

Tomtedelingsplan for Siriusvegen

Beskrivelse

Premisser for utforming

Veg, uterom og fellesområde utformes etter reguleringsbestemmelsene til gjeldende reguleringsplan for, *Retningslinjer for planlegging og utforming av nye boligområder i Porsgrunn kommune (1991) og Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 – Bestemmelser og retningslinjer*.

Der kravene til veg, tomt og bolig ikke kan tilfredsstilles etter reguleringsbestemmelser for gjeldende reguleringsplan og retningslinjer for boligområder fra 1991, benyttes kommuneplanens arealdel som førende dokument for utforming.

Adkomstveg

Adkomstveg til nye boliger er planlagt i henhold til Porsgrunn kommunes vegnorm og Statens vegvesens håndbok om veg- og gateutforming (N100) (2014). Vegen blir av typen A1: Atkomstveg i boligområde, fartsgrense 30 km/t for færre enn 50 boenheter.

Adkomstveg, A1 utformes på følgende premisser:

- Blindveg, ikke lenger enn 250 m
- Utformes på myke trafikanters premisser
- Ett kjørefelt, asfaltert bredde 3,5 m. Regulert bredde 5 m.
- Avkjørsler langs vegen fungerer som møteplasser
- Maks stigning på A1 er 8 % (1:12).

- På samle- og adkomstveger kan uregulerte kryss brukes
- Vinkler mindre enn 70 og større enn 110 grader bør unngås
- Stigning/fall fra mot kjørebane kant bør ikke være større enn 3% (1:33)

Tomt med ny bebyggelse

Uterom

I tråd med Kommuneplanens arealdel – bestemmelser og retningslinjer, er det vist kjedede eneboliger i tomtedelingsplan med minst 125 kvm uterom med fall 1:3 eller slakere. I alle uterommene er kravet til minimum sammenhengende areal på 7x9m ivaretatt.

I midten av husrekken er det lagt inn et fellesareal på 273 kvm til uteopphold eller lek. Området har fall 1:3 eller slakere.

Bolig, bilopptillingsplasser og garasjer

Foran garasjer er det vist minimum 5 m avstand til adkomstveg.

Garasjene foreslås lagt inn i terreng mellom boligene for bedre arealutnyttelse. Dette vil øke boligens uteoppholdsareal og frigjøre plass til biloppstilling utenfor garasje. Garasjene er ca. 6m x 3m pr bil, og er plassert >5m fra regulert veg.

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 – bestemmelser og retningslinjer

Uterom er arealer egnet for uteopphold og lek i det fri for beboerne. Uterom er både leke- og uteoppholdsareal som skal brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet.

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Sentrum og lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² /100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² /100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m ² / boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig.

BYA

Tomt med ny bebyggelse

Biloppstillingplasser	5 stk. x 18 kvm = 90 kvm
Byggenes fotavtrykk	5 stk. x 80 kvm = 400 kvm
Garasjer under terreng	117,3kvm/2=58,7 kvm
Tomtas areal	2499,6 kvm
BYA %	22,0 %

Ny avgrensning av tomt med eksisterende bebyggelse

Før oppdeling av tomt var BYA cirka 27,3 %.

Totalt parkeringsareal	390 kvm
Byggenes fotavtrykk	1967,5 kvm
Tomtas areal	7404,9 kvm
BYA %	31,8 %

I utregningen av BYA er byggets fotavtrykk, definert av innmålt veggiv, og parkeringsareal definert som bebygd areal.

Arealer som fremstår som fellesparkering utgjør 390 kvm. Disse er markert i planen.

Krav om avstand til adkomstveg

Boligenes nåværende plassering i planen oppfyller ikke krav i reguleringsbestemmelser om avstand til adkomstveg, men skaper bedre betingelser for terrengforming rundt bygg, mot tilstøtende tomter og møte mellom adkomstveg og boliger.

Forslag til ny bestemmelse

Det tillates å oppføre bolig 1 meter fra adkomstveg, dersom tilhørende garasje ligger minimum 5 m fra adkomstveg.