



# PORSGRUNN KOMMUNE

## Endring i bestemmelser etter høring – reguleringsplan for Hovholt gård

<b>Plannavn</b>	Reguleringsplan for Hovholt gård
<b>PlanID</b>	planID 532
<b>Saksnummer</b>	21/02689
<b>Sist revidert</b>	27.10.2022

### ▪ Endringer i bestemmelsene

<b>Tema</b>	<b>Kommentar</b>
Punkt 1.3 Området reguleres til følgende formål og hensynssoner	
Annen veggrunn splittes mellom offentlig og felles.	I tråd med plankart
Punkt 2.1.4 Teknisk plan	
Porsgrunn brann- og feiervesen endres til Grenland brann og redning	Endres til riktig henvisning.
Punkt 2.1.5 Geotekniske forhold/grunnforhold	
Punkt flyttes fra 2.3.2 til dokumentasjonskrav	Etter tilbakemelding fra byggesak
Setning som henviser til TEK17 slettes	Dette ivaretas av TEK17
Det legges til bestemmelser som sikrer at evt. oppfylning vurderes og prosjekteres av geoteknisk sakkyndig	Jf. sluttkommentarer i geoteknisk vurdering, dialog med geotekniker og høringsuttalelse fra NVE

Det legges til bestemmelser om vurdering av erosjonssikring langs nye vann- og flomveier, og behov for rensing av bekkeløpet nord og øst for planområdet.	Jf. sluttkommentarer i geoteknisk vurdering
Punkt 2.3.2 Geotekniske forhold/grunnforhold	
Punkt flyttes til dokumentasjonskrav (punkt 2.1.5)	Etter tilbakemelding fra byggesak
Punkt 3.1.1 Byggegrenser	
Byggegrense mot VA-ledninger 4m	Kommunalteknikk har som standard krav at det skal være 4m avstand fra yttergrense kum eller ledning til bygg og installasjoner. Byggegrense mot GAA (kommunal eiendom gbnr. 52/1) er foreslått regulert kun til 2m. Det setter derfor nytt krav som sikre avstanden fra alle tiltak til ytterkant av kommunale VA-ledninger og kummer ihht. dialogen med kommunalteknikk.
Punkt 3.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming	
Setningen om antall boliger presiseres med maks boenheter.	Jf. intensjoner i planforslaget, planbeskrivelse og illustrasjonsmateriale.
Setning om terrengtilpasning flyttes til punkt 3.1.3	Etter tilbakemelding fra byggesak.
Ny setning som definerer avstand mellom bygninger.	Etter tilbakemelding fra byggesak og etter opprinnelig forslag fra plankonsulenten.
Punkt 3.1.3 Tilpasning til landskapet og terrengform	
Ny setning for å redusere terrengendringer, og superende tekst for å sikre dette.	Oppfølging av høringsuttalelser.
Setning om terrengtilpasning flyttes fra punkt 3.1.2	Etter tilbakemelding fra byggesak.
Sikring av terrengmurer over 0,5m begrenses til rekkverk.	Nivåforskjell må sikres med rekkverk eller liknende slik at fall forebygges. Administrasjon vurderer at vegetasjon ikke er god nok sikringstiltak, kan ikke anbefales, og slettes derfor.
Presisering av dybden på terrenget som oppdeles, og opparbeiding fortrinnsvis i naturstein.	For å sikre dybde på terrasser på terrenget som oppdeles, slik at terrasser oppstår mindre dominerende. Anbefaling om naturstein for å tilstrebe

	visuelle kvaliteter.
Punkt 3.1.4 Avfallshåndtering	
Henvisning til lokalt renovasjonsselskap	Opplysning, etter dialog med RIG
Punkt 3.2.1 Byggehøyder og grad av utnytting	
Første setning justeres, slik at den samsvarer med tabellen under i samme punkt.	Oppfølging av endringen av tabellen.
Setning om tekniske installasjoner slettes.	Oppfølging av vedtak ved 1.gangsbehandling.
Nye setninger om takform mot GS3.	Oppfølging av høringsuttalelser og rådmannens vurdering.
Ny setning som presiserer plassering av takterrasser.	Oppfølging av høringsuttalelser og rådmannens vurdering.
Tabellen justeres	For å gjøre tabellen entydig.
Høyden på BKS2 og BKS3 reduseres fra 10m til 9m	Oppfølging av høringsuttalelser og anbefalinger fra KMDs veileder «Grad av utnytting». Endring ivaretar intensjonen med planen om småhusbebyggelse.
Punkt 4.1 Arealbruk, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Betegnelser i tabellen rettes opp.	For å samsvare med plankart.
Bestemmelser om tiltak som skal sikre trygg ferdsel suppleres med «tilsvarende» for åpne for alternative løsninger.	Tilbakemelding fra kommunalteknikk
Punkt 5.3 Område GAA	
Suppleres med stiforbindelse	Ihht. notat trafikk, oppfølging av høringsuttalelser og dialog med trafikksikkerhetsgruppen i kommunen.
Punkt 7 Rekkefølgebestemmelser	
Nytt rekkefølgekrav om sikringstiltak	For å ivareta stabiliteten ved tiltak, etter dialog med byggesak og geotekniker.
Tillatelse til tiltak endres til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest endres i to rekkefølgekrav	Etter tilbakemelding fra byggesak

Nytt rekkefølgekrav om pullerter eller bom eller tilsvarende	På grunn av trafiksikkerhet for myke trafikanter, og etter tilbakemelding fra byggesak
Nytt rekkefølgekrav om etablering av stiforbindelse fra G/S-veg til planområdet	Som følge av anbefalingen i trafikknøtet, oppfølging av høringsuttalelser og dialog med trafiksikkerhetsgruppen i kommunen.
Nytt rekkefølgekrav om vegetasjonsskjerm mot dyrka mark.	Etter anbefaling fra landbrukskontoret. I tillegg for å tydeliggjøre overgangen mellom dyrka mark og boligområdet, og for å redusere potensielle konflikter.

- **Endringer i plankart**

Rådmannen anbefaler utvidelse av buffersone mot øst til 15 meter i tråd med KPA punkt 1.4.4.