



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak :
Arkivkode : PlanID 149
Sakstittel : Reguleringsplan for Lahelle vest

REGULERINGSPLAN FOR LAHELLE VEST

DETALJREGULERING

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag fra JM Norge AS, datert 21.12.15. Rettet i henhold til bystyrevedtak 16.06.16

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 21.12.2015.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens §12-5 og §12-6:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B1 – B3
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB1 – BB3
Trafostasjon	TR1
Miljøstasjon, felles	MS1 – MS2
Lekeplass, felles	FL1 – FL2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	OV1 – OV2
Kjøreveg, felles	FV1 – FV2
Gangveg, felles	FG1 – FG2

Hensynssoner

Ras- og skredfare	H310_1
Frisiktsone	H140

2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende funksjoner, deriblant veg, lekeplasser og øvrig infrastruktur.



3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigtillatelse i området BB1-BB3 skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Atkomstveg, OV2
- Atkomstveg, FV1
- Lekeplass, FL1
- Miljøstasjon (permanent eller midlertidig) innenfor område BB1-BB3 eller MS1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigtillatelse i området B1 skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Kjøreveg, OV2
- Kjøreveg, FV1
- Lekeplass, FL1, eller tilstrekkelig lekeareal innenfor B1
- Miljøstasjon (permanent eller midlertidig) innenfor område B1 eller MS1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigtillatelse i området B2-B3 skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Kjøreveg, OV2
- Kjøreveg, FV2
- Lekeplass, FL2
- Felles gangveg FG2 (gjelder ved utbygging av B2 sør for FL2 og B3)
- Miljøstasjon (permanent eller midlertidig) innenfor område MS1 (gjelder B2 nord for FL2) eller MS2 (gjelder B2 sør for FL2 og B3)

Dersom brukstillatelse / ferdigattest gis i vinterhalvåret, skal endelig opparbeidelse av grøntanleggene ferdigstilles innen 1. juli påfølgende år.

Innenfor planområdet tillates det at eiendommen benyttes og tilrettelegges for videre næring- og industrivirksomhet frem til det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse.

3.2 Dokumentasjonskrav

3.2.1 Geoteknisk dokumentasjon

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor den del av BB1-BB2 angitt som hensynssone ras- og skredfare skal det foreligge:

- geoteknisk dokumentasjon på byggets fundamentering, og at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret, både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelt sikringsbehov, skal være dokumentert. Viser også til bestemmelsen pkt 6.1.

3.2.2 Overordnet utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det foreligge en samlet 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. Listen er ikke uttømmende.

3.2.3 Detaljert utomhusplan 1:200

For søknad om byggetillatelse på delfelt/enkelttomter skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring,



opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.

3.2.4 Teknisk plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

3.2.5 Naturmiljø

Før det gis igangsettelsestillatelse til boliger i BB2-BB3 skal det gjøres en kartlegging av fremmede arter i eksisterende vegetasjonsområde, og ev. tiltak for å hindre spredning av disse, hvis det gjøres funn.

3.2.6 Dokumentasjonskrav

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon på vurderingsgrunnlag av alternative energikilder og løsninger.

3.3 Miljøforhold

3.3.1 Radon

Ved søknad om boligbygging skal det dokumenteres at nybygg oppføres ihht gjeldende teknisk forskrift.

3.3.2 Støy

Både boliger og uteområder skal planlegges i samsvar med føringer gitt i enhver tids gjeldende forskrift / regelverk.

3.3.3 Forurensset grunn

Dersom det ved gravearbeidet tas opp masser med forurensing over anbefalte verdier skal disse leveres på godkjent deponi.

3.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeider er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanset 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 (jfr kulturminneloven §8 andre ledd).

3.5 Krav til tomteutnyttelse

Innenfor planområdet skal det være minimum 4 boliger per daa. Dette regnet samlet for hele planområdet, og gir minimum krav til 75 boliger i planområdet.

3.6 Parkering

Det avsettes følgende antall parkeringsplasser:

Type bolig-parkering	Minimum antall p-plass pr boenhet	Minimum antall sykkel-p pr boenhet
Individuell parkering	2	3
Individuell parkering, felles besøksparkering	1,2	1,5
Felles parkering	1,2	1,5

Besøksparkering for BB1-BB3 og B1 kan etableres som en felles eller flere mindre parkeringsplasser innenfor egne felt eller feltene BB1-BB3 og B1.

Besøksparkering for B2-B3 etableres på egne tomter eller ved felles parkering innenfor B2-B3.



PORSGRUNN KOMMUNE

Sykkelparkering kan etableres på bakkeplan, i sykkelboder eller i parkeringskjeller. Ved individuell parkering løses sykkelparkering på egen tomt.

Løsning for parkering vises i overordnet utomhusplan.

Det tillates ikke parkering av store kjøretøyer som lastebiler, campingvogn/bil eller vinterlagring av båt i planområdet.

Minst 7,5 % av parkeringsplassene ved felles parkering skal være utformet etter prinsipper for tilgjengelighet for alle (jft veileder om universell utforming).

3.7 Uterom og lekeplasser

Det er følgende arealkrav til uterom:

Type område / bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles lek- og uteoppholdsareal)
Leiligheter (fra 5 boenheter og sekundærbolig)	30 m ² per 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet.	50 % av krav til uterom Arealet skal være på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- atriumshus og to- og firemannsbolig)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller per boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % av krav til uterom Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 % av krav til uterom Arealet skal ligge på terrengnivå

Det skal etableres lekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Lekeplasser legges i FL1 og FL2.

Inntil 10 m² av uterom kan legges på private balkonger / terrasser.

Felles uterom kan legges i ubebygde deler av egne formålsområder og/ eller som en del av FL1 og FL2.

3.8 Byggegrenser / bygningsstruktur

Byggegrenser er angitt på plankart, der annet ikke er definert i bestemmelsene.

Balkonger tillates etablert inntil 1 meter ut over byggegrenser. Dog ikke mot offentlig veg.

Byggegrensene gjelder for fasader over bakkenivå.

Garasjekjeller for BB1-BB3, B1 kan også bygges under FL1, FV1 og FG1.

Garasjer/ carport, boder, sykkelskur el, kan tillates etablert utenfor angitt byggegrense og inntil 1 meter fra formålsgrense mot fellesområder (kjøreveg, gangveg og lekeplass).

Dersom innkjøringen til garasje/ carport legges parallelt med vegen, kan garasje/ carport etableres inntil 1 meter fra offentlig veg. Andre mindre bygg, som boder, sykkelskur ol, tillates inntil 1 meter fra offentlig veg.

Blokkbyggelsen i område BB1-BB3 skal deles opp i minimum 4 bygningskropper.

Det er tillatt å oppføre bygg som krysser formålsgrensene mellom BB1-BB2 og mellom BB2-BB3.



4 REGULERINGSFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse, område B1 – B3

I områdene kan det oppføres småhusbebyggelse som eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger, atriumhus el. med tilhørende anlegg.

Se fellesbestemmelser vedr tetthet, parkering, uterom, lekeareal og byggegrenser.

Grad av utnyttning og byggehøyder

Det tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimal BYA = 45 %.

Maksimalt tillatt byggehøyder i område er kote + 22,5.

Atkomst og parkering

Parkering tillates etablert på bakkeplan. Det kan etableres enten individuell parkering eller felles parkering i området.

Atkomst til område B1 kan være fra FV1 og / eller OV2.

Atkomst til område B2-B3 kan være fra FV2 og / eller OV2.

Boliger nordøst i B2 kan ha atkomst direkte fra OV1 / Plassen.

Boliger sør for FL2 i B2 kan ha atkomst direkte fra Lahelle Brygge.

Uterom og lek

Felles uterom etableres innenfor eget formålsområde eller i FL1 for B1.

Felles uterom etableres i FL2 for B2-B3.

Lekeplass etableres innenfor eget formålsområdet eller i FL1 for B1.

Lekeplass etableres i FL2 for B2-B3.

Renovasjon

Renovasjon kan etableres med smådunker på hjul med tømning mot offentlig veg eller samlet fra MS2, eller med dypoppsamler i MS1-MS2.

Endelig løsning for renovasjon vises i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.

4.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, områdene BB1 – BB2

I områdene kan det oppføres boliger i blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Se fellesbestemmelser vedr tetthet, parkering, uterom, lekeareal og byggegrenser.

Grad av utnyttning og byggehøyder

Det tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimalt BYA = 40%

Maksimalt tillatt byggehøyder i område BB1 er kote + 29

Maksimalt tillatt byggehøyder i område BB2 er kote + 26

Det tillates bygninger på tak til eventuelt ventilasjonsanlegg. Det tillates etablert takterrasse, med tilhørende heis- og trappehus. Bygninger til ventilasjon, heis / trappehus på tak tillates maksimalt 3,5 m over angitt byggehøyde, og skal tilsammen utgjøre mindre enn 10 % av takflaten. Ventilasjonsbygg skal løses slik at det ikke skaper unødvendige negative virkninger for naboene.

Atkomst og parkering

Det skal etableres 1 garasjeplass per bolig i én eller flere felles parkeringskjellere.

Innkjøringer til parkeringskjellere skal være fra OV1, alternativt fra FV1. Avkjørsler vist i plankart er illustrerende, endelig plassering av avkjørsler fra OV1 avklares i detaljert utomhusplan, jfr pkt 3.2.3. Det skal i utomhusplanen også dokumenteres at avkjøringene får tilstrekkelig sikt.



PORSGRUNN KOMMUNE

Det tillates etablert kjørbare gangveger og parkering på bakkeplan innenfor områdene.

Uterom og lek

Uteoppholdsareal legges i ubebygget areal innenfor eget formålsområde og i FL1.

Lekeareal etableres i FL1.

Renovasjon

Renovasjon skal etableres innenfor MS1 og / eller i formålsområdet BB1 – BB3 lokalisert ut mot OV1.

Endelig løsning for renovasjon vises i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.

4.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, område BB3

I områdene kan det oppføres boliger i blokkbebyggelse med tilhørende anlegg eller boligbebyggelse, småhusbebyggelse som eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger, atriumhus el. med tilhørende anlegg.

Se fellesbestemmelser vedr tetthet, parkering, uterom, lekeareal og byggegrenser.

Grad av utnyttning og byggehøyder

Blokkbebyggelse:

Det tillates maksimalt BYA = 40% og maksimalt byggehøyder kote + 26.

Det tillates bygninger på tak til eventuelt ventilasjonsanlegg. Det tillates etablert takterrasse, med tilhørende heis- og trappehus. Bygninger til ventilasjon, heis / trappehus på tak tillates maksimalt 3,5 m over angitt byggehøyde, og skal tilsammen utgjøre mindre enn 10 % av takflaten. Ventilasjonsbygg skal løses slik at det ikke skaper unødvendige negative virkninger for naboene.

Boligbebyggelse, småhusbebyggelse:

Det tillates maksimal BYA = 45 % og maksimalt byggehøyde kote + 22,5.

Atkomst og parkering

Blokkbebyggelse:

Det skal etableres 1 garasjeplass per bolig i én eller flere felles parkeringskjellere.

Innkjøringer til parkeringskjellere skal være fra OV1, alternativt fra FV1. Avkjørsler vist i plankart er illustrerende, endelig plassering av avkjørsler fra OV1 avklares i detaljert utomhusplan, jfr pkt 3.2.3. Det skal i utomhusplanen også dokumenteres at avkjøringene får tilstrekkelig sikt.

Boligbebyggelse, småhusbebyggelse:

Parkering tillates etablert på bakkeplan. Det kan etableres enten individuell parkering eller felles parkering i området.

Atkomst til bebyggelsen skal være fra FV1.

Det tillates etablert kjørbare gangveger og parkering på bakkeplan innenfor BB3.

Uterom og lek

Uteoppholdsareal legges i ubebygget areal innenfor eget formålsområde og i FL1.

Lekeareal etableres i FL1.

Renovasjon

Renovasjon skal etableres innenfor MS1 og / eller i formålsområdet BB1 – BB3 lokalisert ut mot OV1.

Endelig løsning for renovasjon vises i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.



4.1.4 Trafostasjon, TR1

I TR1 tillates etablert trafostasjon med minimum 2 m avstand til Vestheimvegen, og minimum 1 m til andre formålsgrenser.

4.1.5 Miljøstasjon, felles, MS1 – MS2

I MS1 skal det etableres renovasjonsanlegg med søppelbeholdere under bakken, jfr tømmesystem benyttet i kommunen.

I MS2 tillates etablert enten miljøstasjon for smådunker på hjul, eller renovasjonsanlegg med søppelbeholdere under bakken.

MS1 er felles for BB1-BB3 og B1. Deler av B2 kan også benytte MS1.

MS2 er felles for B2-B3.

Ved etablering av ekstra tømmebeholdere, som glass, metall ol, er den felles for hele planområdet.

4.1.6 Lekeplass, felles, FL1 – FL2

FL1 er felles lekeplass for boliger i BB1-BB3 og B1.

FL2 er felles lekeplass for boliger i B2-B3.

Felles uterom kan legges i FL1 og FL2.

Utforming av lekeplassene avklares i detaljert utomhusplan.

Lekeplassene skal sikres med gjerde eller tett hekk mot kjøreveg.

5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, offentlig, OV1 – OV2

OV1 er eksisterende offentlig veg, Plassen.

I OV2 etableres offentlig kjøreveg i tråd med kommunens retningslinjer.

I OV2, mellom FV1 og FV2, skal det etableres fartsdempende tiltak. Valg og utforming av disse tiltakene avklares i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.

5.2 Kjøreveg, felles, FV1 – FV2

FV1 er felles atkomst for boliger i BB1-BB3 og B1.

FV2 er felles atkomst for boliger i B2-B3.

5.3 Gangveg, felles, FG1 – FG2

FG1 er felles for boliger innenfor områdene BB1-BB3 og B1.

FG2 er felles for boliger innenfor områdene B2-B3.

Det tillates etablert VA-ledninger gjennom formålsområdene.

6 HENSYNSSONER

6.1 Ras- og skredfare, H310_1

Tiltak innenfor området skal være dokumentert med tanke på stabilitet.

6.2 Frisikt, H140

I vegkryss og avkjørsler skal ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå innenfor områder markert med siktsoner.

---O---