



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/02689
PlanID: 532
Sakstittel: Detaljregulering Boliger Hovholt Gård

Boliger Hovholt Gård

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 01.05.22
Godkjent av bystyret <sett inn dato> 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 01.05.22

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at arealene innenfor planområdet kan benyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg for uteopphold, lek, veg og øvrig infrastruktur.

1.3 Området reguleres til følgende formål og hensynssoner

(jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 11-8)

§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
Nærmiljøanlegg
Lekeplass

BKS1-BKS3
BNA
LEK

§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal

SKV1 – SKV4
GS1 – GS4
SVG1 – SVG6

§12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

Naturområde
Kombinert grønnstrukturformål

G1 – G2
GAA

§12-6, § 11-8 bokstav a) – Sikrings- og faresoner

Frisikt
Flomfare
Høyspenningsanlegg

H 140
H 320
H 370

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Kartlegging og tiltaksplan for håndtering av uønsket fremmedarter

Det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av uønskede, fremmede plantearter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716.

2.1.2 Overordnet landskapsplan 1:500

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor alle byggeområder i planområdet skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) landskapsplan i målestokk 1:500.

Landskapsplanen skal blant annet vise tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser og beplantning, løsninger for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering.

2.1.3 Detaljert landskapsplan 1:200

Ved søknad om tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det følge med en mer detaljert landskapsplan i 1:200 eller bedre over eiendommen.

Detaljert landskapsplan skal blant annet vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

2.1.4 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det følge med kotesatt teknisk plan, godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk, som blant annet skal vise opparbeidelse av veg 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. Belysning og eventuell miljøstasjon skal dokumenteres i planen.

Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse kan gis.

Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

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

2.2.2 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

2.2.3 Gjenbruk av matjord

Matjord innenfor planområdet skal ivaretas. Det skal gjennomføres jordprøve hvis matjord skal forflyttes utenfor eiendomsgrense i tråd med Veileder til matjord (VTFK). Matjordplan godkjent av landbruksmyndighetene skal foreligge.

Der hvor massehåndtering omfatter dyrkbar jord, skal matjordressurser tas av, bevares til matproduksjon og tilføres et egnet jordbruksareal. Mellomlagring bør så langt som mulig unngås og ikke vare lengre enn 1 år. Tiltak for oppformering av ugras skal beskrives. Tiltak mot dekking, fresing, varmebehandling eller lignende og evt. tiltak mot nematoder.

2.2.4 Bevaring og vern av trær

Ny bebyggelse skal plasseres slik at rødlistetypene, ask og alm (Sårbar VU) kan beholdes.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Overvannshåndtering

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til, området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Innenfor området skal det etableres et blågrønt overvannssystem. Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft.

Overvann fra tak og uteareal skal tilføres overflaten på en måte som ikke medfører oversvømmelse eller ødeleggelse av bygg og anlegg. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater. Anlegget skal ha et grønt preg og kan ha innslag av steinsetting/tekniske installasjoner for avrenningskontroll. Vegetasjonen som beplantes skal ha en særlig god evne til vannopptak.

Overvannet skal renne kontrollert igjennom området. Det kan tillates anleggelse av midlertidige eller permanente bassenger og kulper.

2.3.2 Geotekniske forhold/grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon fra geotekniker om at lokalstabilitet og evt. sikringsbehov er ivaretatt ved valgte fundamentering av ny bebyggelse. I tråd med TEK17 skal organiske masser fjernes og erstattes med telefrie masser for å ivareta stabilitet.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges ved byggesøknad. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

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 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist, gjelder arealbruksgrensen som byggegrense.

Anlegg for parkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

3.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Reguleringsplanen er tilpasset et boligområde opp til 15 boliger i planområdet, fordelt innenfor BKS1-BKS3.

Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Underetasje kan etableres ved terrengsprang større enn 2m.

Innenfor hvert byggeområde skal bebyggelsen oppdeles.

Bygg med total høyde opp til 2 etg. kan ha en maks lengde på 20m. Bebyggelse med total høyde over 2 etg. kan ha en maks lengde på 15m. 3. etg skal være tilbaketrukket fra hovedfasaden.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

3.1.3 Tilpasning til landskapet og terrengform.

Det tillates at terrenget fylles opp og endres i forhold til opprinnelig terreng innenfor planens avgrensning.

Terrengmurer over 0,5m må sikres med rekkverk eller vegetasjon. Det tillates ikke etablert terrengmurer med høyde over 2m. Ved større nivåforskjeller enn 2m skal terrenget oppdeles i terrasser.

Maks tillatte terrengoppfylling er angitt med kotehøyde for det enkelte byggeområde.

Terrengoppfyllinger kan tillates dersom det dokumenteres at terrengbearbeidelsen ikke forringer eller på annen måte er til hinder for geotekniske forhold eller jordvern.

3.1.4 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering kan skje fra den enkelte bolig med maks 5m avstand fra veg.

Felles anlegg, fortrinnsvis dypopsamler/nedgravd container kan etableres innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Avfallshåndtering skal være i tråd med Forskrift om renovasjon, Porsgrunn kommune og Statens Vegvesens normal N100

3.1.5 Uterom bolig

Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeklass).
Småhusbebyggelse (rekkehus, atrium-hus og to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m ² 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 skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

3.1.6 Parkering

For hver boenhet skal det legges til rette for 2 stk. biloppstillingsplass. Besøksparkering kan samordnes i felles anlegg innenfor arealer avsatt til bolig (BKS1-BKS3).

3.1.7 Adkomst

Adkomst til området er angitt med adkomstpiler i plankartet.

3.2 Område BKS Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Arealer avsatt til BKS boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse kan benyttes til anlegg tilknyttet boliger.

Det tillates etablert eneboliger, kjedet enebolig, rekkehus, to- og firemannsboliger innenfor planområdet. Bebyggelsen skal organiseres og brytes opp slik at det ikke er mer enn 4 enheter innenfor samme bygg.

3.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Tabellen viser maks tillate kotehøyde for bygg (møne eller flatt tak) i tillegg til maks tillate byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjonsanlegg etc. kan overstige maksimalhøyde på 1.5 meter.

Tabellen angir maks oppfylt terrenghøyde.

Område	Grad av utnyttning %BYA	Maks byggehøyde ct.	Maks oppfylt terrenghøyde ct.	Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng
BKS 1	45%	ct. 88,0	ct. 81,0	2etg, 7m
BKS 2	40%	ct. 86,0	ct. 76,0	3etg, 10m
BKS 3	40%	ct. 86,0	ct. 76,0	3etg, 10m

3.3 Område LEK Lekeplass

Område LEK er avsatt til lekeplass for småbarnslek (barn under 6 år). Lekeplassen skal utformes slik at den kan benyttes til barns lek i samspill med voksne. Det skal legges til rette for oppholdssoner med benker, enkle lekeapparater (minimum 3 stk) og vegetasjon i form av bærbusker.

Småbarnslekeplass skal være på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal så langt som mulig ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet og for eneboliger inntil 100 m.

Minst 50% av lekearealet skal være flatt (stigning maks 1:20) og ha fast dekke. Alt terreng brattere enn 1:3 skal ikke defineres som lekeareal. Lekeplassen skal ha fast dekke for trehjulssykkel/barnevogn. Lekeplassen skal være egnet for barn med nedsatt funksjonsevne.

Avgrensning mot kjøreareal skal sikres med gjerde, pullerter og/eller vegetasjon/hekk.

3.4 Område BNA Nærmiljøanlegg

Område BNA Nærmiljøanlegg skal eksisterende lekeområde bli oppgradert.

Område BNA Nærmiljøanlegg skal tilrettelegges for barn i alle aldre og som et samlingssted for voksne. Arealet skal tilrettelegges med sitteplasser, leke- og treningsinstallasjoner som fremmer aktivitet for både unge og eldre, ballbane på minst 12m x 20m og husker.

Vegetasjon med bær og busker skal anlegges.

Minst 50% av lekearealet skal være flatt (stigning maks 1:20) og ha fast dekke. Alt terreng brattere enn 1:3 skal ikke defineres som lekeareal. Lekeplassen skal ha fast dekke for trehjuls sykkel/barnevogn. Lekeplassen skal være egnet for barn med nedsatt funksjonsevne.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Arealbruk, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige og skal benyttes til kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk og grøntanlegg tilhørende annen veggrunn.

Benevnelse	Navn	Bruk
o_SKV1	Kjøreveg 1 (Heggli)	Offentlig samleveg
o_SKV2	Kjøreveg 2 (Stridsklev Ring)	Offentlig samleveg
f_SKV3	Kjøreveg 3	Privat adkomstveg
f_SKV4	Kjøreveg 4	Privat adkomstveg
o_GS1	Gang- og sykkelveg	Offentlig gang/sykkelveg og adkomst til gbnr. 52/20
o_GS2	Gang- og sykkelveg	Offentlig gang/sykkelveg og adkomst for renovasjon og beredskap
o_GS3	Gang- og sykkelveg	Offentlig gang/sykkelveg
f_GS4	Gang- og sykkelveg	Felles gang/sykkelveg til f_LEK
o_SVG1	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal
o_SVG2	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal
o_SVG3	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal
f_SVG4	Annen veggrunn - grøntareal	Privat grøntareal
f_SVG5	Annen veggrunn - grøntareal	Privat grøntareal
f_SVG6	Annen veggrunn - grøntareal	Privat grøntareal

Område GS2 skal opparbeides for gående og syklende til område BNA Nærmiljøanlegg. GS-vegen skal kunne benyttes av renovasjonsbil og beredskapskjøretøy.

Det skal legges inn tiltak i form av pullerter eller bom for å sikre trygg ferdsel, samt hindre annen motorisert ferdsel i overgangen mellom kjøreveg SKV3 og GS2.

Det skal legges inn tiltak i form av pullerter eller bom for å sikre trygg ferdsel, samt hindre annen motorisert ferdsel i overgangen mellom SKV4 og GS4

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Område G1 Naturområde

Område G1 er avsatt til naturområde. Friske større trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt én meter over bakken tillates ikke fjernet. Eksisterende snarvei skal opprettholdes innenfor område G1.

5.2 Område G2 Naturområde

Område G2 er avsatt til naturområde. Friske større trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt én meter over bakken tillates ikke fjernet.

5.3 Område GAA – Kombinert grønnstrukturformål

Det tillates at formålet brukes til å kombinere turdrag, naturområde, samt tilrettelegges for annen veggrunn – grøntareal.

6 HENSYNSSONER

6.1 Sone 140 Sikringssone frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

6.2 Sone 320 Faresone Flomfare

Områder innenfor sone for faresone flomfare er avsatt til åpen vanngrøft for overvannshåndtering. På deler av sonen kan det etableres klopp eller annen installasjon for bevegelse over sonen fra GS1 og GS2 til nærmiljøanlegg BNA.

6.3 Sone 370 Faresone høyspenningsanlegg

Faresone høyspenningsanlegg omfatter områder med grenseverdi over 0,4 μ T.

Innenfor faresonen godkjennes ikke tiltak for varig opphold eller tiltak som er til hinder for, som kan skade eller ta skade av drift og vedlikehold av energianlegg.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BKS1 skal offentlig veganlegg innenfor SKV3 og GS2 med tilhørende SVG være ferdig opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BKS2 og/eller BKS3 skal offentlig veganlegg innenfor SKV3, SKV4 og GS2 med tilhørende SVG være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til tiltak innenfor BKS1-BKS3 skal Nærmiljøanlegg (BNA), Lekeplass (LEK) og GS4 være ferdig opparbeidet.