



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 0805_647

Reguleringsplan for del av Tveitanlia gbnr 51/65 og 51/460

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 13.03.2023
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 1:500 datert 08.03.2023

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av gnr.51 bnr. 65 og 460 til boligformål i form av konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger i to og tre etasjer.

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

I Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse/eneboliger (BKS 1-3)
Renovasjonsanlegg (f_BRE)
Lekeplass (f_BLK)

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (f_SV)
Kjøreveg (o_SKV)
Fortau (o_SF1-2)
Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-2, f_SVG3-4)

III Grønnstruktur

Naturområde (GN)

IV Hensynssoner

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-6)
Bevaring naturmiljø (H560)

V Bestemmelseområder

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-7)
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
#1STI
#2 ID274033

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, beplantning og naturområder med turstier. 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.

2.1.2 Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse for et felt eller for hele planområdet, kreves situasjonsplan som viser bygningens plassering, høyde, takform, eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder og beplantning, lekeplass, parkeringsplasser og avfallshåndtering.

2.1.3 Detaljert utomhusplan 1:200

Ved 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.

2.1.4 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.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

Områdestabilitet og innledende grave- og fundamenteringsforhold er vurdert i rapport av 20.05.2021: *Notat områdestabilitet og innledende grave- og fundamenteringsforhold*. Geoteknisk detaljprosjektering skal baseres på notatet, og skal være ferdig før igangsettelsestillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om områdestabiliteten er tilfredsstillende og om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Det er gjort to stk funn av automatisk fredede kulturminner: kokegroper registrert med hhv ID 274033 og ID 274034. Det foreligger dispensasjon fra vernekrav utstedt av kulturminnemyndighet.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge og grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme andre automatisk fredede kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og

kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.5 Energibruk i bygg

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.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS1, BKS2, BKS3)

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.
- b) Innenfor området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger eller rekkehus/kjedede hus med maksimalt 2 etg. (BKS1 og BKS3) og maksimalt 3. et. (BKS2).
- c) Minste krav til tetthet: BKS1: 4 boenheter, BKS2:2 boenheter, BKS3:4 boenheter.
- d) Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming. Det tillates flate tak, skrå takflater (saltak/pulttak) med takvinkel inntil 27° eller en kombinasjon av disse. Alle boenheter innen et felt skal ha samme takvinkel. Harmonisk tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og øvrige omgivelser skal vektlegges. Tiltak skal være utformet slik at de utgjør et positivt tilskudd til sine omgivelser. Fasader skal brytes for å skape variasjon i fasadeuttrykket ved bruk av farge og materialvalg.
- e) Privat uteoppholdsareal for hver boenhet kan anlegges som en kombinasjon av uteoppholdsareal på terreng og terrasser/ balkong. Takterrasser på øverste takplan tillates ikke.
- f) For BKS1 er maksimalt tillatt mønehøyde kote +77,5m, + 78,5 m, +79 m som vist i plankart.
For BKS2 er maksimal tillatt mønehøyde kote +82,5 m og +83 m som vist i plankart.
For BKS3 er maksimal tillatt mønehøyde kote +80 m og +81 m som vist i plankart.
- g) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 45 % for BKS1.
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 40 % for BKS2.
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 40 % for BKS3.
Dersom området deles i separate tomter for hver enkelt boenhet, er det fortsatt utnyttelsesgraden for det samlede feltet som skal gjelde, ikke utnyttelsesgrad for den enkelte tomt. Ved beregning av utnyttelsesgraden medregnes parkeringsplasser på terreng med 18 m² pr. plass.
- h) Det skal opparbeides en gangsti gjennom området innenfor bestemmelsesområde #1STI, fra fortau o_SVG2 til lekeplass/felles uteareal o_BLK og videre til Løkkebergveien. Stien skal være tilgjengelig for allmennheten.
- i) Det skal anlegges 1 parkeringsplass i garasje eller carport samt en gjesteparkingsplass på biloppstillingsplass pr. boenhet.
- j) Uteoppholdsareal, eneboliger: Minimum 7x9 m sammenhengende uteoppholdsareal per enebolig. Totalt skal det minimum være 125 m² uterom per enebolig. Av dette skal 20% være felles og ligge på terrengnivå. Dette inkluderer areal til lek.
- k) Uteoppholdsareal, rekkehus/kjedede hus: Minimum 5x7 m sammenhengende uteoppholdsareal per rekkehus/kjedede hus. Totalt skal det minimum være 50 m² uterom per rekkehus/ kjedet hus og. Av dette skal 30% være felles og ligge på terrengnivå. Dette inkluderer areal til lek.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (f BRE)

Innenfor området skal det anlegges kildesorteringsanlegg for renovasjon for boligene i områdene BKS1-3. Anlegget skal dimensjoneres og utføres i samsvar med føringer fra Renovasjon i Grenland.

3.1.3 Lekeplass (f BLK)

- a) Området skal benyttes til lekeplass og skal opparbeides i henhold til Porsgrunn kommunes utomhusnormal.
- b) Det skal opparbeides en gangsti gjennom området som forbinder Vikingvegen med Løkkebergveien. Kfr. § 3.1.1 g)

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

3.2.1 Veg (felt f SV)

Vegen skal være felles for beboerne på planområdet og tjener som gang- og kjøreadkomst til boligene.

3.2.2 Kjøreveg (felt o SKV)

Vegen er eksisterende offentlig kjøreveg.

3.2.3 Fortau (felt o SF1-2)

Fortau er eksisterende fortau langs Vikingveien.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (felt o SVG1-2, f SVG3-4)

O_SVG1 og O_SVG2 er eksisterende sideareal/grøft langs Vikingveien. Arealet skal ha permeable dekker og utformes slik at overvann håndteres hensiktsmessig. F_SVG3 og F_SVG4 er sideareal/grøft til felles adkomstvei og skal opparbeides som vist i plankartet. Arealet skal ha permeable dekker, og utformes slik at overvann håndteres hensiktsmessig.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (GN)

Formålet naturområde (GN) ivaretar hul eik, og dets hensynssone. Arealene skal skjøttes i henhold til skjøtelsesplan for eik på gbrnr 51/460 i Porsgrunn kommune, datert 16.08.2022.

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

4.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (Bevaring naturmiljø, område H560)

- a) Eiketreet innenfor hensynssone H560 skal bevares. Det er ikke tillatt med inngrep i rotsonen som kan skade treet.
- b) Det er utarbeidet en skjøtelsesplan for eiketreet, Skjøtelsesplan, eik på gbrnr 51/460 i Porsgrunn kommune, datert 16.08.2022. Planen er førende for forvaltning av treet og arealene innenfor hensynssone H560.
- c) I anleggsperioden skal det gjennomføres tiltak for å redusere risikoen for spredning av svartelistede arter. Tiltakene skal planlegges og gjennomføres i samarbeid med Porsgrunn kommune.
- d) I anleggsperioden skal eiketreet vernes med fysisk sperre mot anleggsområdet. Fysisk sperre skal plasseres minimum 15 m fra stamme. Det tillates ikke kjøring over, eller lagring på innside av sperring.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1STI)

- a) Innenfor området skal det anlegges en offentlig tilgjengelig gangsti mellom Vikingveien og Løkkebergveien.
- b) Stien kan integreres i lekeplassen.
- c) Stien skal opparbeides med grusdekke og/eller asfalt. Det kreves ikke universell utforming.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2 og #3, automatisk fredede kulturminner)

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID274033 og ID 274034 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse (felt BKS1, BKS2, BKS3)

- a) Før det gis rammetillatelse skal det foreligge overordnet utomhusplan, kfr §2.1.1.
- b) Før det gis rammetillatelse må trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap avklares med nettselskapet.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKS1, BKS2, BKS3)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan, kfr §2.1.4.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge geoteknisk vurdering for grave- og fundamenteringsarbeidene.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge situasjonsplan og detaljert utomhusplan, kfr § 2.1.2 og § 2.1.3.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge en plan for bekjempelse av svartelistede arter innenfor planområdet. Planen skal tilpasses både anleggsfase og driftsfase.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1, BKS2, BKS3)

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal parkering for omsøkte tiltak være ferdig opparbeidet.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal adkomst være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til første bolig skal gangsti mellom Vikingveien og Løkkebergveien innenfor bestemmelsesområde #1 være opparbeidet.
- d) Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves det opparbeidelse av en tilsvarende del av lekeområdet på f_BLK.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Notat områdestabilitet og innledende grave- og fundamenteringsforhold, 20.05.2021, dokumentnummer 115076n1
- Skjøtselsplan, eik på gbnr 51/460 i Porsgrunn kommune, 16.09.2022