



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/12687
PlanID: 393
Sakstittel: Njålsveg 4 og 6 på Vallermyrene

Njålsveg 4 og 6

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 01.02.2021
Godkjent av bystyret 11.03.2021 i sak 14/21

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500 datert 22.06.2020, revidert 01.02.2021.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse på adressen Njålsveg 4 og 6.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-7)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjørveg, offentlig o_SKV1 - o_SKV2
- Fortau, offentlig o_SF1 – o_SF2
- Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT

Hensynssoner

- Sikringssone, Frisikt H140

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1 - #2

2. FELLESBESTEMMELSER

2.2 Rekkefølgekrav

Dersom geoteknisk prosjektering tilsier at det må gjennomføres lokalstabiliserende tiltak utover de enhver tid gjeldende geotekniske krav for selve tiltaket, skal disse være utført før tiltaket igangsettes.

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter skal:

- Lekeplass i henhold til overordna utomhusplan i 1:500 og uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet.
- Offentlig fortau være ferdig opparbeidet.
- Eventuelle tiltak angitt i tiltaksplan for forurensa grunn være gjennomført. (Gjelder kun områder som berøres av byggesøknaden.)

2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Overordna Utomhusplan 1:500

Det skal foreligge en samla utomhusplan i målestokk 1:500 for hele planområdet før det kan gis tillatelse til oppføring av nye boenheter. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser. Utomhusplanen skal vise at krav til tetthet og utearealer kan ivaretas også med en trinnvis utbygging. Gjelder ikke søknad iht. plan- og bygningsloven § 20 -1 punkt e og m.

2.3.2 Detaljert Utomhusplan 1:200

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter eller deler av planområdet skal det oversendes en detaljert utomhusplan til kommunen ved kommunalteknikk. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, overvannshåndtering, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Gjelder ikke søknad iht. plan- og bygningsloven § 20 -1 punkt e og m.

2.3.3 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge kotesatt teknisk plan godkjent av kommunen ved kommunalteknikk som viser opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis.

2.3.4 Forurensa grunn

Før det gis igangsettingstillatelse til bolig skal det gjennomføres jordprøver for å avklare eventuell forurensning i grunnen. Eventuell tiltaksplan skal foreligge, basert på miljødirektoratets helsebaserte tiltaksklasser.

2.3.5 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse til bolig skal det foreligge en overordnet overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt.

2.3.6 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i B skal det dokumenteres at grenseverdier for støy er ivaretatt.

2.3.7 Geoteknikk

For ethvert tiltak skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon fra foretak med geoteknisk kompetanse. Eventuelle planer for å sikre lokalstabilitet skal være kontrollert av uavhengig foretak også ved tiltaksklasse 1.

2.4 Miljøforhold

2.4.1 Støy

Retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Det må dokumenteres at støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruk er under grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442.

2.4.2 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidene er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.6 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. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (B)

- Arealet kan benyttes til boligbebyggelse, i form av firemannsboliger, rekkehus, kjedehus eller leilighetsbygg. Det er tillatt å etablere interne vegger og parkering.
- Byggegrenser er angitt på plankartet.
- Maks tillatt bebygd areal er BYA = 40%. Beregning av BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og biloppstillingsplasser.
- Det tillates etablering av bygg med saltak. Maksimale byggehøyder er angitt i punkt 5 Bestemmelsesområder.
- Det skal etableres minst 15 boenheter i område B.
- Antall parkeringsplasser for bil skal være minst 1,2 plass per boenhet
- Antall sykkelparkeringsplasser skal være minst 2 plasser per boenhet
- Området tillates bygget ut etappevis. Krav til tetthet, uteareal og lekeplass skal ivaretas også ved trinnvis utbygging.
- Renovasjon skal løses i felles anlegg. Ved etablering av mer enn 20 enheter skal det etableres nedgravde avfallskontainere. Det tillates 2 områder for renovasjon, knyttet til hver avkjøring, og oppføring av søppelskur.

Krav til uterom for bolig

Det skal avsettes egne leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstillt kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål.	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå

Det skal opparbeides areal for småbarnslek med lekeapparater og sitteplasser på minst 150 kvm. Areal til lekeplass kan inngå i areal til felles uteareal.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV 2 er eksisterende offentlig kjøreveg. Det tillates 2 avkjøringer fra o_SKV1 til område B. Avkjørsler til område B kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

Fortau – o_SF1 er planlagt offentlig fortau. Opparbeides i henhold til vegnormalen og godkjennes av kommunen. Fortau – o_SF2 er eksisterende fortau.

Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT – er areal som blant annet skal benyttes som snøopplag ved drift av fortau langs Njålsveg.

4. HENSYNSSONE

Sikringssone, frisikt H140

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

5. BESTEMMELSESOMRÅDER

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor. Byggehøyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved etablering av heis i bygning, tillates overbygg for heishus, og høyden kan ikke overstige mønehøyden i bestemmelsesområdet.

	Saltak
#1	7,5 m gesimshøyde 9 m mønehøyde
#2	9 m gesimshøyde 10,5 m mønehøyde

Maksimal tillatt byggehøyde i felt B, bestemmelsesområde 1 skal ikke overstige + kote 16,5.
Maksimal tillatt byggehøyde i felt B, bestemmelsesområde 2 skal ikke overstige + kote 18.