



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 22/15171

PlanID: 2005

Stasjonsvegen

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 20.11.2023

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

Dato for siste mindre endring:

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 26.10.2023.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen 601/9. Det vil tilrettelegges for boenheter med gode solforhold og bilfrie arealer.

1.3 Området reguleres til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder (jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

B

Konsentrert småhusbebyggelse

BK

Energianlegg

EA

Lekeplass

LEK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

KV1 - KV3

Annen veggrunn – tekniske anlegg

AVT

Annen veggrunn – grøntareal

AVG

Hensynssoner

Frisikt

H140_1 - H140_2

Faresone høyspenningsanlegg

H370

Bestemmelsesområder

Renovasjon

#1 - #2

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med en detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise husplassering, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Av utomhusplanen skal det fremgå hvordan hensynet til universell utforming og håndtering av overvann er ivarettatt.

2.1.2 Teknisk Plan

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med kotesatt teknisk plan godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk. Teknisk plan skal minimum vise opparbeidelse av vegger med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier) og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før arbeid med VA-anlegg kan starte. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.1.3 Tiltaksplan for fremmede arter

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med tiltaksplan for fjerning av fremmede arter, jf. forskrift om fremmede organismer §18 nr. 1. Tiltaksplanen skal sendes Porsgrunn kommune til uttalelse.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

- Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for tiltak etter pbl §20-1. (Gjeldende retningslinje er pr. nå T-1442/2021.)
- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha stille side, i tråd med definisjonen i retningslinje T-1442/2021.
- Minst ett oppholdsrom (stue) og minst ett soverom må vendes mot stille side.
- Det må dokumenteres at støynivå på uteoppholdsarealer er under grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021.
- Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 i retningslinje T-1442/2021.

2.2.2 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T- 1520 skal ligge til grunn for tiltak.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Geoteknikk

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon på lokalstabilitet v/geoteknisk kompetanse, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.

2.3.2 Overvannshåndtering

Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune ved kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen grunn.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidene 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 (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.5 Energibruk i bygg

Ved 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 (§§ 12-5 OG 12-7)

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

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

- a) Arealet kan kun benyttes til frittliggende boliger.
- b) Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og møneretning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- d) Maks %BYA = 40%.
- e) Det tillates omlegging av teknisk infrastruktur (høyspentkabler og VA-ledninger) innenfor område B.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- a) Arealet kan kun benyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og kjedehus. Det skal etableres interne vegger og parkering.
- b) Det kan etableres inntil 7 boenheter.
- c) Byggegrenser er angitt på plankartet.
- d) Maks %BYA = 35%.
- e) Det tillates kun etablering av boliger med saltak og flatt tak. Det skal benyttes samme takform på nye bygg i felt BK.
- f) Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- g) Ny bebyggelse skal hovedsakelig bygges i tre, og mer enn 50% av fasader på nye bygg skal være i tremateriale.
- h) Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet ved etablering av felles boligparkering.
- i) Det skal sikres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- j) Det skal sikres minimum 50m² uteareal per boenhet. Minimum 50% av arealet skal være til felles bruk og ligge på bakkenivå. Minimum 5x7 meter uteareal skal være sammenhengende areal per boenhet.
- k) Det tillates omlegging av teknisk infrastruktur (høyspentkabler og VA-ledninger) innenfor område BK.

l) Renovasjon kan plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

3.1.3 Energianlegg (EA)

a) Arealet omfatter eksisterende nettstasjon.

3.1.4 Lekeplass (LEK)

a) Område LEK er felles lekeplass for boenhetene innenfor felt BK. Arealet skal inneholde minimum 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sittebenk.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV)

- a) o_KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg - Stasjonsvegen.
- b) Område KV2 er privat adkomstveg til gbnr. 43/1/56.
- c) o_KV3 er eksisterende offentlig kjøreveg.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

a) Område AVT er sidearealer tilhørende kjøreveg.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

a) Område o_AVG er sidearealer tilhørende offentlig kjøreveg. Det tillates etablering av støyskjerm innenfor o_AVG, i formålgrensen mot område B og BK.

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

4.1 Hensynssone frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen H140 skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende kjørevegers plan.

4.2 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

H370 viser faresone for nettstasjon. Sikkerhetsavstand fra yttervegg nettstasjon skal være 5 meter.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (§ 12-7)

5.1 Bestemmelsesområde renovasjon (#1 - #2)

- a) Område #1 omfatter areal til plassering av renovasjonsbeholdere for Trekanten 5.
- b) Område #2 omfatter areal til plassering av renovasjonsbeholdere for nye boliger i felt BK.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BK)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger i felt BK, skal adkomst til gbnr. 43/295 (KV2) legges om i henhold til plankartet.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger i felt BK, skal forslagsstiller opparbeide o_KV1 og o_AVT i henhold til plankartet.

- c) Før det gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger i felt BK, skal det gjennomføres omlegging av teknisk infrastruktur – kabler og ledninger, som kommer i konflikt med planlagte boliger.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger i felt BK, skal tiltak for fjerning av fremmede arter være gjennomført, iht. punkt 2.1.3.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter i felt BK, skal lekeplass innenfor LEK være ferdig opparbeidet. Dersom bygg tas i bruk i vinterhalvåret, kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.