



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <23/15919>

PlanID: 0805\_647

---

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

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

---

Datert **03.10.2023**

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 **03.10.2023**

##### 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 **og frittliggende** 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 **eller frittliggende** småhusbebyggelse/eneboliger (B-1-2)

**Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger (BF)**

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. 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 vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som minimum viser opparbeidelse av vegger, 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, BFKS3)

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.
- b) Innenfor **områdene B1 og B2** kan det oppføres konsentrert **eller frittliggende** småhusbebyggelse i form av eneboliger eller rekkehus/kjedede hus.  
**Innenfor området BF kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.**  
**Innenfor områdene B1 og BF kan man oppføre bebyggelse med maksimalt 2 etasjer og innenfor området B2 kan man maksimalt oppføre bebyggelse med 3. etasjer.**
- c) Minste krav til tetthet: B1: 4 boenheter, B2:2 boenheter, BF: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 B1 er tillatt med gesimshøyde på inntil 7,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.**
- g) **For B2 er tillatt med gesimshøyde på inntil 10,5 meter og mønehøyde inntil 12 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 10,5 meter, laveste gesims inntil 9,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 10,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.**
- h) **For BF er tillatt med gesimshøyde på inntil 7,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.**
- i) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 45 % for B1.  
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 40 % for B2.  
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 40 % for BF.  
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 m<sup>2</sup> pr. plass.

- j) 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.
- k) Det skal anlegges 1 parkeringsplass i garasje eller carport samt en gjesteparkeringsplass på biloppstillingsplass pr. boenhet.
- l) Uteoppholdsareal, eneboliger: Minimum 7x9 m sammenhengende uteoppholdsareal per enebolig. Totalt skal det minimum være 125 m<sup>2</sup> uterom per enebolig. Av dette skal 20% være felles og ligge på terrengnivå. Dette inkluderer areal til lek.
- m) Uteoppholdsareal, rekkehus/kjedede hus: Minimum 5x7 m sammenhengende uteoppholdsareal per rekkehus/kjedede hus. Totalt skal det minimum være 50 m<sup>2</sup> 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 B1, B2 og BF. 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. **Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.**
- 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 skjøtselsplan for eik på gbnr 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 skjøtselsplan for eiketreet, Skjøtselsplan, eik på gbnr 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 B1, B2, BF)

- 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 fordelingskapp avklares med nettselskapet.

### 6.2 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt B1, B2, BF)

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan, kfr §2.1.4.

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

### 2.1 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1, B2, BF)

- 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 gbrnr 51/460 i Porsgrunn kommune, 16.09.2022