



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 15/11149
Arkivkode : PlanID 254
Sakstittel : Reguleringsplan for Aaltvet Bru

REGULERINGSPLAN FOR AALTVET BRU DETALJREGULERING - REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av Bystyret 14.06.2018 i sak 52/18

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

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

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til:

Plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Lekeplass

Annet uteoppholdsareal

B1 - B2

BFS1 – BFS9 og BFS11 –
BFS19

BBB1

BKT1

f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK3

f_BAU1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig

Kjøreveg, felles

Annen veggrunn-teknisk anlegg

o_SKV1 - o_SKV3

f_SKV4

o_SVT1 - o_SVT4

Grønnstruktur

Grønnstruktur

o_G1 - o_G3

Bruk og vern av sjø og Vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og Vassdrag med tilhørende strandsone

V1

Plan- og bygningslovens §12-6:

Hensynssoner

a.3 faresoner -Ras- og skredfare

a.3 faresoner –Flomfare

a1. Sikringssoner – frisikt

f. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

H310_1 og H310_2

H320_1

H140_1 - H140_3

H910_1 - H910_4



2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

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

3 FELLESEBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

3.1.1 Før det kan igangsettes arbeid med bygging av den del av veg o_SKV2 som ligger nærmere Leirkup enn 20 m, skal det dokumenteres og gjennomføres tiltak som hindrer erosjon i skrånningen mellom elva og denne vegen.

3.1.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i området BFS1-BFS9 og BFS11 - BFS19 og BBB1, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Kjøreveg, offentlig, o_SKV2.
- Framføring av offentlig vann- og avløpsledninger, inkludert etablering av vann og avløpsanlegg (pumpestasjon) ved BKT1.
- Strømforsyning og annen teknisk infrastruktur
- Opparbeiding av lekeplasser i takt med boligutbyggingen
- Trafikksikkerhetstiltak ved bussholdeplass/boligvegs kryss med Fv34 Augestadvegen, i form av venterepos og oppstamning av vegkrysset.

3.1.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i området BFS1-BFS7 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Turvei/tursti med 3 m total bredde langs elvebredden i G1 fra Kleppvegen i nordøst til neset sørvest for lekeområde f_BAU1.

3.1.4 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i området BFS1-BFS9, BFS19 og BBB1 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Flomsikrings tiltak i form av åpen, erosjonssikker grøft nordøst for BKT1, langsetter o_SKV1.
- Konsekvenser for erosjonssituasjonen på sørsida av Leirkup, på grunn av erosjonssikrings tiltak på nordsida av elva, skal dokumenteres og eventuelle nødvendige sikringstiltak skal iverksettes.

3.1.5 Miljøforhold – forurenset grunn (tidligere pkt. 3.3)

Før søknad om tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, skal det dokumenteres at boligområdene med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak være gjennomført før det kan søkes om tiltak som nevnt i første setning.

3.2 Dokumentasjonskrav

3.2.1 Geoteknisk dokumentasjon

Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal følgende utføres:

- Ved oppfylling av utearealer og fundamentering av nybebyggelsen og for alle andre nye tiltak i ras- og skredfare sonen H310_1 og H310_2 skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma. Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere



sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved byggesøknad. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomte. Se også pkt. 7.1.

- Ved oppfylling av utearealer og fundamentering av nybebyggelsen for BFS1-BFS7 og langsgående turvei/tursti o_ G1 skal det dokumenteres at terrasseskråningen ned mot Leirkup er tilstrekkelig sikret mot erosjon. Erosjonssikringens fundamentering skal spesielt dokumenteres.
- Erosjonssikringstiltak/flomsikringstiltak må ikke gi dårligere stabilitet med hensyn til skredfare. Se pkt. 3.1.4 andre strekpunkt om eventuelt behov for sikring av søndre elvebredd.

3.2.2 Landskapsplan (utomhusplan)

Overordnet landskapsplaner i egnet målestokk 1:500/1:200 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder ny bebyggelse, bebyggelsesstruktur, tilpassing av atkomster til ny bebyggelse, terrenginngrep, utforming av felles lekeplasser, beplantning og grønnstruktur. Nye koter skal vises i landskapsplanen. I tilknytning til landskapsplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn arealfaktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Overvann skal håndteres på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon og/eller flomskade.

Detaljert landskapsplan 1:200 eller i bedre målestokk skal vise ny bebyggelse, innkjøring, opparbeidelse av utearealer med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

3.2.3 Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger vurderes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder. Miljøhensyn skal dokumenteres ved valg av byggematerialer/byggemetoder.

3.3 (Bestemmelsen om «miljøforhold – forurenset grunn» er gitt noe endret ordlyd og plassert under rekkefølgekrav som nytt punkt 3.1.5)

3.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet 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 (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).

3.5 Parkering

Det avsettes følgende antall parkeringsplasser:

Type bolig-parkering	Minimum antall p-plass pr boenhet	Minimum antall sykkel-p pr boenhet
Parkering BFS1-BFS9, og BFS11 - BFS19	2	-
Parkering BBB1	1,2	1,5



Besøksparkering for BBB1 kan etableres som en felles eller flere mindre parkeringsplasser innenfor tomtearealet.

3.6 Uterom og lekeplasser

Det skal sikres lekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet.

For delområde BBB1 inngår areal for takterrasse i samlet uterom. Dette forutsatt at alle leiligheter har gode atkomstforhold til takterrassen.

Lekeplass f_BLK2 skal gjerdes inn.

3.7 Byggegrenser / bygningsstruktur

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

Garasjer/ carport, boder, sykkelskur e.l. kan tillates etablert utenfor angitt byggegrense og inntil 1 meter fra formålsgrense.

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

3.8 Teknisk plan

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyninger og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

3.9 Vann- og avløpsnett

Det tillates etablert VA-ledninger gjennom formålsområdene.

3.10 Radon (utgår, reguleres i teknisk forskrift)

3.11 (Bestemmelsen er flyttet til nytt pkt. 3.2.3)

3.12 Universell utforming (utgår, reguleres i teknisk forskrift)

4 REGULERINGSFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse, område BFS1- BFS9, BFS11 – BFS 19

- *Arealbruk*

I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse

- *Grad av utnyttning og byggehøyder*

For delområde BFS1- BFS7 tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimal BYA = 30 %.

For delområde BFS8- BFS9 og BFS11 – BFS19 tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimal BYA = 40 %.



Maksimalt tillatte gjennomsnittlige byggehøyder:

	Gesims	Møne
Boliger	8 m	9,5 m
Garasje	4 m	5,5 m

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå i samsvar med landskapsplan og situasjonsplan. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.

Maksimal mønehøyde skal i tillegg oppgis som kotehøyder i m.o.h. som følger:

Maksimal kotehøyde for BFS1-BFS9 og BFS19 er 17 m.o.h.

Maksimal kotehøyde for BFS11-BFS17 er 23,5 m.o.h.

Maksimal kotehøyde for BFS18 er 18,5 m.o.h.

- *Atkomst og parkering*

Parkering tillates etablert på bakkeplan. Det kan etableres som individuell parkering på hver tomt. Atkomst direkte fra kommunal atkomstveg.

- *Renovasjon*

Renovasjon etableres med smådunker på hjul med tømning mot offentlig veg.

4.1.2 Boligbebyggelse, område BBB1

- *Arealbruk*

I områdene kan det oppføres boliger som lavblokk/leilighetsbygg med tilhørende anlegg.

- *Grad av utnyttning og byggehøyder*

Det tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimalt BYA = 50%

Bygningsmassen tillates oppført i maksimalt 4 etasjer, der 1. etasje tillates benyttet til felles parkeringsanlegg med 3 etasjer boliger over. Det tillates takterrasse.

Maksimalt tillatt byggehøyder i område BBB1 er 14 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå i samsvar med landskapsplan/situasjonsplan. Det tillates at teknisk anlegg kan oppføres over tak.

Maksimal mønehøyder skal i tillegg oppgis som kotehøyder i m.o.h. som følger:

Maksimal kotehøyde for BBB1 er 22 m.o.h.

- *Renovasjon*

Renovasjon etableres i fellesanlegg med tømning mot offentlig veg.

4.1.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg, område o_BKT1

I området o_BKT1 tillates etablert kommunal pumpestasjon for spillvann og nettstasjon med minimum 2 m byggeavstand til Kleppveien, og minimum 1 m byggeavstand til andre formålsgrenser.

4.1.4 Lekeplass, felles, f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK3

Eksisterende lekeplass f_BLK1 videreføres. I tillegg etableres og opparbeides to nye lekeplasser f_BLK2 og f_BLK3. Alle lekeplassene er felles for BFS1-BFS9 og BFS11 – BFS19, BBB1 samt eksisterende boliger i Austadlia.



4.1.5 Annet uteoppholdsareal, f_BAU1

Området skal disponeres som felles uteoppholdsareal/friluft/nærfriluftsliv.

Det tillates etablert benker, bål plass og enkel gapahuk eller tilsvarende på området.

5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, offentlig, o_SKV1 – o_SKV3

O_SKV1 er eksisterende kommunal veg Kleppveien.

O_SKV2 er ny kommunal veg inn i planområdet.

O_SKV3 er eksisterende felles avkjørsel som omgjøres til kommunal veg inn i planområdet.

I o_SKV2 og o_SKV3 etableres offentlig kjøreveg i tråd med kommunens retningslinjer.

5.2 Kjøreveg, felles, f_SKV5

F_SKV5 er felles privat adkomstvei til tomtene BFS14- BFS17, med innkjøring fra Kleppveien.

6. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur langs Leirkup (område o_G1) skal være sammenhengende. Etter nødvendige erosjonssikringstiltak i tilknytning til boligutbygging i områdene BFS1 – BFS7 er gjennomført, skal skadet kantvegetasjon reetableres. Trasé for turvei/tursti langs Leirkup sør for disse byggeområdene skal legges så langt fra elva som mulig innenfor o_G1, for slik å berøre kantvegetasjonen i minst mulig grad. Turveien/turstien stanses foreløpig ute på neset sørvest for f_BAU1. Framtidig videreføring av denne starter med bygging av bru over Leirkup der.

Generelt skal trær og øvrig vegetasjon innenfor område o_G1 bevares inntakt uten hogst av trær eller andre tekniske inngrep. Rydding av trær som faller over ende langs turvegen kan gjennomføres. Unødvendig hogst skal unngås og grove trær og død ved må bevares forutsatt at dette ikke skaper hindringer for elvestrømmen. For å få bygd veg o_SKV2's strekning sørvest for BFS8, tillates at nødvendig sikringstiltak mot erosjon/skredfare gjennomføres. Det tillates etablert gjennomgående gruset turvei/tursti i områdene o_G2 og o_G3. Trær i disse områdene som tidligere var viktig å bevare som buffer mot det tidligere industriområdet, kan tillates fjernet, dersom disse er sjenerende for eksisterende boligbebyggelse på gbnr 381/3 og gbnr 381/80 i nord.

7 HENSYNSSONER

7.1 Ras- og skredfare, H310_1 og H310_2

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal det utføres tiltak i henhold til kravet til geoteknisk dokumentasjon i pkt. 3.2.1.

7.2 Flomfare, H320_1

Minste tillatte byggehøyde på ferdig gulv 1.etg er kote + 7 m.o.h.

Se også rekkefølgekrav i kap. 3.1.4, første strekpunkt.

7.3 Sikringssoner - frisikt, H140_1, H140_2 og H140_3

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

8 DETALJERINGSSONER

8.1 Videreføring av reguleringsplan, H910_1 - H910_4

For delfeltene videreføres eksisterende reguleringsplan med planid. 231, kalt «DEL FELT NB3, LIANE/ NORDRE DEL AV HOVENGA».



Ved at også denne del av reguleringsplanområdet Aaltvet bru ligger i fareområde for kvikkleireskred med «høy faregrad», er også dette arealet regulert med hensynssone «Ras- og skredfare, H310».

Godkjent av Bystyret 14.06.2018 i sak 52/18