

FRA SKISSE TIL SOSI.

PLANENDRING

Reguleringsplan

Fossnes senter og Pikås - endring av plan for Vennerødveien 133-153
PlanID 20020023E4 - GBNR. 558/82-86

PLANBESTEMMELSER

Følgende planbestemmelser er foreslått å erstatte planbestemmelsene fra gjeldende plan.

Felles bestemmelser for området B4

BYA

I bebygget areal (BYA) medregnes i tillegg til selve boligene også utvendige boder, carporter og parkeringsdekning ifølge kommuneplanens bestemmelser.

Høyder

Innenfor området B4 tillates oppført boliger med maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m ifølge kommuneplanens bestemmelser. Carporter og boder skal ha maks. gesimshøyde 3,0 m og maks. mønehøyde 4,0 m.

Antall BE

Det tillates maks. antall på 17 boenheter i planområdet.

Plassering

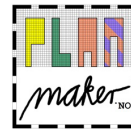
Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankart. Boligbebyggelse skal ha minimum 4,0 m avstand til eiendomsgrense mot privat vei, og minimum 5,0 m avstand til eiendomsgrense mot lekeområdet (f_LEK). Carporter og boder skal ha minimum avstand 1,0 m til eiendomsgrense mot privat vei. **Carporter og boder innenfor B4-2 skal ha minimum avstand 2,0 m til eiendomsgrense mot lekeområdet (f_LEK).** Oppførte boliger og boder innenfor B4-1 tillates som oppført.

Parkering

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Det skal opparbeides minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Kulturarv

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



FRA SKISSE TIL SOSI.

Bestemmelser for enkelte områder

B4-1 (sosi 1111)

Området B4-1 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) for B4-1 er = 35%.

B4-2 (sosi 1111)

Området B4-2 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) for B4-2 er = 35%.

B (sosi 1111)

Området B er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, i forbindelse med areal for frisikt.

f_RA (sosi 1550)

Området f_RA er regulert til felles renovasjonsanlegg for boligene innenfor hele område (B4-1 og B4-2). Det er tillatt skjermvegger og tak. Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

f_LEK (sosi 1610)

Området f_LEK er regulert til felles lekeplass for alle boliger i området. Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet. f_LEK skal opparbeides som lekeplass og 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

KV (sosi 2011)

Området o_KV er regulert til offentlig kjørevei.

Området f_KV er regulert til felles privat kjørevei. f_KV eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

o_GS (sosi 2015)

Områdene o_GS er regulert til offentlig gang- og sykkelvei.

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. Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

f_P (sosi 2080)

Området f_P er regulert til felles privat parkering, det er tillatt parkeringsplasser på bakken eller parkeringsanlegg /carport. Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

f_BG (sosi 3002)

Området f_BG er regulert til felles blå/grønnstruktur.

f_TV (sosi 3031)

Området f_TV er regulert til felles tursti.



FRA SKISSE TIL SOSI.

Hensiktssoner

H_140

Sønene H_140 er regulert til frisikt. I områder regulert som frisiktsone ved vei og gang- og sykkelvei skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse

Skole

Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

Sikring

Sikringssoner for frisikt må være tilfredsstillende ivaretatt før det kan gis igangsettingstillatelse for boligutbygging.

Tekniske planer

Tekniske planer skal være utarbeidet og foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for boligutbygging.

Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal f_LEK være ferdig opparbeidet

Før ferdigattest

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

----***----

FORSLAG TIL NYE PLANBESTEMMELSER
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