



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <18/06351>

PlanID: <650>

Forslag til reguleringsplan for Eidanger sandtak

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert <04.12.2019, revidert 27.01.2020

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

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

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for:

1. bygging av småskala boligbebyggelse
2. deponering av overskuddsmasser fra planlagt E18-anlegg nær planområdet
3. fleksibilitet mht. fremtidig arealbruk omkring Eidanger Stasjon.
4. opprettholdelse av eksisterende jernbanespor/baneareal
5. utvidelse av gravlunden på Eidanger
6. sikring av biotoper som er viktige for naturmangfoldet

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg:

Bolig, frittliggende småhus	BF1 – BF4
Bolig, konsentrert / frittliggende småhus	BKF1 – BKF8
Kombinerte formål - tjenesteyting, næring, lager, kontor, bolig, bane	KF1 – KF3
Energianlegg, nettstasjon	E1 – E2
Grav- og urnelund	GUL

Samferdselsanlegg og infrastruktur:

Kjøreveg	V1 – V6
Gang-/sykkelveg	GS1 – GS8
Fortau	F1 – F6
Annen veggrunn, grøntanlegg	AVG
Kollektiv, holdeplass	HP1 – HP2
Bane	BA
Annen banegrunn, grøntanlegg	ABG

Grønnstruktur	Friområde	FR1 – FR5
	Naturområde	N
	Vegetasjonsskjerm	VS1- VS5
	Kombinert grønnstruktur, Vegetasjonsskjerm / tursti	VT
Hensynssoner:	Frisiktsone	H140_1 – H140_7
	Bevaring av naturmiljø	H560_1
	Bestemmelsesområde, byggehøyde	#1 - #3

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Plan for deponering og terrengbearbeiding

Til søknad om tillatelse til deponering og terrengbearbeiding skal det foreligge dokumentasjon for at tiltak vil bli gjennomført på en måte som sikrer at:

- terrengstabilitet blir ivaretatt i anleggsfase og i permanent situasjon
- planlagte bygge- og anleggsområder kan bygges ut umiddelbart/kort tid etter deponering, uten fare for setninger i deponerte masser
- deponi bygges opp med fraksjonsstørrelser og toppskikt som gjør området velegnet mht. vekstforhold i planlagte utomhus- / grøntområder
- tiltaket samsvarer med planlagt terrengform
- toppskikt på gravlund er egnet til planlagt arealbruk

Plan for deponering og terrengbearbeiding skal være godkjent av geotekniker.

2.1.2 Anleggsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer hvordan trafiksikkerhet og nødvendige hensyn til nabolag skal ivaretas i byggefase. Anleggsplan skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

2.1.3 Teknisk Plan

Til rammesøknad og ett-trinns søknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal også vise:

- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

Teknisk plan skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.6.6.3.

Dersom kommunalt ledningsnett anlegges over privateid grunn skal kommunen gjennom tinglyst erklæring sikres rett til nødvendig tilgjengelighet for drift og vedlikehold av det tekniske anlegget.

Det tillates utarbeidelse av faseplaner for tekniske anlegg, med tilpasning til trinnvis utbygging i planområdet.

Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

2.1.4 Utomhusplan

Til søknad om igangsettingstillatelse kreves utarbeidelse av utomhusplan i målestokk 1/200. Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det omsøkte byggeområdet som tiltaket inngår i, og skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
- Forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengebearbeiding, kotehøyder, materialbruk
- Lekeareal, felles uteareal, privat uteareal, trær og beplantning
- Overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

For rammesøknad kan kommunen godkjenne at krav til detaljering av utomhusplan modereres. For tiltak knyttet til deponering, etablering av veganlegg, tekniske anlegg e.l. kan kommunen godkjenne at krav til utomhusplan modereres eller frafalles. Det kan i forbindelse med transformasjon/trinnvis utbygging tillates midlertidig opparbeidelse av areal som vil bli berørt av senere byggetrinn.

2.1.4 Gjennomføringsavtale, SVV

Til søknad om tiltak som omfatter veggrunn langs FV2 Ullinvegen kreves gjennomføringsavtale med Vegvesenet.

2.2 Krav til rekkefølge

2.2.1 Sikring av anleggsområde

Før det gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal tiltak for trafikksikkerhet og hensyn til nabolag være iverksatt, i samsvar med godkjent anleggsplan.

2.2.2 Etablering av planlagt terrengform

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging i området skal terrengebearbeiding og deponering være ferdigstilt i samsvar med prinsipløsning for planlagt terrengform, som vist på plankart. Kommunen kan tillate tilpasning/justeringer av den regulerte terrengformen i området.

2.2.3 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for nybygg skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan, og det skal være inngått avtale om nødvendig oppgradering/dimensjonsøkning for eksisterende anlegg. Løsninger for strømforsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

2.2.4 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal tilhørende private og felles utearealer, være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

2.2.5 Opparbeiding av samferdselsanlegg

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal tilhørende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg skal utbedring av kryss mot Ullinvegen, nødvendig del av kjøreveger V2 og V4, samt regulerte gangforbindelser fra

Ullinvegen til Moheim-området være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i områder BKF1-BKF8 skal gangveger GS4 og GS5 være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i område KF1 skal gangveger GS6 og GS7, samt V2 med tilhørende fortau være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i områder KF2 og KF3 skal fortau F6 være etablert som vist på plankart og i samsvar med godkjent teknisk plan.

Rekkefølgekravene i pkt. 2.2.5 kan fravikes, dersom det etter kommunens vurdering dokumenteres forskriftsmessige og trafikksikre løsninger for avvikling av kjøre- og gangtrafikk - og det i tillegg foreligger en tilfredsstillende garanti for senere opparbeidelse. Jf. bestemmelser for trinnvis utbygging, pkt. 2.1.3 og 2.1.4.

2.2.6 Utbyggingsrekkefølge, boliger

Utbygging i planområdet skal gjennomføres med rekkefølge som gjør at bygge- og anleggsvirksomhet i minst mulig grad medfører ulempe eller sjenanse for nabolag.

2.3 **Overvannshåndtering**

Overvann skal fordrøyes/dreneres lokalt i planområdet.

2.4 **Støy**

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for videre prosjektering og tiltak etter pbl § 20-1.

2.5 **Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt**

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

2.6 **Renovasjon**

Renovasjonsløsning for boliger i områder BKF1 – BKF8 skal være i form av dypoppsamling. Anlegg for dypoppsamling tillates plassert langs veg V4 - i områder BKF6, BKF7, BKF8, FR1. Detaljer knyttet til utforming og plassering skal avklares i samråd med kommune og renovasjonsselskap.

2.7 **Energiforsyning**

Områder E1 og E2 skal nyttes til nettstasjoner for strømforsyning, jf. bestemmelsenes pkt. 3.4. Annen plassering av nettstasjon for strømforsyning til planområdet kan tillates. Løsning for strømforsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

2.8 **Riving og bevaring**

Bygningseksteriør på stasjonsbygg og anneks på Eidanger stasjon skal bevares, slik det fremgår av plankart. Det tillates riving av øvrig bebyggelse på stasjonsområdet, slik det fremgår av plankart.

2.9 Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Områder BF1-BF4, boliger i frittliggende småhusbebyggelse

3.1.1 BF1 – BF4

Områder BF1 – BF4 skal opprettholdes som områder for boliger i frittliggende småhusbebyggelse. Nybygg/tilbygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Frittliggende garasje kan tillates plassert utenfor byggegrense vist på plankart. Maksimal tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart.

- Bolig skal ha saltak på hovedvolum.
- Maksimal tillatt gesimshøyde på bolig er 6,5m over ferdig planert terreng.
- Maksimal tillatt mønehøyde på bolig er 9,0m over ferdig planert terreng.

3.1.2 BF5

Område BF5 skal tilføyes som del av boligeiendommen Ullinveien 28, gbnr. 43/1/27. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse i område BF5.

3.2 Områder BKF1 – BKF8, boliger i konsentrert/frittliggende småhusbebyggelse

3.2.1 Arealbruk, generelt

Områdene skal nyttes til boliger i konsentrert/frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende anlegg.

- Maksimal tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart.
- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.
- Samlet boligtetthet for områder BK1-BK8 skal være min. 2 boliger/daa.
- I områder BKF6, BKF7 og BKF8 tillates etablering av renovasjonsanlegg for dypoppsamling, samt p-plasser for besøkende. Renovasjonsanlegg og p-plasser tillates anlagt utenfor regulerte byggegrenser i de nevnte byggeområdene, inntil regulert område for annen veggrunn langs V4.

3.2.2 Rekkefølge og samtidighet

Boligområder for småhusbebyggelse skal bygges ut og ferdigstilles etappevis – med flere boliger i hvert byggetrinn – på en strukturert og samordnet måte.

3.2.3 Utforming

Bebyggelse innenfor det enkelte byggeområde skal gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk, med samordnet volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Bebyggelse skal gis god terrengtilpasning.

3.2.4 Byggehøyder

Bebyggelse kan reises med byggehøyde inntil 11m, målt fra ferdig planert terreng.

3.2.5 Krav til utendørs oppholdsareal

- Minimumskrav til samlet uterom er $50\text{m}^2/100\text{m}^2$ BRA boligformål eller pr. bolig. Minimum sammenhengende areal er $5\text{m} \times 7\text{m}$.
- Minimum $25\text{m}^2/\text{bolig}$ skal anlegges som fellesområde på bakkeplan. Egnet del av regulerte natur- og friområder innenfor planområdet kan medregnes i felles uterom.

3.2.6 Adkomst og parkering

Det skal etableres felles, privat adkomstvei/avkjørsel inn i det enkelte byggeområde, i samsvar med prinsipløsning vist på plankart.

Bolig skal ha maksimalt 2 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje/carport. For hver bolig skal det etableres min. 2 oppstillingsplasser for sykkel.

3.3 **Område for kombinerte formål, KF1 – KF3**

3.3.1 Arealbruk, generelt

Området kan nyttes til arealformål bolig, tjenesteyting, næring, lager, kontor, bane.

Dersom KF1 nyttes til boligformål tillates ikke annen arealbruk i området. Boliger skal være i form av konsentrert boligbebyggelse/blokkbebyggelse.

Arealformål tjenesteyting, næring, lager, kontor og bane kan tillates kombinert med hverandre. I en transformasjonsperiode kan boligformål tillates kombinert med eksisterende virksomhet, dersom dette etter kommunens vurdering gjøres med gode og forskriftsmessige løsninger for både boliger og næringsvirksomhet.

Maksimal tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

3.3.2 Arealbruk bolig

- Bebyggelse i området skal gis helhetlig bebyggelsesstruktur og arkitektonisk uttrykk - med samordnet volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Bebyggelse skal gis god terrengtilpasning.
- Krav til samlet uterom er min. $30\text{m}^2/100\text{m}^2$ BRA boligformål eller pr. bolig. Av dette skal min. $15\text{m}^2/\text{bolig}$ anlegges som fellesområde på bakkeplan/lokk over p-kjeller innenfor byggeområdet.
- I områder KF1 og KF2 skal boligparkering anlegges i felles p-anlegg i kjeller/under lokk, med inntil 1,5 bilplass/bolig, gjesteparkering inkludert. Gjesteplasser kan tillates anlagt i form av utendørs parkering.
- Terreng i område KF1 kan tillates hevet opp til cote +43.

3.3.3 Arealbruk bane

Ved arealbruk relatert til jernbanens virksomhet kan det tillates bygging / tiltak utenfor regulerte byggegrenser mot jernbanesporet.

3.3.4 Rekkefølge og samtidighet

Det tillates etappevis utbygging.

3.3.5 Byggehøyder bolig, KF1

I område KF1 kan boligbebyggelse reises med følgende byggehøyder:

- inntil 20m i søndre del av området – bestemmelsesområde #1, vist på plankart. Mot vest skal byggehøyder trappes trinnvis ned til byggehøyde 13m eller lavere. Mot øst skal byggehøyder trappes trinnvis ned til byggehøyde 16m eller lavere.
- I vestre del av område KF1 - bestemmelsesområde #2 - tillates byggehøyde inntil 10m.

- I nordre del av byggeområdet - bestemmelsesområde #3 - tillates byggehøyde inntil 14m. Bebyggelsen skal trappes ned mot nord – til byggehøyde 10m eller lavere. Byggehøyde skal måles fra ferdig planert terreng.

3.3.6 Byggehøyder kombinerte formål, KF1

Maksimalt tillatte byggehøyder gitt i pkt. 3.3.3. skal være gjeldende også for annen arealbruk enn bolig. I bestemmelsesområder #1 og #3 kan kommunen likevel tillate mindre avvik fra høydebegrensninger, dersom dette vurderes som påkrevet for arealbruken/utbyggingen det tas sikte på.

3.3.7 Byggehøyder, KF2 – KF3

Bebyggelse kan reises med følgende byggehøyder inntil 10m i områder KF2 og KF3. Byggehøyde skal måles fra ferdig planert terreng.

3.3.8 Adkomst

Det skal etableres felles, privat adkomstvei/avkjørsel inn i byggeområdene, i samsvar med prinsipløsning vist med avkjørselspiler på plankart.

3.3.9 Parkering

- I områder KF1 og KF2 skal boligparkering anlegges i felles p-anlegg i kjeller/under lokk, med inntil 1,5 bilplass/bolig, gjesteparkering inkludert. Det skal etableres to sykkelplasser/bolig.
- Gjesteplasser i KF1-KF3 kan tillates anlagt i form av utendørs parkering.
- For annen virksomhet må p-behov og p-løsning vurderes særskilt for det enkelte tiltak.

3.4 **Områder for energiforsyning, E1 og E2**

Områder E1 og E2 skal nyttes til oppføring av nettstasjon for strømforsyning.

3.5 **Grav- og urnelund, område GUL**

Område GUL skal nyttes som offentlig grav- og urnelund.

Området skal gis parkmessig opparbeiding, og terrengbearbeiding i samsvar med prinsipløsning vist på plankart.

I randsone mot V2 skal området tilplantes med skjermvegetasjon.

Det kan tillates etablering av nye avkjørsler fra V2, i tillegg til avkjørsel vist på plankart.

4 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdselsanlegg skal være offentlige, og skal opparbeides som vist på plankart.

Vegmyndighet kan tillate justering av regulerte avkjørsler vist på plankart. Det kan tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom områder som er regulert til samferdselsformål.

4.1 **Veg, områder V1–V6**

Områder V1-V6 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som offentlig veg. Det tillates etappevis utbygging av veganlegg – i takt med utvikling av byggeområder.

V6 skal anlegges samtidig med etablering av videre vegforbindelse og tunell mot Moheim - jf. arealbruk vist i reguleringsplan 631, Eidanger kirkegård.

4.2 Gang-/sykkelveg, områder GS1–GS8

Gangveger i planområdet skal være offentlige, og skal opparbeides med fast dekke med min. bredde 3,0m.

4.2.1 GS1-GS3

Linjeføring på GS1 og GS2 skal justeres ved kryssing av område V1, som vist på plankart. GS1-GS3 skal ellers opprettholdes med nåværende opparbeiding, som vist på plankart.

4.2.2 GS4

Vestre del av GS4 tillates opprettholdt som kjøreatkomst til tilstøtende boligeiendommer i Schønings gate 10 og 12. Øst for disse avkjørslene skal GS4 sperres med bom/pullert som hindrer gjennomkjøring.

4.2.2 GS6

GS6 kan tillates nyttet som kjøreadkomst for boliger i tilstøtende område.

4.3 Fortau, områder F1–F6

Områder F1–F6 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som offentlig fortau.

4.4 Annen veggrunn - grøntanlegg, områder AVG

Områdene skal opparbeides og tilplantes med tilpasning til tilstøtende områder. Det kan tillates etablering av tekniske anlegg og leskur for holdeplass i AVG-områder.

4.5 Kollektiv, holdeplass, områder HP1 og HP2

Områdene skal nyttes som holdeplass for buss.

4.6 Bane, område BA

Området skal nyttes som samferdselsanlegg for jernbane.

4.7 Annen veggrunn - grøntanlegg, områder ABG

Området skal opparbeides og tilplantes med tilpasning til tilstøtende områder. Det tillates etablering av tekniske anlegg for jernbanen.

4.8 Vann og avløp

Hovedføringer for VA til/fra planområdet skal anlegges i grunnen under regulerte samferdselsområder og grønnstruktur.

Avløp fra byggeområder BKF1 – BKF8 og KF1 – KF3 skal ledes med selvfall til Stasjonsvegen.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde, områder FR1 – FR5

Friområder skal gis parkmessig opparbeiding, og skal nyttes som park-/grønt-/lekeområder. Friområdene skal være felles for boliger i områder BKF1-BKF8, og de skal være allment tilgjengelige.

5.1.1 FR1

Området skal opparbeides med småbarnslekeplass og nærlekeplass.

5.1.2 FR2

Eksisterende terreng og trevegetasjon i FR1 skal bevares på en måte som gjør at området opprettholder sitt preg som naturtomt.

Det skal opparbeides småbarnslekeplass i området.

Etablert kjøreatkomst til tilstøtende boligeiendommer tillates opprettholdt, som vist på plankart.

5.1.3 FR3

Det skal opparbeides småbarnslekeplass i området.

5.1.4 FR4

Det skal opparbeides småbarnslekeplass i området.

5.1.5 FR5

Det skal opparbeides småbarnslekeplass i området.

Området skal gi gangforbindelse til/fra naturområde N.

5.2 Naturområde, område N

Området skal være offentlig. Av hensyn til naturmangfoldet skal eksisterende vegetasjon i området bevares - og nødvendig del av sandskråninger holdes åpne, uten vegetasjon.

Skjøtsel i området skal gjennomføres i regi av kommunen.

Det kan tillates tilrettelegging for ferdsel og rekreasjon i området.

5.3 Vegetasjonsskjerm, områder VS1-VS5

5.3.1 VS1 – VS2

Områder VS1-VS2 skal tilplantes med stedegen vegetasjon, slik at området danner en buffer mellom planlagt boligområde og jernbane-/stasjonsområdet.

5.3.2 VS3

Område VS3 skal være felles for boliger i område BKF2. I området skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Området tillates tilplantet med stedegen vegetasjon, slik at området danner en buffer mellom områder BKF2 og BF4.

Det tillates etablering av sti-/gangforbindelser gjennom området.

5.3.3 VS4

Område VS4 skal være felles for boliger i område BKF1. I området skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Området tillates tilplantet med stedegen vegetasjon, slik at området danner en buffer mellom områder BKF1 og BF3.

Det tillates etablering av sti-/gangforbindelser gjennom området.

5.3.4 VS5

I området skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Området skal tilplantes med stedegen vegetasjon, med tilpasning til øvrig vegetasjonsskjerming omkring område GUL.

5.4 Kombinert grønnstruktur – vegetasjonsskjerm / tursti, område VST

Område VST skal tilplantes med stedegen vegetasjon, slik at området danner en buffer mellom områder BKF4 og KF1. Det tillates etablering av tursti gjennom området.

6 Hensynssoner

6.1 Frisiktsone, områder H140

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5m over nivå på tilstøtende veg.

6.2 Hensynssone, bevaring av naturmiljø, område H560

Av hensyn til naturmangfoldet skal eksisterende vegetasjon i området bevares - og nødvendig del av sandskråninger holdes åpne, uten vegetasjon. Skjøtsel i området skal gjennomføres i regi av kommunen.

6.3 Bestemmelsesområder for byggehøyder, områder #1 - #3

Jf. pkt. 3.3.5 og 3.3.6.