



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/14616
PlanID: 651 NYHUSÅSEN

Reguleringsplan for NYHUSÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 26.12.2022

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:750 datert 26.4.2022

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Legge til rette for småhus og konsentrert småhusbebyggelse.

1.3 Området reguleres for følgende formål (§ 12-5)

1.3.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B1, B2 og B3
Idrettsanlegg	BIA
Renovasjonsanlegg	BRE
Lekeplass	BLK

1.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV
Gang- og sykkelveg	SGS
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT
Parkering	SPA

1.3.3 Grønnstruktur

Naturområde	GN
Tursti	GT

1.4 Området reguleres for følgende formål (§ 12-6)

1.4.1 Hensynssoner

Frisikt	H140
Flomveg	H320
Bevaring naturmiljø	H560

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordna utomhusplan

Før planområdet skal det foreligge en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse.

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.

(Se pkt. 4.1.)

2.1.2 Detaljert utomhusplan

Før det kan gis rammetillatelse på enkelttomter skal det foreligge en detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre. Planen skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding m.m.

(Se pkt. 4.1.)

2.1.3 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse for veier og teknisk infrastruktur skal det foreligge: Godkjent, kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veier, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjon og belysning skal også dokumenteres i planen.

(Se pkt. 4.1.)

2.1.4 Flomveg

Før det gis rammetillatelse for veier og teknisk infrastruktur skal det foreligge en godkjent detaljplan for omlegging av eksisterende flomveg gjennom B2 og B3.

(Se pkt. 3.4.1 og 4.1)

2.1.5 Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. (Se pkt. 4.2.)

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for tiltak etter pbl § 20-1. (Veiledende retningslinjer: T-1442/2016).

(Se rekkefølgekrav pkt. 4.3.1)

2.2.2 Energi

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.

Det kan ikke lages energibrønner.

Det kan anlegges solfangeanlegg på takene. Arealet på solfanger skal ikke være større enn 12 m² pr bolig.

Utedel av evt. varmepumpe skal støyskjermes.

Kravene i NS 8175 tabell 6, klasse C skal legges til grunn.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Grunnforhold

Ny E18 er planlagt i fjell under planområdet. Følgende krav gjelder:

- Bygninger må settes på armert plate på mark
- Sprengningsarbeid må begrenses til et minimum
- Det kan ikke bores etter jordvarme

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg 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. kulturminneloven§8 andre ledd).

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

Uterom for bolig (fra KPA kap.2.1.1.3)

Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Småhus (rekkehus, atriumhus og 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.
Enebolig	125 m ² per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Tilgjengelighet

For boligene i planområdet gjelder at alle rom på inngangsplan skal være tilgjengelige for folk med nedsatt bevegelsesevne. Boligene på tomtene 3, 4 og 5 skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplan.

3.1.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse B1

Hustyper

Tomt 1-2 skal bebygges som vertikalt-delt tomannsbolig

Tomtene 3,4,5 og 6 skal bebygges med eneboliger. Disse kan ha utleiedel.

Høydebegrensning

Det tillates bebyggelse i inntil 2 etasjer.

Tomt 1-2 maksimal kotehøyde 71,5

Tomt 3 maksimal kotehøyde 71,0

Tomt 4 maksimal kotehøyde 69,9

Tomt 5 maksimal kotehøyde 68,9

Tomt 6 maksimal kotehøyde 68,2

Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje vei er 4,5 meter. Alle byggegrenser er angitt i plankartet.

Der byggegrense sammenfaller med nabogrense skal nødvendige brannhensyn tas på det bygget som ligger opp mot grensen.

Utnyttelsesgrad

Tomtene 1-5 maksimal utnyttelse 38 % BYA

Tomt 6 maksimal utnyttelse 25 % BYA

En biloppstillingsplass teller som 15 m² BYA

Adkomst og parkering

Adkomst er en forlengelse av Nyhusåsen. Denne er privat og eies og drives av tomteeierne i planområdet. Det skal være to parkeringsplasser pr bolig. En av disse kan være i carport/garasje.

Estetikk

Utvendig på vegg skal det være murpuss og/eller stående trekledning.

Takform skal i hovedsak være flate tak.

På tomtene 1 – 6 tillates takterrasse over 1. etasje, men ikke over 2. etasje.

Flate takflater som ikke er terrasse, skal være grønne tak - sedum eller tilsvarende.

Inntil 30 % av bebyggelsen pr. tomt kan ha pulttak med 20 grader takfall.

Gjerde ved skrenten mot syd og vest skal ha felles utforming for alle byggetomtene. (Se rekkefølgekrav i pkt. 4.3.2)

3.1.3 Områder for konsentrert småhusbebyggelse B2 og B3 skal bebygges med rekkehus.

Høydebegrensning

Det tillates bebyggelse i inntil 3 etasjer.

Maksimal kotehøyde B2 er 67,5

Maksimal kotehøyde B3 er 63,0

Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje vei er 4,5 meter. Alle byggegrenser er angitt i plankartet.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse 60% BYA

En biloppstillingsplass teller som 15 m² BYA.

Adkomst og parkering

Adkomst er en forlengelse av Nyhusåsen. Denne er privat og eies og drives av tomteeierne i planområdet. Det skal være to parkeringsplasser pr bolig. En av disse kan være i carport/garasje.

Estetikk

Utvendig på vegg skal det være murpuss og/eller stående trekledning.

Takform skal i hovedsak være flate tak. Det tillates takterrasse over 1. og 2. etasje, men ikke over 3. etasje.

Flate takflater som ikke er terrasse, skal være grønne tak - sedum eller tilsvarende.

3.1.4 Idrettsanlegg BIA

Eksisterende ballbane med skulder er regulert til idrettsanlegg.

3.1.5 Miljøstasjon BRE

Plassen opparbeides med fast dekke.

Konstruksjoner for kildesortering og oppbevaring av avfall kan anlegges i dette området.

3.1.6 Lekeplass BLK

Lekeplass skal anlegges som anvist på plankartet.

Den eies i fellesskap av alle beboerne i områdene B1, B2 og B3.

Lekeplassen skal være inngjerdet mot syd, øst og nord. Den skal ha sandkasse og minst to andre lekeapparater.

(Se rekkefølgekrav pkt. 4.3.3)

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

3.2.1 Kjøreveg – offentlig veg o_SKV

Det er etablert offentlig veg – Nyhusåsen - som gir adkomst til området fra nord. Vegen gir også adkomst til miljøstasjonen og boliger utenfor planområdet.

3.2.2 Kjøreveg – felles veg f_SKV

Nyhusåsen forlenges som kjøreveg fram til hver enkelt boligtomt. Denne forlengelsen eies og drives i fellesskap av tomteeierne i planområdet.

Kjøreveien er regulert 5 meter bred. Den består av et 3 meter bredt, asfaltert veilegeme med 1 meter skulder/grøft på hver side. 25 cm av skulder – på hver side av asfaltert veibredde – bygges opp av bærekraftige masser slik at kjørebredde blir 3,5 meter.

Stigning skal ikke være brattere enn 1:9

Autovern skal etableres der høyde på vegfylling er mer enn 1,5 meter.

(Se rekkefølgekrav i pkt. 4.3.4)

3.2.3 Annen veggrunn SVT

Der det er vist vegfyllinger i planen kan det etableres støttemur for å ta deler av høydeforskjellen mellom topp og bunn av fyllingen.

3.2.4 Gang- og sykkelvei SGS

GS er en etablert, offentlige gang- og sykkelvei.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde GN

Områder rundt og mellom byggeområder og samferdselsområder er regulert til naturområder.

Områdene skal få en parkmessig behandling.

3.3.2 Tursti GT

Eksisterende stier er vist i planen. I tillegg skal det anlegges en ny sti – forbi lekeplassen og sydover til eksisterende nettverk av stier. Stien skal tilpasses eksisterende terrengformasjoner og opparbeides i bredde minimum 1 meter / maksimum 2 meter med dekklag av bark.

(Se rekkefølgekrav pkt. 4.3.3)

3.4 Hensynssoner (§ 12-6)

3.4.1 Hensynssone– Flomveg H320

Det går et bekkedrag gjennom B2 og B3. Dette er en flomveg som må legges om. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent detaljplan for omleggingen. Flomvegen skal opparbeides og steinsettes slik at den fungerer etter hensikten. (Se rekkefølgekrav pkt. 4.1)

3.4.2 Hensynssone– Bevaring naturmiljø H560_

I planen er følgende hensynssoner – bevaring naturmiljø vist:

Kalklindeskog H560_1

Kalklindeskog med verneverdi B

Kalklindeskogen skal bevares og arbeider som berører rotsystemet er ikke tillatt.

Det vises til BioFocus sitt notat 2017-32 av Sigve Reiso

Kalkhasselskog H560_2

Kalkhasselskog med lokal verdi C

Ungskog og gran kan ryddes i dette området.

Kalkhasselskogen skal bevares og arbeider som berører rotsystemet er ikke tillatt

Det vises til BioFocus sitt notat 2017-32 av Sigve Reiso

Eik H560_3

Eik med lokal verdi C

Eika fristilles ved rydding av kratt 1,5 ganger kronediameteren rundt eika.

En tursti passerer eika. Eikas rotsone må skjermes og beskyttes.

Rotsonen skal gjerdes inn i anleggsfasen slik at den blir beskyttet mot tyngre maskiner og oppfylling av masser. Naturstien ved eika kan opparbeides med flis fra lokale eikegrener.

Det vises til BioFocus sitt notat 2017-32 av Sigve Reiso

3.4.3 Frisiktsoner H140

Frisiktsoner er vist i planen. Det skal ikke være konstruksjoner eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter i disse sonene.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før rammetillatelse:

- Overordna utomhusplan
- Detaljert utomhusplan
- Teknisk plan for veger og teknisk infrastruktur
- Detaljplan for omlegging av flomveg

4.2 Før igangsettingstillatelse:

- Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg

4.3 Før ferdigattest / brukstillatelse:

4.3.1 Støyskjerm

skal oppføres ifølge beregnet skjermingsbehov før det gis ferdigattest / brukstillatelse for boligene på tomt 1 og 2.

- 4.3.2 Gjerde
mot skrenten mellom B1 og nedre planområde skal være etablert før ferdigattest / brukstillatelse kan gis til bygg i felt B1.
- 4.3.3 Lekeplass og sti
forbi denne mot syd/øst skal være opparbeidet før ferdigattest / brukstillatelse kan gis til bygg i feltene B2 og/eller B3.
- 4.3.4 Autovern
skal være etablert der høyde på vegfylling er mer enn 2 meter før veien kan tas i bruk.
- 4.3.5 Fjellskrentene
- den ene ned til B1 og den andre ned fra B1- skal ryddes for løse steiner. Sikring av bergoverflater, bergskjæringer og evt. løse steiner / steinblokker, må vurderes av ingeniørgeolog før ferdigattest / brukstillatelse kan gis til noen av boligene i planområdet.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Reguleringsplan for Nyhusåsen PlanID 615 datert og vedtatt
gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene.