



# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 19/09635  
**PlanID:** 787  
**Sakstittel:** Skavråker boligområde

---

## Skavråker boligområde

Detaljreguleringsplan

## PLANBESTEMMELSER

---

Datert 30.08.2022

Godkjent av bystyret dd.mm.åååå i sak <sett inn sak>

---

### 1 GENERELT

#### 1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 28.02.2022.

#### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse på adressen Friervegen 45. Det vil tilrettelegges for etablering av boligområder med vekt på gode utearealer for lek og uteopphold, med bilfrie arealer mellom boligene, og gode solforhold for alle boenhetene.

#### 1.3 Området reguleres til følgende formål og hensynssoner (jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 11-8)

##### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, offentlig o\_SKV
- Fortau, offentlig o\_SF1-2
- Annen veggrunn – teknisk anlegg o\_SVT1-2

##### Grønnstruktur

- Naturområde GN

##### Hensynssoner

- Sikringssone, Frisikt H140
- Flomfare H320
- Ras- og skredfare H310
- Bevaring naturmiljø H560

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter:

- Skal uteområder og lekeplass være opparbeidet.
- Skal offentlig fortau o\_SF1-2 være ferdig opparbeidet.
- Skal innløp til bekkelukking utbedres, ref. notat «Overvannsvurderinger Friervegen 45».
- Skal flersjiktet beplantning eller annen skjerming være etablert i grensen mot landbruksareal i nordvest.
- Skal det gjennomføres rassikring i henhold til geologisk rapport datert 25.08.2022.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

#### 2.2.1 Overordnet utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det foreligge 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.

#### 2.2.2 Detaljert utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med fast dekke, biloppstillingsplasser, sykkelparkering og terrengbearbeiding. Ved søknad om tillatelse etter pbl § 20 -1, med unntak av bokstav e og m, skal det utarbeides utomhusplan.

#### 2.2.3 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge kotesatt teknisk plan godkjent av kommunen ved kommunalteknikk som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler.

#### 2.2.4 Overvannsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bolig i B skal det foreligge en overvannsplan. Overvannsplanen skal inngå i Teknisk plan. Overvannsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk.

#### 2.2.5 Geoteknikk

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet v/geoteknisk kompetanse, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.

#### 2.2.6 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.

## 2.3 Miljøforhold

### 2.3.1 Støy

Retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det må dokumenteres at støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruk er under grenseverdiene gitt i tabell 2 i T-1442/2021.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

### 2.3.2 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til 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).

## 3. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (B)

- a) Arealet kan benyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av mindre leilighetsbygg, rekkehus og kjedehus, og til frittliggende bebyggelse i form av eneboliger/tomannsboliger. Det skal etableres interne veger, lekeplass og parkering.
- b) Byggegrenser er angitt på plankartet.
- c) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 30%.
- d) Det tillates etablering av bygg med saltak, pulttak eller flatt tak.
- e) Maksimalt tillatt byggehøyder i området er kote +44,5.
- f) Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde (øvre gesims ved pulttak) er 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- g) Det skal etableres minst 2 boenheter per daa i området.
- h) Antall parkeringsplasser for bil skal være i henhold til kommuneplanens arealdel:

Type parkering	Minimum antall plasser per boenhet
Individuell boligparkering	2
Individuell boligparkering med felles besøksparkering	1,2
Felles boligparkering	1,2

- i) Antall sykkelparkeringsplasser skal være minst 2 plasser per boenhet. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsemuligheter.
- j) Renovasjon skal løses i felles anlegg, jf. kommuneplanens arealdel:

Antall boenheter	Avfallsløsning
A: Færre en 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per daa for at krav B skal utløses.

k) *Krav til uterom for bolig*

Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m2 per boenhet eller per 100 m2 BRA boligformål.	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumshus og to- og firemannsboliger	50m2 per boenhet eller per 100 m2 BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m2 per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20%. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det bør skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

- l) Areal for småbarnslek skal opparbeides med lekeapparater og sitteplasser på minst 150 kvm for hver 25 boenhet, + 6 kvm per boenhet over 25 boenheter. Areal til lekeplass kan inngå i areal til felles uteareal. Felles leke- og uteoppholdsareal skal legges til områder skjermes for trafikk og forurensning. Arealene skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB, skal skjermes mot vanlig vindretning og ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn. Felles uterom skal ha grønt preg. Område for småbarnslek skal ikke ligge lengre enn 50 meter fra boenhet. Fra eneboliger tillates en avstand på inntil 100 meter. Lekeplassen skal opparbeides for barn opp til 6 år, og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sittebenk.
- m) Bygninger skal utformes med sprang i fasadeliv eller ved bruk av ulike materialer/fargebruk for å gi et variert uttrykk.
- n) **Det skal settes opp gjerde i formålsgrensen mot naturområde GN.**

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o\_SKV er eksisterende offentlig kjøreveg. Det tillates 2 avkjøringer fra o\_SKV til område B. Avkjørsler til område B kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

Fortau o\_SF1-2 er planlagt offentlig fortau. Opparbeides i henhold til vegnormalen og godkjennes av kommunen ved kommunalteknikk.

Annen veggrunn – teknisk anlegg o\_SVT1-2 er areal som blant annet skal benyttes som snøopplag ved drift av fortau langs Friervegen.

### 3.3 Grønnstruktur (GN)

Området GN er eksisterende naturområde.

## 4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

#### **4.1 Sikringszone, frisikt H140**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

#### **4.2 Flomfare H320**

Det skal ikke bygges eller etableres tiltak i hensynssonen som er til hinder for flomveien og dens funksjon.

#### **4.3 Ras- og skredfare H310**

Det skal gjennomføres sikringstiltak iht. geologisk rapport datert 25.08.2022.

#### **4.4 Bevaring naturmiljø – H560**

Trær og øvrig vegetasjon innenfor hensynssonen skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep da hensynssonen består av verdifull skog. Det tillates kun bruk av håndholdt maskinelt utstyr ved etablering av fjellbolter i henhold til geologisk rapport datert 25.08.2022. Området i vest (markert som figur 12 i temarapport naturmangfold) skal restaureres ved at skog skal etablere seg og hogstavfall fra tidligere hogst skal fjernes. Restaureringen skal anvises av biolog.