

# 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 <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m <sup>2</sup> / boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

For utbygging under 400 m<sup>2</sup> (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

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

Ny avgrensning av tomt med eksisterende bebyggelse

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

<b>Totalt parkeringsareal</b>	390 kvm
<b>Byggenes fotavtrykk</b>	1967,5 kvm
<b>Tomtas areal</b>	7404,9 kvm
<b>BYA %</b>	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.