

Plan 0482.00 Detaljregulering for boliger og friområde, Reemarka: Endringsliste fra 1. til 2. gangs behandling

Plankart

- Snuhammer mellom felt BK10 og BK11 er forlenget med 2 meter, iht. utført sporing.
- Sving mellom BK4 og BK5 er breddeutvidet. Breddeutvidelse er kvalitetssikret gjennom sporingskurver.
- Frisikt Litle-Åvegen x gs-veg er rettet iht. merknad fra SVV.
- Frisikt f_G1 x fortau fv. 216 er inntatt iht. merknad fra SVV. Støyskjerm er lagt etter ny frisikt.
- Frisikt ved sving mellom BK4 og BK5 er justert.
- Støyskjerm langs fv. 216 er flyttet til 4m fra vegkant iht. merknad fra SVV.
- Støyskjerm er flyttet 1m ut fra plangrense ved felt BK1, BK2, BK3 og mellomliggende areal iht. merknad fra SVV.
- Fylkesmannen ga faglig råd om at BK1 og BK2 justeres for å få mer samsvar med kommuneplanens krav til uteareal, følgende endringer er inntatt:
 - Areal for BK1 er redusert fra 0,76 daa til 0,38 daa.
 - Utnyttelse for BK1 er redusert fra BRA=525 m2 til BRA=450 m2.
 - Løsning for carporter, f_C1, og sykkelparkering, f_S, til BK1 er endret. På bakgrunn av dette er også f_G1 og f_G2 endret.
 - Deler av tidligere uteoppholdsareal, f_U, er omgjort til lek, f_Lek4. F_Lek4 har et areal på 0,15 daa, og uteoppholdsarealet, nå f_U2, er på 0,5 daa.
 - Areal øst for BK1 er omgjort fra annen veggrunn og boligformål til uteoppholdsareal, f_U.
 - Areal for BK2 er redusert fra 0,73 daa til 0,62 daa.
 - Utnyttelse for BK2 er endret fra BRA=1700 m2 til BRA=1800 m2.
 - Carporter for BK2, f_C2, er tatt ut. Carporter er nå planlagt i huskropp i BK2.
 - F_Lek1 er økt fra 0,16 daa til 0,3 daa.
 - Store deler av areal øst for BK2 er endret fra boligformål til annet vegareal, f_AVG.
 - Plassering av HC-parkering innenfor f_P1 er justert.
- Det er lagt inn 1 HC-parkering innenfor f_P2 iht. merknad fra senior- og brukarrådet. Antallet plasser er uendret.
- Kvartalslekeplass er nå offentlig, o_Lek2.
- O_Lek2 er redusert fra 0,63 daa til 0,53 daa. Årsaken er inntakelse av HC-plass i f_P2.
- Hensynssone naturmiljø er tatt inn i 10 meters bredde langs Roslandsåna i tråd med uttalelse fra Fylkesmannen.
- Oppstillingsplass for søppelbil ved f_R1 er utvidet.
- Ny avkjørsel til eiendom 3/322 er fastsatt i plankart med avkjørselspil og tilhørende frisikt.
- Det er vist gangadkomst til o_Lek2 og f_Lek3 ift. løsning for støyskjerming.

Bestemmelser

- § 3.12 Adkomst eiendom gnr. 3, bnr. 322 er tatt ut, og heller sikret som rekkefølgekrav.
- § 3.5 Parkering:
 - Carport, f_C2, er tatt ut.
 - Antallet carporter innenfor f_C1 er redusert fra 5 til 4.
 - Det lagt inn krav om min. 2 sykkelparkeringer per bolig.

- BK2 skal som før ha sykkelparkering i private boder, men boder skal plasseres i huskropp (og ikke i f_C2).
- § 3.6: Følgende formulering er inntatt: «Avrenning må hindres både under anleggsfase og etter ferdigstillelse av tiltak. Masser må ikke lagres i tilknytning til vassdrag, men i god avstand fra Roslandsåna.» iht. uttalelse fra Fylkesmannen.
- § 3.7: Sinus sine anbefalinger angående støy er inntatt iht. innsigelse fra Fylkesmannen.
- § 3.8: Det er inntatt at massedisponeringsplan skal utarbeides.
- § 4.1.1, §§ 4.1.3 - 4.1.4 og §§ 4.1.7 – 4.1.14 er endret slik at byggegrense mot fylkesveg ikke kan overskrides iht. merknad fra SVV.
- § 4.1.4 (BK1): Antallet boliger er redusert fra 5 til 4 rekkehus, og utnyttelse er redusert fra BRA=525 m2 til BRA=450 m2. Maks gesims- og mønehøyde er redusert fra hhv. 8,0 m og 9,0 m til 6,0 m og 7,0 m.
- § 4.1.5 (BK2): Utnyttelse er endret fra BRA=1700 m2 til BRA=1800 m2. Carportplasser og boder skal inntas i bygningskropp, og f_C2 utgår.
- § 4.2 Carportanlegg: Antallet carportplasser innenfor f_C1 endres fra 5 til 4 plasser. F_C2 utgår.
- § 4.4 Uteoppholdsareal: F_U1 (Avgrensning av areal er også endret på plankart) er felles for kun BK1. F_U2 er felles for BK2.
- § 4.5 Lekeplass:
 - F_Lek1 er nå felles for BK3 og BK4 (tidligere felles for BF, B, BK1-BK6).
 - Kvartalslekeplass er endret fra felles til offentlig, o_Lek2, og skal være for hele området.
 - Det er stilt krav til at det skal etableres sandlekeplass innenfor o_Lek2.
 - F_Lek3 er nå felles for BK8-BK10 (tidligere felles for BK7-BK10).
 - Ny f_Lek4 er felles for BF, B, BK1 og BK2.
 - Krav om sandlekeplass innenfor friområde er tatt ut.
- § 5.1: Følgende formulering er inntatt: «Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.» iht. merknad fra SVV.
- § 5.3: Nye gangveger (o_G3 og o_f_G4) er inntatt i bestemmelsene.
- § 6.1 Friområde:
 - Det er tatt ut at det tillates etablert fiskeplass i forbindelse med Roslandsåna.
 - Krav om sandlekeplass innenfor friområde er tatt ut.
- § 7.1 Frisikt, kode for frisikt H140 er inntatt.
- § 7.2 Flomfare, kode for flomfare H320 er inntatt.
- § 7.3 Naturmiljø, det er lagt inn bestemmelse for ny hensynssone. Iht. uttalelse fra Fylkesmannen er det tatt inn at området skal ha stedegen vegetasjon og ikke opparbeides med parkpreg.
- § 8 Rekkefølgekrav:
 - Pkt. I: Det er inntatt rekkefølgekrav om massedisponeringsplan iht. innsigelse fra Fylkesmannen.
 - Pkt. II: Punktet er oppdatert og har nå følgende tekst: Før brukstillatelse kan gis for B og BK1-BK7 må o_V2, f_V3, f_V4, f_V5, f_P1, f_P2, f_U1, f_U2, f_Lek1, o_Lek2, f_Lek4, f_R1, f_G1, f_G2, f_GS og o_Friområde være ferdig opparbeidet. (o_V7 er tatt ut, og f_V5, f_P2 og f_Lek4 inntatt)
 - Pkt. III: Det er tatt ut at f_P2 skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for BK8-BK11, ref. punkt over.
 - Nytt pkt. VIII: «Før igangsettingstillatelse kan gis skal grunnvannstand ved eksisterende nabobebyggelse dokumenteres, og det skal foreligge plan for kontroll av grunnvannstanden. Planen skal angi hyppighet av kontroller og hvor lenge grunnvannstand skal kontrolleres etter endt utbygging.»

- Nytt pkt. IX: «Før igangsettingstillatelse kan gis skal plan for overvannshåndtering med tilhørende plan for sikring av flomveier for eksisterende nabobebyggelse foreligge. Eventuelle tiltak mht. flomveier skal dokumenteres ivaretatt i bygge-/rammesøknad og i tekniske planer.»
- Nytt pkt. X: «Før brukstillatelse kan gis skal ny avkjørsel fra o_V2 til eiendom gnr./bnr. 3/322 anlegges, og eksisterende avkjørsel stenges. Avkjørsel skal plasseres iht. plankart.» (§ 3.12 Adkomst eiendom gnr. 3, bnr. 322 utgår)

Beskrivelse

Planbeskrivelse er endret iht. plankart og bestemmelser. Det er vedlagt planbeskrivelse som viser endringer med rød skrift og overstrykninger.

Situasjonsplan

Situasjonsplan er oppdatert iht. revidert plankart.

ROS-analyse

Antallet planlagte boenheter er justert, og revidert plankart er lagt inn.

Solstudier

Solstudier er revidert iht. endringer på plankart og i bestemmelser.

3D-studie

3D-studie er revidert iht. endringer på plankart og i bestemmelser. Modelleringer e

Sporingskurver

Det er laget nye sporingskurver for renovasjonskjøretøy som viser innkjøring ved o_V2, inn- og utkjøring ved planlagt renovasjon, sving mellom BK4 og BK5 og bruk av snuhammer.

Plan- og profiltegninger

Plan- og profiltegninger for veger er oppdatert etter mindre justeringer av veger.

Snitt felt BK4

Det er utarbeidet snitt som viser hvordan bebyggelse i felt BK4 skal etableres, og som viser forholdet mellom veg og bygg.

Renovasjonsteknisk plan

Oppdatert plankart er lagt inn.