



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 20/10687
Arkivkode : PlanID 1013
Sakstittel : Reguleringsplan for Haslerlia

REGULERINGSPLAN FOR HASLERLIA

DETALJREGULERING

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av bystyret 12.01.12.

Revidert i henhold til vedtak i Utvalg for plan og kommunalteknikk 12.03.13 i sak 12/13.

Dato for siste mindre endring 10.02.14 (administrativt vedtak)

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.05.21

Godkjent av Utvalg for miljø og byutvikling den 01.06.2021 i sak 35/2

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 06.06.11 og sist revidert 03.05.21.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1 til BKS3
Renovasjonsanlegg, miljøstasjon	M
Nettstasjon	T
Kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon	KA
Lekeplass	Lek

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	OV1 og OV2
Kjøreveg, felles privat	FV1 til FV5
Annen veggrunn	AV1 og AV2

Grønnstruktur

Naturområde	N1 til N6
-------------	------------------

Hensynssoner

Frisiktsone ved veg	FS
Støysone, Rød sone	SR1 og SR2
Støysone, Gul sone	SG
Faresone, rasfare langs bekke drag	H1 og H2

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å videreutvikle området med konsentrert småhusbebyggelse på en slik måte at området tilbyr et godt bomiljø. Innpassing av bebyggelse og terrengforming skal skje på en slik måte at området framstår med en samlende form og med naturlig tilknytting til urørt naturmark.



2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av kryss mot Bergsbygdavegen skal det foreligge godkjent byggeplan for det nye krysset. Byggeplanen må vise at frisikt og stigningsforhold ivaretas i henhold til gjeldende håndbok og at linjeføringen blir slik at en bil kan stå vinkelrett på fylkesvegen. Byggeplanen skal godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Før igangsetting tillatelse i planområdet, under anleggsfasen skal lokaliteten id224108 og id224109 sikres med et gjerde av stålnetting som plasseres i plangrensen mot kulturminnene. Gjerdet må ikke settes i eller på kulturminnene. Det er ikke et krav at gjerdet strekker over eksisterende vei som ligger mellom de to kulturminnene.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak i område **BF3 BKS1, BKS2 og BKS3** skal følgende være ferdig opparbeidet:
- Omlegging og nødvendige erosjonssikring av bekkedrag utført i samsvar med arbeidsplan godkjent Porsgrunn kommune etter samråd med NVE.
- Adkomstvegen **OV1** med tilhørende ledningsnett i samsvar med arbeidstegning godkjent av Porsgrunn kommune.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal:

- Krysset mot Bergsbygdavegen må være ferdig opparbeidet
- Tilhørende ute- og oppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplan godkjent av Porsgrunn kommune.
- Før boliger i område **BKS2** kan tillates tatt i bruk skal regulert støyskjerm i sonegrense mot Bergsbygdavegen være ferdig utført i samsvar med arbeidstegning godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis innenfor planområde, skal det settes opp et permanent gjerde i planavgrensningen mot lokalitet id224108. Tiltakshaver bestemmer utforming av gjerdet

2.2 Dokumentasjon

Landskapsplan

Før tiltak i områdene **BKS1, BKS2 og BKS3** kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge landskapsplan og teknisk plan i målestokk 1: 500, eller bedre, f.eks. 1:200, godkjent av Porsgrunn kommune, avdeling for kommunalteknikk.

Landskapsplan og teknisk plan skal være samordnet og skal minimum vise:

- Bygningers plassering og kotehøyde på første etasje.
- Opparbeidelse av utearealer.
- Opparbeiding av lekeplasser med beplantning og lekeplassutstyr.
- Behandling av eksisterende vegetasjon
- Terrengebearbeiding med eksisterende og nye koter eventuelt bruk avforstøtningsmurer.
- Avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger.
- Støyskjermingstiltak
- Sikring av fareområder.
- Atkomstveggers kotehøyder.
- Lokal overvannshåndtering

Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge kotesatt teknisk plan, godkjent av Porsgrunn kommune, avdeling for kommunalteknikk, som viser minimum opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht.



PORSGRUNN KOMMUNE

rømningsveier) og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av Porsgrunn kommune ved. kommunalteknikk før igangsettingstillatelse for slike anlegg kan gis.

Tilgjengelighet i uteområder

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.3 Miljøforhold

Grunnforhold

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Omfang og type undersøkelser skal tilpasses det aktuelle byggeprosjektet som skal gjennomføres, og skal gi grunnlag for å tilpasse aktuelle sikringstiltak, anbefale løsninger for avvanning og drenering, angi retningslinjer for gravearbeider og anbefale fundamenteringsløsninger.

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. Under kjellergulv skal det etableres innretninger som stenger for eller lufter ut radongass.

I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m³. Utbygger skal framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider kan iverksettes.

Energikilder

Ved planlegging av nye boliger skal miljøvennlige alternativ som vannbåret varmesystem vurderes.

Ledningsnett

Alt nytt ledningsnett skal føres fram i jordkabler.

Ved opprusting skal eksisterende luftledningsnett legges i jord.

Universell utforming

Ved planlegging i planområdet skal det legges vekt på å komme fram til løsninger som gir tilgjengelighet for alle.

Terrenginngrep

Terrenginngrep skal nennsomt tilpasses eksisterende terreng og opparbeides med sikte på at området beholder et helhetlig landskapsuttrykk.

Forstøtningsmurer kan brukes der det er nødvendig for å få til funksjonelle uteområder. Slike murer skal tilpasses en landskapsmessig helhet.

Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Tretrinnsstrategien skal brukes som prinsipp for overvannshåndteringen: 1. Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen. 2. Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes. 3. Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stoppes. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9. juni 1978.

Bestemmelsesområdene 1 og 2 omfatter en del av sikringssonen til de automatisk fredede kulturminnene id224108 og id224108. Tiltak i medhold av planen kan igangsettes uten vilkår om arkeologisk undersøkelse.



3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Boliger i konsentrert småhusbebyggelse, områdene BKS1, BKS2, og BKS3

Arealbruk

Områdene **BKS1**, **BKS2**, og **BKS3** skal brukes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal.

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og inngrep i terrenget skal skje på en mest mulig skånsom måte. Terrengtilpassing kan skje ved hjelp av natursteinsmurer.

Regulert byggegrenser mot bekkeløp gjelder for alle bygningsmessige tiltak.

Boliger kan ikke bygges nærmere regulert offentlig veg enn 5 meter.

Der garasje er bygd sammen med bolig kan garasjedelen av bebyggelsen ligge inntil 1 meter fra nabogrense. Garasje skal da ha forskriftsmessig brannsikring.

Minst 50% av boligene i områdene skal være utforma etter prinsipper for tilgjengelighet for alle (universell utforming).

Frittliggende garasjer og uthus skal klart underordnes bolighus.

Innenfor **BKS1** og **BKS3** skal det opparbeides småbarnslekeplass på henholdsvis minimum 150 m² (for BKS1) og minimum 30 m² (for BKS3), maks. 50 m fra enhver boenhet. Arealet skal ha helning slakere enn 1:3. Utforming og plassering av arealet skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende kravene og retningslinjene til uteareal og lekeplass i kommuneplanens arealdel.

- **Utnytting**

Maksimum tillatt BYA = 30 %. Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer regnes med.

- **Høyder**

For områdene er maksimum gesimshøyde 7,5 meter og maksimum mønehøyde 9,0 meter.

- **Utforming**

Bebyggelse skal utformes med vekt på løsninger som i størst mulig grad gir tilgang og Brukervennlighet for alle.

Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk og med robuste materialer. Store bygningsvolumer skal brytes ned i mindre enheter ved hjelp av variasjon og opp- deling.

- **Parkering**

Det settes følgende krav til etablering av parkeringsplasser. Plasser i garasje kan regnes med.

Type parkering	Bilparkering
<i>Individuell boligparkering</i>	<i>Min 2 pr. boenhet</i>
<i>Individuell boligparkering med felles besøksparkering</i>	<i>Min 1,2 pr. boenhet</i>
<i>Felles boligparkering</i>	<i>Min 1,2 pr. boenhet</i>

Det skal sikres minimum 2 sykkelparkingsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.

- **Adkomst**

Adkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler til områder BKS1 – 3 kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge tilfredsstillende siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.



PORSGRUNN KOMMUNE

3.1.2 Eksisterende boliger i frittliggende småhusbebyggelse

Område BFS

Område BFS omfatter 3 eksisterende boligeiendommer med eneboliger i frittliggende småhusbebyggelse.

Hver boenhet skal ha minst 2 parkeringsplasser på egen grunn.

Regulert byggegrenser mot bekkeløp gjelder for alle bygningsmessige tiltak

3.1.3 Nettstasjon

Område T

Område T skal nyttes til nettstasjon for strømleverandør. Nettstasjonen kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrensen mot regulert veg. Ved valg av nettstasjon skal det legges vekt på en utforming som passer inn i det øvrige bygningsmiljø.

3.1.4 Miljøstasjon

Område M

Område M skal nyttes til miljøstasjon (oppstillingsplass for avfallsbokser) for boliger i områdene **BKS1**, **BKS2**, **BKS3** og for eiendommene 1/80, Bergsbygdavegen 54, 1/127, Bergsbygdavegen 56 og 1/144, Bergsbygdavegen 58.

3.1.5 Lekeplass

For lekeområder innenfor området **BKS1** og **BKS2**, og området **LEK**:

Lekeplassene skal ha følgende kvaliteter:

- Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Arealet skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Nødvendige gjerder, murer eller fysisk avskjerming mellom lekeplasser og trafikkareal må etableres.

Område LEK

Område **LEK** skal nyttes til felles lek- og oppholdsareal for boligeiendommene i planområdet. Opparbeiding og møblering av arealet skal framgå av landskapsplan. Området skal minst ha 2 lekeinnretninger og minst 1 sittegruppe tilpasset voksne.

3.1.6 Område KA, kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon.

Området skal nyttes til oppføring av bygg for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon. Bygning på området kan ikke legges nærmere regulert veg enn 2 meter.

Ved utforming av bygg skal det legges vekt på en utforming som, etter kommunens vurdering, passer inn i planområdets øvrige bygningsmiljø

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 Kjøreveg, offentlig OV1

Kjøreveg **OV1** omfatter offentlig atkomstveg med tilhørende vendehammer.

Atkomstvegens geometri skal tilpasses lastebil.

3.2.2 Kjøreveg, offentlig OV2

Kjøreveg **OV2** omfatter del av Bergsbygdavegen som blir berørt av frisktsonen i forbindelse med avkjørsel for Haslerlia.

3.2.3 Kjøreveg, felles privat FV1

Atkomstvegen **FV1** skal være atkomstveg for boligene i område **BKS3** og for boliger nord for planområde som har avkjørsel over **OV1**.

3.2.4 Kjøreveg, felles privat FV2

Atkomstvegen **FV2** skal være felles atkomstveg for de 3 boligene vest i område **BKS3**

3.2.5 Kjøreveg, felles privat FV3

Atkomstvegen **FV3** skal være felles atkomstveg for de 2 boligene øst i område **BKS3**



PORSGRUNN KOMMUNE

3.2.6 Kjøreveg, felles privat FV4

Atkomstvegen **FV4** skal være felles atkomstveg for boligene i **BKS1** og **BKS2** og for eiendommene 1/80, Bergsbygdavegen 54, 1/127, Bergsbygdavegen 56 og 1/144, Bergsbygdavegen 58. Det tillates direkteavkjørsler til hver enkelt bolig i BKS2 for inntil 4 boenheter.

3.2.7 Annen veggrunn, grøft AV1

Gjelder området innenfor frisiktsone og offentlig grunn langs Bergsbygdavegen.

3.2.8 Annen veggrunn, grøft AV2

Området mellom FV1 og FV3. Avkjørsel til boligtomt i nordøst må tilpasses med støttemur mot terreng.

3.2.9 Snøopplag

For å sikre tilstrekkelig areal for snøopplag kan det ikke føres opp gjerde eller plantes med vegetasjon nærmere regulert veg enn 0,5 meter.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 Naturområde **N1, N2, N3, N4, N5** og **N6**

Naturområdene kan benyttes til lek og rekreasjon for allmenheten.

3.4 HENSYNSSONER

3.4.1 Frisiktsone **FS**

I vegkryss og avkjørsler skal det innenfor regulerte frisiktsoner til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

3.4.2 Støysone **SR1** og **SR2, rød sone** (Lden høyere enn 65dB)

Boligbebyggelse kan ikke tillates oppført i støysonene SR1 og SR2.

3.4.3 Støysone **SG, gul sone** (Lden = 55dB)

Ved søknad om bygningstiltak må for hver tomt ha godkjent plan for utendørsoppholdsareal.

3.4.4 Faresone, rasfare **H1** og **H2**

Bekkeløp skal i nødvendig grad erosjonssikres med plastring. Det skal legges vekt på å finne løsninger som i størst mulig grad bevarer eksisterende kantvegetasjon. Bruer over bekkeløp skal være tilstrekkelig dimensjonert i forhold til flom. Ved omlegging av bekken skal nytt bekkeløp opparbeides slik at bekkeløpet framstår mest mulig naturlig.

For sikringsarbeider og andre bygningsmessige tiltak langs bekkeløp skal planer oversendes NVE for vurdering etter vannressursloven før kommunen kan godkjenne slik arbeider.

3.4.5 Støyskjerm

Bygeområdet **BKS2** skal skjermes med støyskjerm mot Bergsbygdavegen. Støyskjermen skal være lydabsorberende på en side og ha en tilstrekkelig høyde og med en flatevekt på minst 10 kg/m². Utforming og materialvalg skal tilpasses det øvrige bygningsmiljø. Arbeidstegning for støyskjermingen skal godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

3.5 BESTEMMELSESOMRÅDER

3.5.1 Bestemmelsesområde #1-2

Bestemmelsesområdene 1 og 2 omfatter en del av sikringssonen til de automatisk fredede kulturminnene id224108 og id224108. Tiltak i medhold av planen kan igangsettes uten vilkår om arkeologisk undersøkelse.