



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 16/15259
Arkivkode : PlanID1017
Sakstittel : Reguleringsplan for Solbakken - Kjerkebukta

REGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKEN – KJERKEBUKTA

DETALJREGULERING

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.05.2023

Dato for siste revisjon av plankart: 07.02.2018

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplan er oppføring av ny bebyggelse med utearealer, riving av eksisterende bygninger, lekeplass, parkering, fortau og sti forbindelse til strandsonen.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12.6.

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1 - 4
Konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1
Lekeplass	BLK 1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg - Offentlig	o_VEG 1
Kjøreveg - Felles	f_VEG 1 - 3
Fortau	o_SF 1
Kollektivholdeplass	o_KK1
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG
Parkering/Renovasjon	f_SPA

Grønnstruktur

Turveg	GTV 1
Friområde	GF 1

Hensynssoner (i henhold til pbl § 12-6):

a.1) Sikringssoner - frisisikt	H-140
a.2) Støysoner	H-220
a.3) Bevaring naturmiljø	H-560

2. FELLESEBESTEMMELSER



2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:500.
- Teknisk plan for veg, vann og avløp, håndtering av overvann samt avfallshåndtering.
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser og/eller 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.
- Skal nye enheter innen planområdet ha bidratt til å sikre opparbeidelse av en etappe med trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007).

2.1.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse

Skal det foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:500
- Tekniske planer for strømtilførsel med bygge- og belyningsplan. Ledninger for strøm, telefon og tv m..m skal føres frem som jordkabler til området.
- Teknisk plan for veg, vann og avløp, håndtering av overvann samt avfallshåndtering.
- For område BKS1 skal plan for fundamenterings løsning prosjekteres av foretak som er geoteknisk sakkyndig.

2.1.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal:

- Skal en etappe med trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergsleva (planID 1007), som nye enheter innenfor planområdet har bidratt til å sikre opparbeidelse av, være ferdig opparbeidet.
- Fortau, kjøreveger og parkering være ferdig opparbeidet slik som vist i plankart.
- Skal kollektivholdeplass KK1 være ferdig opparbeidet.
- Felles utearealer og lekeplass være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal tilhørende utearealer /lekeplass opparbeides påfølgende vår.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan i målestokk 1:500

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan med følgende innhold:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyder
- Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og evt. forstøtnings murer med angitt høyde
- Redegjørelse for ivaretagelse av universell utforming, og biloppstillingsplasser.
- Minste uteoppholdsareal – MUA iht. kommuneplanens bestemmelser og vegetasjon.
- Lekeplass med plassering av lekefunksjoner.



2.2.2 Teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, overvannshåndtering, 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. Listen er ikke uttømmende.

Planen samordnes med utomhusplan og teknisk plan

2.2.3 Miljøvennlig energi

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

2.3 Miljøforhold

Radon

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m³.

Energi

Utbyggere skal ta kontakt med Skagerak nett AS for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning, bla. plassering av nettstasjon etc.

Massehåndtering – fremmed arter

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes. Det må foretas en kartlegging før anleggsstart og etterkontroll etter åpning av anleggene. Ved påvist forekomst av fremmede arter skal massene håndteres iht. statlige retningslinjer.

2.4 Naturmangfoldloven

Dersom det oppstår skade på naturmangfoldet eller fare for alvorlig skade som følge av aktiviteter som reguleres etter denne loven, skal den ansvarlige så fort som mulig varsle myndigheten etter loven Iht. naturmangfoldloven § 65.

2.5 Hensyn til kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet 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 Utendørs areal og areal til lek

Krav til minste uteoppholdsareal i Porsgrunn kommunes bestemmelser for kommuneplanens arealdel er bindende i planområdet.

Det skal opparbeides en felles sandlekeplass på min 150 m².
Lekearealet skal være et samlet areal med gode sol- og støyforhold.

3. Bebyggelse og anlegg



3.1 Fellesbestemmelser for BKS1 – BFS 1 - 4

Områdene skal disponeres i samsvar med tillatt arealutnyttelse slik vist på plankart. Det settes følgende krav til utforming av bygninger og anlegg:

1. Boliger innen samme byggeområde skal gis strukturert /samordnet plassering og utforming.
2. Nybygg skal ha skala/volumer som harmonerer med det eksisterende bygningsmiljøet i omgivelsene. Tiltak skal planlegges på en måte som ikke medfører skjemmende terrenginngrep.
3. Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk. Bygningene kan ha flate tak eller skrå takflater (saltak, pulttak eller to-takflater).
4. Boligtomt skal ha plass til garasje med biloppstillingsplass foran port.

3.2 Område BKS1

Område BKS1 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse som vil bestå rekke eller kjedehus. Bebyggelsen kan ha flatt tak med takterrasser.

Tillatte byggehøyder boliger:

Område	Maks gesims	Maks møne
BKS 1	6,5	9,0

For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Parkering for BKS1 skal løses i felles rekkegarasjeanlegg med maks 1,0 garasje og minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet. Gjesteparkerings plasser på terreng 0,5 pr. boenhet.

Tillatte byggehøyder carport eller garasje/boder

Område	Maks gesims	Maks møne
BKS 1	3,0	4,0

3.3 Område BFS 1 -4

BFS 1-4 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger.

Parkering på egen tomt for BFS 1 – 4 settes til minimum 2 biler.

Område	Maks gesims	Maks møne
BFS 1 - 4	6,5	9,0

For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Frittstående carport eller garasje/bod med inntil 50 kvm BYA med maksimal mønehøyde på 4,0 meter kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

Carport eller garasje/bod tillates plassert 2. m fra formålsgrense mot felles veg dersom innkjøringen til garasjen er parallell med vegen.

Estetikk



Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse ved søknad om tiltak/rammetillatelse, hvor det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
- Fasadeuttrykk, volumer og materialbruk.
- Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.
- Terrengprofiler, som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse, må vises.
- Høydetilpassing beskrives med byggehøyde for grunnmur, gesims- og mønehøyde.
- Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500.

Utforming

Bygningene kan ha flate tak eller skrå takflater (saltak, pulttak eller to-takflater). Takform og hovedutforming skal være lik innenfor hvert enkelt byggeområde.

Grad av utnyttning

Maksimal tillatt grad av utnyttning (BYA) for område BKS1 er 40 %.

Maksimal tillatt grad av utnyttning (BYA) for område BFS 1-4 er 30 %.

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og utomhusområder skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

3.4 BLK1 – LEKEPLASS

Område BLK1 skal nyttes som felles lekeplass for boliger i BKS1 og BFS1-4. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig, og tilrettelegges for allsidig lek og opphold – med særlig hensyn til aldersgruppe 1-7 år. Eksisterende vegetasjon i området kan bevares eller beplantes med nye vekster. Området skal inngjerdes og utstyres med utendørs møblering samt lekeapparater.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_veg 1 er eksisterende fylkesveg 4 – Bergsbygdavegen.

Kjøreveg f_veg 1 er felles atkomstveg for nye boliger og eksisterende bebyggelse med 5.0 m. reguleringsbredde. Asfaltert vegbredde skal være 3,0 meter med tillegg for vegskulder (hver side) på 1,0 meter.

Kjøreveg f_veg 2 er atkomstveg til område BFS 3 med 4.0 m. reguleringsbredde. Vegeier av f_veg 2 har ansvar for brøyting av snø som faller fra område fortau SF1.

Kjøreveg f_veg 3 er atkomstveg til gbnr. 39/16, 39/169 og 39/19.



4.2 Fortau

O_SF1 er fortau som skal etableres for av- og påstigning med kantstopp for buss, slik vist i plankart. Fortau skal bygges med opphøyd gangfelt, 512-skilt og ledelinje for universell utforming.

4.3 Kollektivholdeplass

KK1 skal opparbeides for av- og påstigning med kantstopp for buss, som vist på plankart.

4.4 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn - grøntareal langs fv. 4 er eksisterende grøntareal/vegskulder.

4.4 Parkering – område for miljøstasjon

For o_SPA1

- Parkerings område o_SPA1 skal opparbeides og skiltes for besøkende til strandsonen.
- For å hindre parkering i siktzone eller utkjøring på fylkesvegen skal det i siktlinjen oppføres ledegjerde eller kantstein.
- Småbeholdere på hjul skal plasseres på felles miljøstasjonsplass i område o_SPA1.
- Iht. til kommunalteknisk norm og til forskrift om renovasjon i Porsgrunn kommune.

5. Grønnstruktur

5.1 FRIOMRÅDE, GF1

Arealet skal være offentlig friområde. Arealet er et viktig naturområde. Naturen i området må få utvikle seg fritt.

5.2 GTV1

Det skal avstettes/skiltes gangareal til turvegen gjennom boligområde BKS1 og nordover inn i friområde ned til strandsonen, slik vist i plankart. Turvegen skal være allment tilgjengelig. Skånsom rydding av skog/greiner langs stien tillates, slik at det er fri ferdsel på stien.

6. HENSYNSSONER

6.1 SIKRINGSSONE, FRISIKT H140

Ved avkjørsel fra Bergsbygdavegen, skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5m høyde over nivå på tilstøtende veg/fortau.