i planbestemmelsene, siden skråningen ikke er brattere enn 45 grader (TEK/PBL).

#### **KV (sosi 2011)**

Veien i er i hovedsak regulert slik den er regulert i gjeldende plan.

Området o\_KV er regulert til offentlig kjørevei.

Området f\_KV er regulert til felles privat kjørevei.

#### **o\_GS (sosi 2015)**

Gang- og sykkelveien er ferdig opparbeidet. Den er regulert som bygget, kun få centimeter avvik.

#### **AVG (sosi 2019)**

Områdene o\_AVG er regulert til offentlig areal for annen veigrunn - grøntareal.

Områdene f\_AVG er regulert til felles privat areal for annen veigrunn - grøntareal.

#### **f\_P (sosi 2080)**

Området f\_P er regulert til felles privat parkering, det er tillatt parkeringsplasser på bakken eller parkeringsanlegg /carport.



**f\_BG (sosi 3002)**

I revisjon til offentlig høring er formål f\_UTE endret til formål f\_BG, blå/grønnstruktur.

**f\_TV (sosi 3031)**

Området f\_TV er en eksisterende turvei. Den er regulert til felles turvei som skal eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

**Hensiktssoner****H\_140**

Frisikt er regulert som sone H\_140, med vanlig sikring av fri sikt i en høyde over 0,5 meter.

**Rekkefølgebestemmelser**

Det er nedfelt rekkefølgebestemmelser for følgende forhold:

Før igangsettingstillatelse

Det er regulert slik at følgende forhold skal være avklart før igangsettelse:

- Skolekapasitet
- Frisiktsoner
- Tekniske planer

Rekkefølgekrav om skolekapasitet er tatt standardmessig inn i Bestemmelsene, etter kommunens forslag. Det er i følge kommunen økt kapasitet ved Vennerød skole i dag (jff. referat oppstartsmøte).

Før brukstillatelse

Det er regulert krav om at f\_LEK skal være ferdig opparbeidet før bolig innenfor B4-2 (firemannsbolig) tas i bruk. **Endret til at «f\_LEK skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor planområdet tas i bruk».**

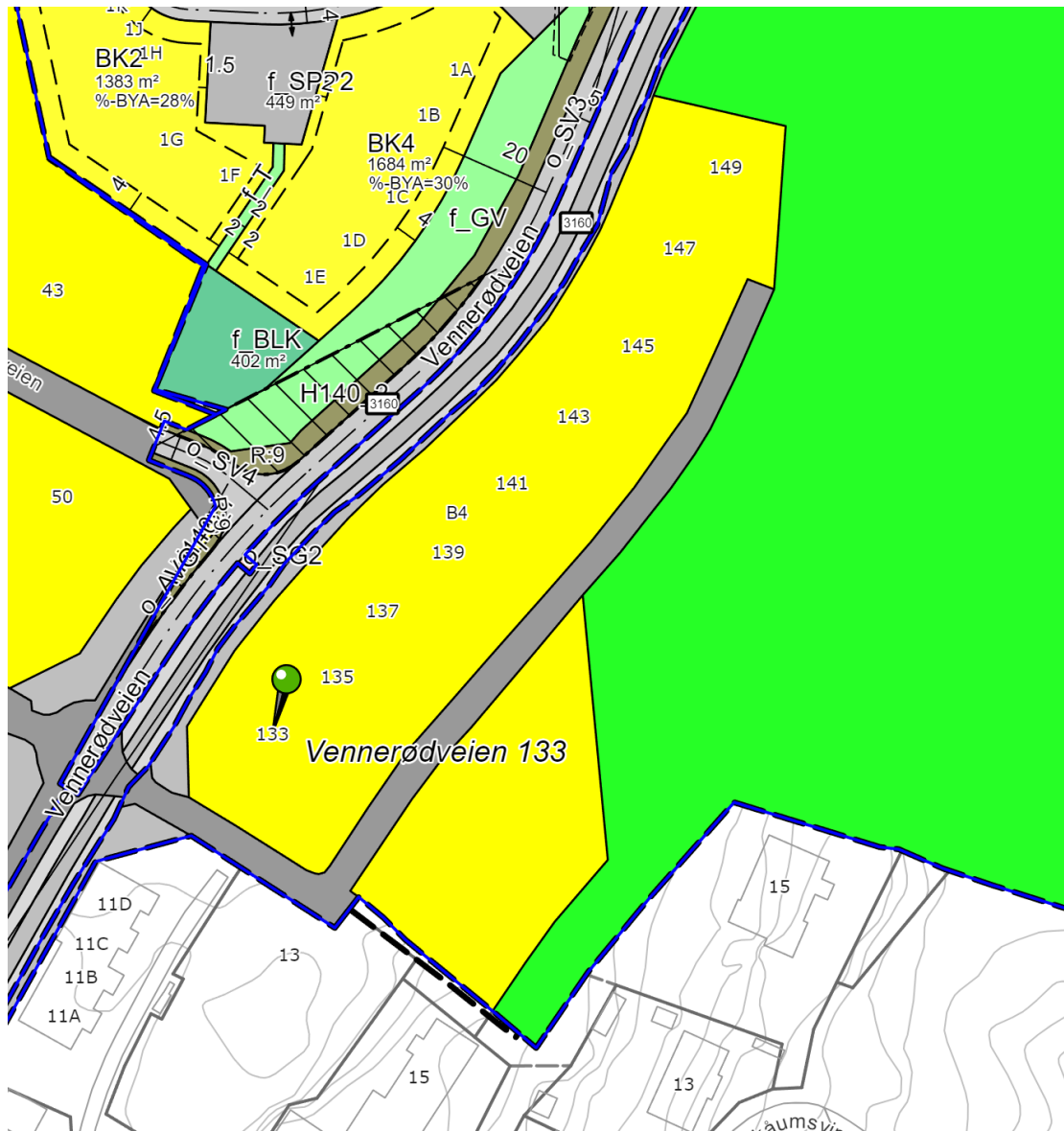
~~Det kunne være ønskelig at lekeplassen opparbeides tidligere, til bruk for beboere innenfor området B4-1, men arealet der lekeplassen skal opparbeides brukes enda til lager for material og maskiner for oppføring av resterende boliger.~~

~~En midlertidig lekeplass kan innrettes på eiendommen til hus nr.133, ved behov. Dette er beskrevet av tiltakshaver tidligere. Fortiden er ikke dette behovet tilstede, siden det kun bor 1 barn under 6 år i hele boligfeltet. Det ansees som rimelig at den nærliggende (kvartals)lekeplassen, ca. 250 m sør fra planområdet, brukes som midlertidig erstatning.~~

Før ferdigattest

Bestemmelse fra gjeldende plan er videreført, som sier at støyskjermingstiltak langs Fv 560 skal være gjennomført før boligene tas i bruk. Bestemmelsen kan stå slik, siden tiltak (støyvoll) allerede er ferdig opparbeidet.

## Plankart gjeldende regulering



















Utsnitt (B4) fra gjeldende reguleringsplan (kommunens kartløsning 2023-06-16)

PlanID 3804 20020023 - Fossnes senter og Pikåsen  
Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato: 22.2.2002

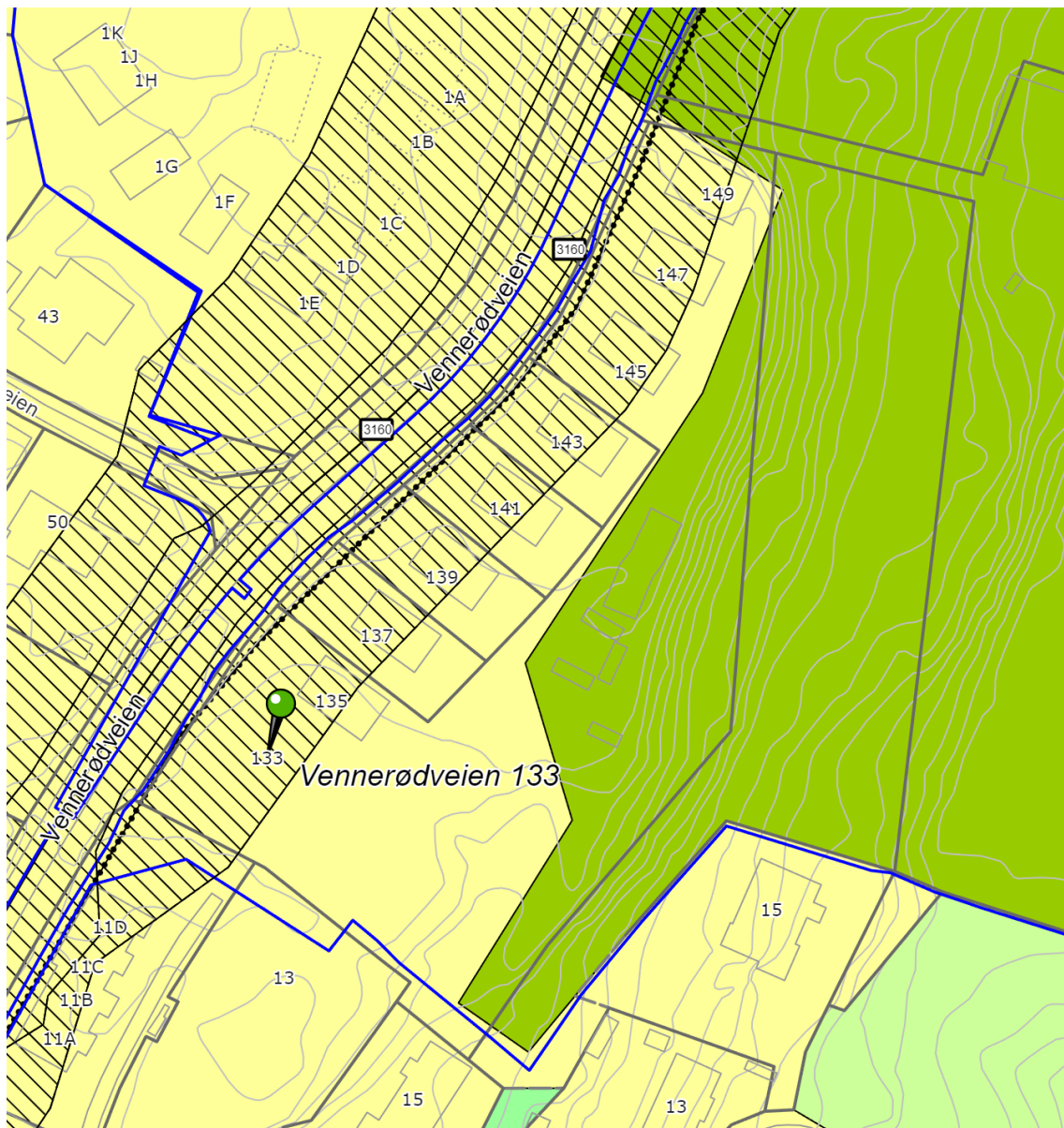


**TEGNFORKLARING**

<b>REGULERINGSFORMÅL</b>	
<b>1. BYGGEOMRÅDER</b>	
	BLANDET FORMÅL/ SENTEROMRÅDE
	ALMENNYTTIG FORMÅL
	BOLIG B1, B2, B3, B4
	BOLIGER B5 (FORTETTING)
	BOLIGER B6 ENEBOLIGER
<b>2. LANDBRUKSOMRÅDER</b>	
	
<b>3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b>	
	KJØREVEI
	GANG/ SYKKELSTI
	KOMB. VEIFORMÅL/VEGTASJON
<b>4. FRIOMRÅDER</b>	
	IDRETT- REKREASJON
<b>5. FAREOMRÅDER</b>	
	HØYSPENNINGSANLEGG
<b>6. SPESIALOMRÅDER</b>	
	KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
	PRIVAT VEI
	PARKBELTE/ BUFFERSONE
	VERNESONE KULTURMINNE
	privat park
<b>7. FELLESOMRÅDER</b>	
	FELLES ADKOMSTVEI
	FELLES LEK / UTEOPPHOLD

Utsnitt (B4) fra gjeldende reguleringsplan  
(PDF fra kommunens nettside 2023-06-16)

## Plankart kommuneplan



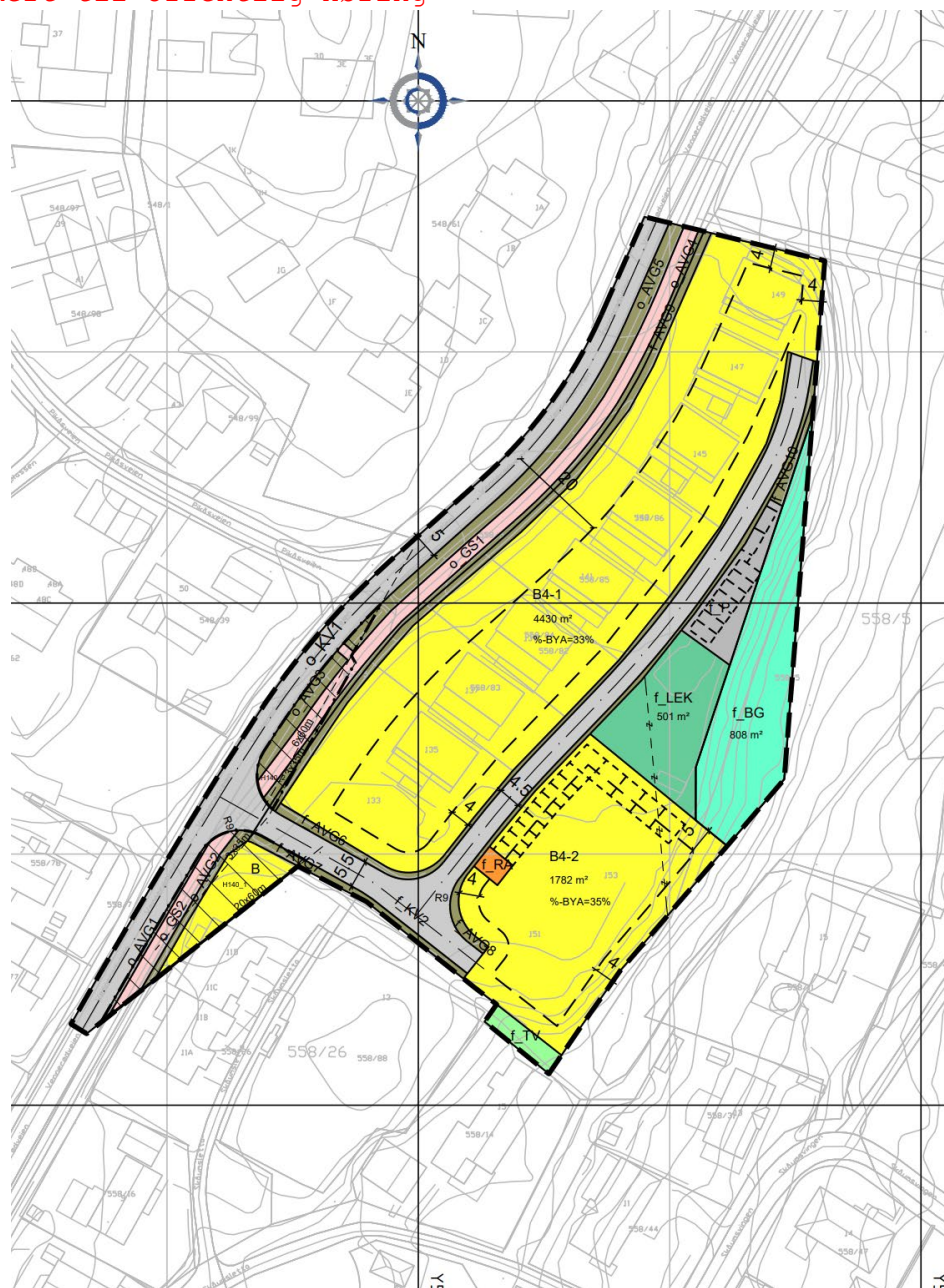
Utsnitt Sandefjord kommuneplan (kommunens kartløsning 2023-06-16)

**Plankart for foreslått planendring**  
 Innsendt til 1.gangsbehandling



Utsnitt plankart (uten tittelfelt)

**Plankart for foreslått planendring**  
 Revidert til offentlig høring



Utsnitt plankart (uten tittelfelt)

---\*\*\*---

BESKRIVELSE TIL PLANENDRING  
 2023-11-08 Innsendt til førstegangsbehandling  
 2024-01-02 Revidert til offentlig høring

FORSLAGSSTILLER/TILTAKSHAVER  
 Magne Hjeltnes

PLANFAGLIG KONSULENT  
 Andreas Corneliussen Arkitekt MNAL  
 Arealplanlegger /Planmaker