



Reguleringsbestemmelser til

MINDRE ENDRING AV OMRÅDE B17 – B19 I REGULERINGSPLAN FOR KONGERØD GÅRD, EGENGODKJENT 16.03.06.

Dato for siste revisjon av plankartet: 10.10.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.10.2013

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål:

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens §12).

Arealformål (pbl 12-5)

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	B17-1 - B19
LEK1	Lekeplass	FA10,
	Annet oppholdsareal	AU1 - AU2
Samferdsel og infrastruktur:	Veg	V1 – V2
	Fortau	FT1
Grønnstruktur:		TV1
Hensynssone (pbl 12-6)		
Sikringssone:	Frisikt	

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse i områdene B17-1 – B19 i reguleringsplan for Kongerød gård.



§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1

Før det gis brukstillatelse for nye bygg i områdene B17-1 – B19 skal områdene FA10 og LEK1 være opparbeidet etter godkjent landskapsplan i målestokk 1:500. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

2.1.2

Før det gis brukstillatelse for nye bygg i områdene B17-1 – B19 skal V1 være opparbeidet etter godkjent plan.

2.1.3

Endelig ferdigstilling av område FA10 i reguleringsplan for Kongerød gård skal skje senest 1 år etter at første bolig i tilhørende boligområde er tatt i bruk. Det skal i midlertidig være tilgjengelig tilfredsstillende lekeareal etter hvert som boligene tas i bruk.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Landskapsplan (jf pkt 2.1.1) skal vise bebyggelsens plassering, utforming og størrelse, lekeplass, terrengbehandling, gamle og nye koter, opparbeiding av gang- og kjørearealer, utvendige trapper, støttemurer, beplantning, renovasjon, sykkelparkering, parkeringsplasser, bruk av uteområdene.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Miljøvennlig energi

Vannbåren varmesystem og alternativ energiforsyning i samsvar med kommunens mål skal vurderes, jf. bl.a. utkast til Klima- og energiplanen for Skien kommune.

2.4 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del som befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.5 Lagring

Det tillates ikke fast lagring av store kjøretøy, campingvogner eller båter større enn 16 fot i planområdet.



2.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligområder

Områdene B17-1 – B19 skal tilrettelegges for frittliggende småhusbebyggelse. I tilknytning til eneboliger kan det tillates bygging av en (1) hybelleilighet.

3.1.1 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

3.1.2 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA, er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

3.1.3 Byggehøyder

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0m og mønehøyden ikke overstige 9,0m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

3.1.4 Bygningsutforming

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming.

3.1.5 Krav til uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.1.6 Atkomst

Kjøreatkomst til områdene B17-1 – B19 skal være fra veg V1. V2 er kjøreatkomst til mindre del av område B19.

3.1.7 Krav til parkering

Krav til parkering skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.1.8 Renovasjon

Avfallshåndtering for områdene B17-1 – B19 skal løses innenfor eiendommene.

3.2 Lekeareal FA10 og LEK1

Område FA10 er felles lekeareal for områdene B17-1 – B19.

Område LEK1 er felles sandlekeplass for områdene B17-1 – B19.



Skien kommune

3.3 Annet uteoppholdsareal, AU1 og AU2

Område AU1 og AU2 er felles turveg, sti for områdene B17-1 – B19.

§ 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

4.1 Atkomstveg V1

V1 er offentlig atkomstveg for områdene B17-1 og B19.

4.2 Fortau FT1

FT1 er fortau langs V1.

§ 3 Hensynssoner

3.1 Sikringssoner, frisiko

Innenfor området skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.