



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/01301
PlanID: 1020

Reguleringsplan for Blåbæråsen hytteområde

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 14.12.2021, revidert 29.04.2022

Godkjent av bystyret 16.06.2022 i sak 36/22

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse på eiendom gbnr. 35/1.

1.3 Arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

Fritidsbebyggelse - frittliggende FF1 – 11

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

Veg V1 – 8
Annen veggrunn, grøntareal AVG1 – 6
Parkering P1 – 4

Grønnstruktur (pbl§12-5 nr.3)

Turveg TV

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl§12-5 nr.4)

Friluftformål FR1 – 8

Hensynssoner

Sikringssone (pbl§12-6/ § 11-8a) H140_1 – 6
Frisiktsone

Faresone (pbl§12-6/ § 11-8a)

Ras/skred H310_1 – 6

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6/ § 11-8c)

Bevaring naturmiljø H560_1 – 3

1.4 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder (pbl§12-7 nr.2)

Vilkår om bruk av arealer, krav om arkeologisk utgravning #1 – 6

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Landskapsplan

Landskapsplan i målestokk 1:500 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene. I landskapsplanen skal det vises løsninger for overvannshåndtering.

Landskapsplan i målestokk 1:200 skal blant annet vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med flate dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

2.1.2 Teknisk plan

Teknisk plan skal være kotesatt og blant annet vise opparbeidelse av veger med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler og annen teknisk infrastruktur. Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse av slike anlegg kan gis. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen v/Kommunalteknikk. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.1.3 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en overordnet overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune ved kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen grunn.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1 (veiledende retningslinje er pr. nå T-1442/2021).

2.2.2 Luftkvalitet

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

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) med plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støv og støy i anleggsperioden.

2.3 Atkomst

Avkjørsler vist med avkjørselssymbol på plankartet kan flyttes/ tilpasses i samråd med Porsgrunn kommune.

2.4 Parkering

Parkering for fritidsboliger skal være minimum 2 oppstillingsplasser pr. bruksenhet. Parkering skal være i felles boligparkering i område P1. For fritidsboliger i områdene FF10 -11 kan det tillates biloppstillingsplass på egen eiendom.

2.5 Terreng

Tiltak skal planlegges med god terrengtilpasning. Terrengbearbeiding skal gjennomføres med god tilpasning til tilstøtende arealer. Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 1 meter.

2.6 Anleggsperioder

Nødvendige beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av markdekke, og eksisterende vegetasjon (trær) som planlegges bevart skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes.

Nødvendig hensyn til arkeologisk fredet kulturminne (gravrøyser) øst for planområdet skal ivaretas.

Områdene P1 - 4 kan benyttes som riggplass i anleggsperioder for tiltak innenfor planområdet.

2.7 Teknisk infrastruktur

Ved behov kan infrastruktur under bakken, som f.eks. overvannsledninger, krysse områder for friluftsmål og turveg.

2.8 Naturmangfold

Før igangsetting av tiltak i medhold av plan skal den registrerte fremmedarten Sprikemispel (svært stor spredningsfare) graves opp og destrueres på forsvarlig måte. Det vil si å grave opp etter anbefalt metode for arten og sendes til forbrenning eller godkjent deponi.

2.9 Automatisk fredete kulturminner

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen tre uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Områdene FF1 – 11

Områdene FF1 – 11 er områder for frittliggende fritidsbebyggelse.

3.1.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

3.1.3 Byggehøyder

Ny bebyggelse i områdene FF1 – 11 kan oppføres med byggehøyder inntil:

- maks gesimshøyde 5,5 meter over gjennomsnitts ferdig planert terreng
- maks mønehøyde 6 meter over gjennomsnitts ferdig planert terreng

Maksimal tillatt byggehøyde i område FF5 er c+58,5 meter.

Maksimal tillatt byggehøyde i område FF9 - 10 er c+49,0 meter.

3.1.4 Utnyttelsesgrad

Bebygd areal innenfor hver enkelt hyttetomt skal maksimalt være 130 m². Det kan tillates ett anneks eller ett uthus på inntil 15m² per eiendom. Dette kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning.

3.1.5 Utforming og estetikk

Fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng og stedlig vegetasjon og ikke bryte med den naturlige silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke.

Ny bebyggelse skal oppføres med tre som hovedmateriale og fargesetting skal være avdempet og i jordfarger. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

Gjerder mellom eiendommer, langs veg og friluftsmål er ikke tillatt. Sikringsgjerder kan tillates. Levegger og terrasser/plattinger kan bare tillates oppført innenfor byggegrense, og med avstand minimum 4 meter fra eiendomsgrense mot nabo.

3.1.6 Energi

Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger i fritidsboligene skal vurderes. Det kan tillates solcelleanlegg på bygg og/eller tak.

3.1.7 Renovasjon

Renovasjon for fritidsbebyggelsen i planområdet skal løses i kommunalt anlegg for hytter renovasjon ved Brønnstadvegen.

3.1.8 Pumpestasjoner

Oppføring av eventuelle pumpestasjoner for vann og avløp kan tillates innenfor områder for friluftsmål. Eventuelle pumpestasjoner skal gis nødvendig kjøreatkomst.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg, V1 - 8

Områdene V1 - 8 er private veger.

Veg V3 er atkomst for områdene FF1 – 3 og FF9.

Veg V4 er atkomst for områdene FF4 – 6.

Veg V5 er atkomst for områdene FF7 – 8 og FF10.

3.2.2 Annen veggrunn, grøntareal AVG1 – 6

Områdene AVG1 – 6 er sidearealer for veg.

3.2.3 Parkering, P1 - 4

Område P1 skal benyttes til parkering for fritidsbebyggelse i områdene FF1 – 11. Område P1 tillates i tillegg benyttet til parkering for tiliggende eksisterende fritidsbebyggelse, foreninger, etc.

Områdene P2 – 4 skal benyttes som korttidsparkering for fritidsbebyggelse i områdene FF1 - 10. Parkeringsområder skal opparbeides med grus og/eller gress.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turveg, TV

Område TV er turveg/kyststi som skal være allment tilgjengelig.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

3.4.1 Friluftsmål, FR1 - 8

Områdene skal ha naturlig stedlig vegetasjon. Tynning og normal skjøtsel tillates. Det tillates gangatkomst over friluftsområdene til hyttetomter uten tilknytning til veg.

Terrengmessige inngrep, trapper, ramper etc. kan tillates for å tilrettelegge for atkomst til hyttetomtene og for å tilrettelegge framkommelighet for allmennheten.

Langs atkomstveger V2 – 5 tillates skånsom bearbeiding av tiliggende terreng jf. pkt. 2.5.

3.4.2 Friluftsmål, FR8

I område FR8 tillates det anlagt felles anlegg for lek, opphold og rekreasjon for fritidsbebyggelse i områdene FF1 - 11. Det tillates oppført bord, benker, grill etc. Det tillates bearbeiding av terrengform og fjerning av masser/stein over høyde c+51 meter.

3.4.3 Friluftsmål, FR6

Det tillates atkomst over område FR6 fra veg V1 til parkeringsområde P1.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

4.1.1 4.1.1 Frisikt, H140_1 - 4

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Siktlinjer beregnes etter Håndbok N100, Veg og gateutforming.

4.2 Faresoner (§ 11-8 b)

4.2.1 Ras- og skredfare, H310_1 - 6

Områdene H310_1 – 6 er områder med registrert fare for steinsprang. Områdene H310_1 – 6 skal renskes og sikres før igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger, jf. punkt 6.2.

4.3 Soner med angitte hensyn (§ 11-8 c)

4.3.1 Bevaring naturmiljø H560_1 - 3

Områdene H560_1 – 3 skal ha naturlig stedbunden vegetasjon.

Eksisterende eiketrær i den sørvestlige delen av område H560_2 og i område H560_3 skal bevares. Skjøtsel i områdene skal være på en slik måte at artsmangfold sikres.

Svartelistet plante nord i område H560_2, Sprikemispel, skal fjernes og håndteres forskriftsmessig.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområder, #1 – 6

I områdene #1 – 6 er det registrert automatisk fredete kulturminner. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det i nødvendig omfang gjennomføres arkeologisk utgravning av disse kulturminnene, jf. pkt. 6.1.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Arkeologisk fredete kulturminner

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID280569, 280570, 280571, 280572 og 280573, markert som RpBestemmelsesGrense_#1-5 i plankartet.

Unntak fra dette kravet er tiltak innenfor områdene FF10, FF11, V6–8, AVG2-6, P1 og H310_6. Tiltak her kan gjennomføres i forkant av en arkeologisk utgravning. Det er likevel ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen innenfor andre arealer i planen, før den arkeologiske utgravningen er avsluttet (jf. vilkår i forrige avsnitt). Før arbeid igangsettes skal det settes opp et midlertidig gjerde som markerer avgrensingen-til RpBestemmelsesGrense_#1-6. HMS-forhold skal ivaretas under den arkeologiske utgravningen.

I planområdet ligger det automatisk fredete kulturminnet ID280579, markert som RpBestemmelseGrense_#6 i plankartet. Tiltak i konflikt med dette kan iverksettes uten ytterligere vilkår når den arkeologiske utgravningen av ID ID280569, 280570, 280571, 280572, 280573 og 280579 er avsluttet.

Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2 Før det gis byggetillatelse

Før det gis byggetillatelse i områdene FF1 – 2:

- skal nødvendige sikringstiltak mht til ras og steinsprang i områdene H310_3 – 5 være utført jf. pkt. 4.2.1.

Før det gis byggetillatelse i områdene FF5 – 6:

- skal nødvendige sikringstiltak mht til ras og steinsprang i områdene H310_1 – 2 være utført jf. pkt. 4.2.1

Før det gis byggetillatelse i området FF10:

- skal nødvendige sikringstiltak mht til ras og steinsprang i områdene H310_6 være utført jf. pkt. 4.2.1

Til søknad om tillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene FF1 – 11:

- skal det for det aktuelle området innsendes
 - landskapsplan i egnet målestokk
 - teknisk plan, godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk

6.3 Før det gis igangsettingstillatelse i områdene FF1-FF11

- skal nye enheter innenfor det aktuelle område ha bidratt til finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007).

6.4 Opparbeidelse utearealer/veg/parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygg og tiltak i områdene FF1 – 11:

- skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom tiltak skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

Før første midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet (FF1 – FF9) gis:

- skal tilhørende veganlegg og parkeringsområder være ferdig etablert.
- skal utbedring av krysset Bergsbygda/Ulesundvegen med fri sikt i henhold til krav for sikt i T-kryss fastsatt i håndbok N100 og oppmerking med tverrgående vikelinje og stiplet kantlinje i henhold til håndbok N302 være ferdigstilt.