



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 22/05198

PlanID: 164

Reguleringsplan for Anders Baars veg

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 09.05.23, revidert 12.09.23

Godkjent av bystyret xxxx i sak xxxx

Dato for siste mindre endring xxxx

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1/1000 datert 09.05.2023.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg på gbnr. 123/14, samt del av gbnr. 200/19 og 200/3106 i Porsgrunn kommune.

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

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

- konsentrert småhusbebyggelse	BK1-BK2
- frittliggende småhusbebyggelse	B1
- leke- og oppholdsareal	LO1-LO2
- energianlegg, nettstasjon	EL1
- miljøstasjon for renovasjon	R1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2

- veg	V1-V2
- gang-/sykkelveg	GS1
- fortau	F1
- annen veggrunn, grøntareal	AVG1-AVG8

Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8

- frisisone	H140
- rød støysone	H210
- gul støysone	H220
- /flomvei / faresone flom	H320

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordna Utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser og beplantning. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.

2.1.2 Detaljert Utomhusplan 1:200

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det følge med en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

2.1.3 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som minimum viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse kan gis.

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

2.1.4 Allmenn ferdsel

Til søknad om midlertidig bruksrett/ferdigattest skal det foreligge tinglysning som hjemler allmenn ferdsel på fortau F1.

2.1.5 Plan for anleggsperiode

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

- Riggareal, areal for massehåndtering (jf. 2.1.4)
- Løsning for fysisk skjerming av områder LO1, AVG1, AVG2 og AVG3, slik at eksisterende trevegetasjon i disse områdene ikke skades i anleggsperiode
- Trafikkavvikling, sikring av myke trafikanter og evt. midlertidige anleggsveier
- Tiltak for å begrense støy i anleggsperiode – herunder arbeidstid

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Jordvern / omdisponering av matjord

Matjorda som finnes i planområdet tillates ikke nedbygget. Til søknad om tiltak skal det presenteres matjordplan som dokumenterer hvordan matjord skal omdisponeres innenfor planområdet, og/eller nyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Innenfor områder LO1, BK1 og BK2 skal til sammen min. 200m² fellesareal tilrettelegges for dyrking. Løsning skal dokumenteres i matjordplan og på utomhusplan.

2.2.2 Naturmangfold

Til søknad om tiltak skal det redegjøres for håndtering av eksisterende forekomster av hageavfall og evt. etablerte fremmede arter i planområdet, slik at skade på biologisk mangfold unngås.

2.2.3 Støy

Jf. pkt. 4.1.2 og 4.1.3. Støyretningslinje T-1442/2021 skal ellers være førende for arealbruken i planområdet. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.3 Automatisk fredete kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og 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 (jfr. kulturminne-loven §8 andre ledd).

2.4 Energibruk i bygg

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

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1).

3.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse, områder BK1 og BK2

- Arealbruk

Områder BK1 og BK2 skal nyttes til oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Boliger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Frittliggende boder, sykkelparkering, garasje/carport og biloppstillingsplasser tillates anlagt utenfor byggegrenser. Innenfor BK1 og BK2 skal det oppføres til sammen min. 16 boenheter. Boder, garasje/carport og overdekket sykkelparkering skal ha avstand min. 1m fra nabogrense, min. 2m fra regulert veg og min. 1m fra regulert fortau.

- Terrengtilpasning

Eksisterende terrengform på stedet skal i hovedsak opprettholdes, uten store inngrep. Bebyggelsen skal utformes og struktureres slik at terrengnivå og gulvnivå ved inngang samsvarer godt med hverandre.

- Bygningsutforming

Bygningsmassen skal gis samordnet utforming, med et moderne arkitektonisk uttrykk. Bygningsmassen skal gis volumoppbygging, takform, material- og fargebruk som gjør at den fremstår som oppbrutt, med karakter av småskala/småhus.

Takform skal være pult-/ skrå-/ saltak.

Det tillates variasjon i materialbruk, men for planområdet samlet sett skal trematerialer være dominerende materiale i konstruksjoner og fasader.

- Arealutnyttelse

Maksimalt tillatt arealutnyttelse er angitt på plankartet.

Møblering, lekeapparater og utendørs trapper i fellesareal skal ikke medregnes i BYA.

Frittliggende garasje/carport skal ha grunnflate maksimalt 60m² BYA. Overdekning for sykkelparkering og boder skal ha utstrekning maksimalt 20m² BYA.

- Byggehøyder

Følgende maksimumshøyder er gjeldende for bebyggelsen i områder BK1 og BK2:

	gesims	møne
Konsentrert boligbebyggelse	6,5 m	8,0 m
Garasje/carport	3,0 m	5,0 m
Frittliggende boder Overdekning for sykkelparkering	3,0m	3,5m

I tillegg til oppgitte maksimumshøyder tillates bolig utformet med inntil 2,0m høy sokkel eller inntil 3,2m høy sokkeletasje over lavtliggende del av terreng.

Høyde på frittliggende garasje/carport, bod og overdekning skal beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå omkring bygget.

For pulttak regnes lav side som gesims, og høy side som møne.

- Privat og felles utendørs oppholdsareal

Hver bolig skal ha min. 25 m² sammenhengende, privat uteoppholdsareal på bakkeplan. Privat uteoppholdsareal skal ligge solrikt, og skal ha bredde min. 4,0m.

Boliger skal i tillegg ha felles utendørs oppholdsareal min. 25m²/leilighet.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i områder LO1, LO2, BK1 og BK2, jf. pkt. 3.1.3.

Småbarnslekeplass skal medregnes i felles uteoppholdsareal.

- Bilparkering

Det skal opparbeides til sammen 1,2 bilplasser pr. boenhet, hvorav min. 0,2 bilplass/boenhet skal nyttes til felles, utendørs gjesteparkering. Boligparkering kan anlegges individuelt/privat og i fellesanlegg. Alle biloppstillingsplasser skal ha lademulighet.

- Sykkelparkering

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser/boenhet. Minst halvparten av sykkelplassene skal gis takoverdekning og god låsemulighet. Sykkelparkering kan anlegges privat eller i fellesanlegg.

- Støyskjerm

I nordre del av BK2 tillates oppføring av støyskjerm, i samsvar med prinsipløsning vist på plankart. Jf. pkt. 3.2.5.

- Luftkvalitet

Alle boliger skal utstyres med balansert, mekanisk ventilasjonsanlegg med partikkelfilter.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, område B1

Område B1 skal opprettholdes som ubebygde del av boligeiendom gbnr. 200/16., jf. pkt. 4.1.1.

3.1.3 Utendørs leke- og oppholdsareal, områder LO1 og LO2

Område LO1 og LO2 skal være felles for boligene i planområdet. Arealene skal opparbeides slik at de fremstår som hage/park – og møbleres og utstyres slik at de fungerer som sosial arena og aktivitetsområde for beboere i planområdet. Det kan også tillates oppføring av felles sykkelparkering, boder, samt tilrettelegging for dyrking/kjøkkenhage i områdene.

I LO1 tillates rydding og tynning. Noen eksisterende trær skal beholdes, og inngå som del av grønnstrukturen i området – jf. pkt. 2.1.1 og 2.1.5.

LO1 skal opparbeides med min. 150m² stor småbarnslekeplass for allsidig lek og opphold- med særlig hensyn til barn i aldersgruppen 1-7 år. Lekeplassen skal minimum inneholde 3 lekeapparater/ funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Det tillates bygging av klatrestativ, husker og annen type lekeapparater/ utendørs møblering i området.

3.1.4 Energianlegg, område EL1

Området skal nyttes til oppføring av nettstasjon for kraftforsyning til planområdet. Nettstasjon skal plasseres på nordside av byggegrense vist på plankart. Det skal opparbeides kjøreatkomst fra V1 frem til nettstasjonen.

3.1.5 Miljøstasjon, område R1

Området skal nyttes til etablering av felles renovasjonsanlegg for boligene i planområdet. Renovasjonsløsningen skal være i form av dypoppsamling, med containere i grunnen. Tilstøtende boligeiendommer ved avkjøring fra Anders Baars veg kan etter avtale med eier av renovasjonsanlegget også gis adgang til å knytte seg til denne renovasjonsløsningen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).

3.2.1 Kjøreveg, område V1

V1 skal opprettholdes som del av eksisterende, offentlig veg. Det tillates etablering av fartshump i kryssingspunkt / fotgjengerovergang ved fortau F1.

3.2.2 Kjøreveg, område V2

V2 skal opparbeides som felles adkomstveg for boligene i planområdet. Vegen skal opparbeides med fast dekke. Del av strekningen tillates opparbeidet og tilpasset sammen med sidearealer, slik at vegen inngår som del av en plassdannelse/gatetun.

Det tillates bearbeiding for bedring av fallforhold på strekning mellom gbnr. 200/19 og 200/4010. God tilpasning til terrengsituasjon på naboeiendommene skal vektlegges ifm. terrengbearbeiding.

3.2.3 Gang-/sykkelveg, område GS1

GS1 skal opprettholdes som del av offentlig gang-/sykkelveg. For nødvendig tilpasning mot nytt fortau F1 tillates justering av gangvegens vertikolgeometri, forutsatt at forskriftsmessig fremkommelighet og hensyn til overvannshåndtering ivaretas.

3.2.4 Fortau, område F1

F1 skal opparbeides som felles fortau for boligene i planområdet. F1 skal også være allment tilgjengelig, og nyttes som gang-/sykkelforbindelse mellom V1 og GS1. Del av strekningen tillates opparbeidet og tilpasset sammen med sidearealer, slik at fortauet inngår som del av en plassdannelse/gatetun. Det tillates bearbeiding for bedring av fallforhold på strekning mellom gbnr. 200/19 og 200/4010. God tilpasning til terrengsituasjon på naboeiendommene skal vektlegges ifm. terrengbearbeiding.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntanlegg, områder AVG1-AVG6

Områder AVG1-AVG6 skal være offentlige, og skal nyttes som annen veggrunn - grøntanlegg. I AVG1, AVG2 og AVG3 skal eksisterende trevegetasjon bevares – jf. pkt. 2.1.5. Skjøtsel kan gjennomføres med tillatelse fra grunneier. I søndre del av AVG1 tillates oppføring av støyskjerm, i samsvar med prinsipløsning vist på plankart. Jf. pkt. 3.1.1, siste kulepkt.

3.2.6 Annen veggrunn - grøntanlegg, områder AVG7-AVG8

Områder AVG7-AVG8 skal være felles for boligene i planområdet. Avkjørsel til gbnr. 200/4010 skal opprettholdes gjennom AVG7, som vist på plankart. Avkjørsel til gbnr. 200/19 skal opprettholdes gjennom AVG8, som vist på plankart. Eiendommene gnr. 200 bnr. 16, 19 og 4010 kan benytte AVG7 og AVG8 til oppstilling av renovasjonsdunker på tømmedag.

3.2.7 Avkjørsler

Avkjørsler skal etableres i samsvar med prinsipløsning vist på plankart.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsone, H140

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

4.1.2 Rød støysone, H210

Innenfor hensynssonen tillates ikke støyfølsom arealbruk, uten at det gjennomføres støydempingstiltak som gir forskriftsmessig støynivå (tilsvarende gul støysone eller bedre) i areal som skal bebygges/benytted.

4.1.3 Gul støysone, H220

Bolig med fasade i gul støysone skal også ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles og privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå.

4.1.4 Flomvei, H320

Hensynssonen skal opprettholdes med opparbeiding som gjør at det fungerer som del av flomvei som leder til Porsgrunnselva.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

5.1.1 Utomhusareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til nye boliger innenfor område BK1-BK2 skal følgende være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Felles leke- og oppholdsareal i områder LO1 og LO2
- Tilhørende privat og felles uteoppholdsareal i områder BK1 og BK2
- Tilhørende parkeringsløsninger for bil og sykkel
- Renovasjonsløsning i område R1

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret kan midlertidig brukstillatelse gis med premiss om at såing og tilplanting utsettes til kommende vekstsesong.

5.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til nye boliger innenfor område BK1-BK2 skal følgende være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan:

- Støyskjerming mot RV36/FV356, som gir forskriftsmessige støyforhold for boliger og uteoppholdsareal.
- Felles veg V2
- Felles fortau F1
- Nettstasjon i område EL1, og øvrig anlegg for kraftforsyning
- Vann- og avløpsanlegg
- Anlegg for overvannshåndtering