



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 12/04478  
Arkivkode : PlanID1015  
Sakstittel : Reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes

---

## REGULERINGSPLAN FOR LAJORDET PÅ BJØNNES DETALJREGULERING REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Sivilarkitekt MNAL Kikkan Landstad, 12.12.2012  
Godkjent av Porsgrunn bystyre 08.05.2014 i sak 41/14.

### 1 GENERELT

#### 1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart i målestokk 1: 1000, datert 12.12.12, sist revidert 19.12.2013.

#### 1.2 Planens formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for en utvidelse av eksisterende område med fritidsbebyggelse med småbåtanlegg og parkeringsareal. Planen skal også legge til rette for vern av verdifulle naturområder innenfor planområdet.

#### 1.3 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5 :

##### Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse, frittliggende **FF1 - FF4**
- Småbåtanlegg, felles, med tilhørende strandsone **SA1**

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Parkering, felles privat **PF1**

##### Landbruks-, natur- og friluftsmål:

- Kombinert landbruk, natur- og friluftsområde **LN1**

##### Hensynssoner (i henhold til Pbls § 12-6):

- bevaring landskap i 100-meterbelte **H550\_1 - H550\_4**
- bevaring naturmiljø, rik sumpskog **H560\_1 og H560\_2**
- bevaring naturmiljø, rik blandingskog **H560\_3**

### 2 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

#### 2.1 Felleskrav

##### 2.1.1 Vann og avløp

All fritidsbebyggelse i området skal koples til offentlig ledningsnett for vann og avløp.

##### 2.1.2 Strømforsyning m. m.

Alle ledninger for strømforsyning, telefon, fjernsyn etc. skal legges som jordkabler.

##### 2.1.3 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9.juni 1978.

Ved funn av mulige kulturminner har tiltakshaver ansvar for at regionale kulturmyndigheter umiddelbart blir varslet.



## **2.2 Rekkefølgekrav**

### **2.2.1 Skilting av hensynssoner**

Før nye fritidsboliger kan tillates tatt i bruk i planområdet skal hensynssonene **H560\_1**, **H560\_2** og **H560\_3** være tydelig skiltet med informasjonstavler.

## **2.3 Dokumentasjonskrav**

### **2.3.1 Krav til tekniske planer for trafikkområder og for vann- og avløpsledninger**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak for trafikkområder og vann- og avløpsledninger skal det foreligge tekniske planer for slike arbeider godkjent av kommunen. De tekniske planene skal også vise hvordan terrenget skal tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan reetableres.

### **2.3.2 Krav til utomhusplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som skal vise plassering av bebyggelse med høydeangivelser, gangatkomst og terrengbearbeiding samt vise i hvilken utstrekning eksisterende vegetasjon skal beholdes eller fjernes.

### **2.4.3 Radon**

Ved søknader om nybygg skal det dokumenteres om hvordan inntrenging av radongass skal forhindres.

## **3 OMRÅDER FOR BYGG OG ANLEGG**

### **3.1 Områder for fritidsbebyggelse FF1, FF2, FF3 og FF4**

#### **Arealbruk**

I områdene **FF1**, **FF2**, **FF3** og **FF4** er det tillatt å oppføre frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

På hver regulert hyttetomt tillates oppført 1 fritidsbolig.

I planområdet er oppføring av gjerdet ikke tillatt. Arealer utenfor byggegrenser skal framstå som naturtomt.

#### **Grad av utnytting**

Samlet bebygd areal på enkelttomter kan ikke overstige  $BYA = 100 \text{ m}^2$ .

#### **Byggehøyder**

Bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter og mønehøyde på inntil 6,0 meter.

Høyder måles i forhold til gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen. For bygninger med flatt tak tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter.

#### **Plassering av bygg**

Bebyggelse på enkelttomter skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser og slik at de, etter kommunens vurdering, ikke unødig hindrer utsikt eller gir sjenerende innsyn til andre hytter. Hyttene skal ikke plasseres på en slik måte at de virker forstyrende i området.

#### **Utforming av bebyggelsen**

Utforming og plassering av anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Grunnmur og/ eller pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 0,5 meter over eksisterende terreng og ingen steder høyere enn 1,0 meter.

Det tillates saltak, pulttak eller flate tak i området. Taktekkingen skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Det skal legges vekt på at bygningene utformes og fargesettes i samsvar med tidsriktig god byggeskikk.



### **3.2 Område SA1, Småbåtanlegg, felles, med tilhørende strandsone**

Område SA1 er felles småbåthavn til bruk for fritidseiendommene FF1, FF2, FF3 og FF4 og for de 4 eksisterende fritidseiendommene 27/157, 27/ 161, 27/162 og 27/ 163.

På området tillates det å oppføre bryggeanlegg inntil 2,5 meter ut i sjø og inntil 3 meter inn på land. Begge målt fra opprinnelige vannlinje.

Båter skal fortøyas med landfeste og bøye. Bygningsmessige tiltak utenfor bryggekant kan ikke tillates.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG**

### **4.1 PF1 Parkering, felles privat**

Området skal nyttes til felles privat parkering for fritidsbebyggelsen på Lajordet.

## **5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **5.1 LNF1, Kombinert landbruks-, natur- og friluftsområde**

Innenfor landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt å oppføre bygninger. Det er tillatt å gjøre nødvendige enkle tiltak for å legge til rette for friluftsaktiviteter, turstier og badeplass.

Hogst i natur- og friluftsområdet skal ikke hindre bruk av området eller skade stier i terrenget. Hogst skal utføres innenfor standard for bærekraftig skogbruk.

Langs strandsonen skal trær og vegetasjon opprettholdes i sin naturlige form. Det tillates ikke bygging i strandsonen utover fellesbrygge for 4 båter på anvist plass avmerket på plankartet.

I forbindelse med atkomststier fram til hyttene, kan det gjennomføres enkel tilrettelegging i terrenget som enkle bruer og enkle trapper av stein eller trevirke.

Bruk av motorisert kjøretøy skal normalt ikke tillates i landbruks, natur- og friluftsområdet. Grunneier kan gi tillatelse til begrenset innkjøring av byggematerialer og skånsom utkjøring av tømmer.

## **6 HENSYNSSONER**

### **6.1 Hensyn landskap**

Sonene **H550\_1**, **H550\_2**, **H550\_3**, **H550\_4**, soner med særlige hensyn til landskap

Gjelder de deler av planområdet som ligger innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen. I hensynssona er bygningsmessige tiltak ikke tillatt.

### **6.2 Bevaring naturmiljø**

Sonene **H560\_1** og **H560\_2**, bevaring naturmiljø, rik sumpskog

Sone **H560\_3**, bevaring naturmiljø, rik blandingskog

Naturmiljøet i hensynsonene **H560\_1**, **H560\_2** og **H560\_3** skal ha en fri utvikling. Nye stier som krever rydding og som kan berøre sumparealene kan ikke tillates. Eksisterende stier skal ikke videre opparbeides. Dødt trevirke skal ikke fjernes fra lokaliteten. Stokker som kommer til å krysse stien skal legges til side. Innenfor hensynssonene kan det ikke dumpes avfall.

For å sikre god publikumsinformasjon ved hensynsonene skal settes opp en permanent plakat som skal orienterer om hensynsonas omfang, hvorfor sona skal vernes og eventuelt andre opplysninger om den enkelte hensynssone.