

PORSGRUNN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR
VALLER SØNDRE, gnr./bnr. 44/1 m. fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER

0.0 Planområdet

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

0.1 Formål

Planområdet har følgende formål:

Byggeområder Pbl § 25-1

Boliger	B
Offentlig barnehage	OB

Landbruksområder Pbl § 25-2

Jord- og skogbruk	J & S
-------------------	-------

Offentlige trafikkområder Pbl § 25-3

Kjøreveg	V
Fortau	
Sti/skiløype	SS

Fareområder Pbl § 25-5

Høyspentledning

Spesialområder Pbl § 25-6

Bekkedrag	S
Bevaring historisk	S
Strøkslekeplass	SL

Fellesområder Pbl § 25-7

Felles avkjørsel, parkering	FV
Felles areal konsentrert boligbebyggelse	
Felles lekeplass	FL
Felles friluftsområde	F
Felles allé og rabatter	FA

1.0 BYGGEOMRÅDER

1.1 Generelt

B1-B2 er eksisterende eneboliger
B12 er eksisterende boligblokk
B3-B11 er nye byggeområder for boliger

B3, B4, B5, B8 og B10 er områder for eneboliger
B6, B7 og B11 er områder for vertikaldelte boliger
B9 er område for terrasseboliger
OB1 er område for offentlig barnehage

- 1.1.1** Kommunen skal ved behandlingen av søknader om tillatelse til tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming med enhetlig preg og har tilnærmet samme takform og takvinkel.
- 1.1.2** Bygninger kan ha innbyrdes avstand mindre enn 8 m og avstand til nabogrense mindre enn 4 m samsvarende med byggeforskriftene.
- 1.1.3** Garasjer og uthus tillates ikke benyttet til bolig.
- 1.1.4** Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøy, campingvogner eller båttopplag innenfor det regulerte området.
- 1.1.5** Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.
- 1.1.6** Før byggetillatelse blir gitt må det dokumenteres at gjeldende grenseverdier for radongass ikke overstiges.
- 1.1.7** Lekearealet innenfor planområdet må i størst mulig grad tilrettelegges også for funksjonshemmede. Det bør dessuten tilstrebes en universell utforming av utomhusarealene, adkomst og gangarealer slik at tilgjengeligheten og bruk er mulig for alle.
- 1.1.8** Hvis det ved tiltak dukker opp fornminner skal arbeidet straks stanses og fylkeskulturseksjonen varsles, jfr. §8 i Kulturminneloven.
- 1.1.9** I arbeidet med bebyggelsesplanen må det legges vekt på at terrassehusene får en oppdelt form som gjør det mulig å plante mellom bebyggelsen for å dempe fjernvirkningen.
- 1.1.10** Før tiltak på området B9, B10 og OB1 godkjennes må det dokumenteres at det ikke er rasfare og at det eventuelt er sikret på en tilfredsstillende måte.
- 1.1.11** Før utbygging av boligområdene innenfor planområdet kan starte må ny kryssløsning til riksvegen godkjent av Vegvesenet være etablert.

1.2 Områder for eneboliger

B1, B2, B3, B4, B5, B8 og B10

- 1.2.1 B1 og B2 er eksisterende boliger som opprettholdes i planen.
- 1.2.2 Tillatt bebygd areal BYA (inklusive garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal.
- 1.2.3 Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje pluss loftsetasje. Det tillates knevegg i loftsetasje på inntil 1,2 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m fra planlagt ferdig terreng. Underetasje tillates der skrått terreng gir naturlige muligheter.
- 1.2.4 Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Kommunen skal ved byggemelding påse at bygninger i samme gruppe eller område får mest mulig ens takvinkel.
- 1.2.5 Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens plassering skal ved byggemelding være vist på situasjonsplanen selv om den skal oppføres senere enn bolighuset. Frittliggende garasjer skal ha takform som harmonerer med bolighuset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge. Garasjen kan være inntil 50 m² BYA.

1.3 Områder for vertikaldelte boliger

B6, B7 og B11

- 1.3.1 Tillatt bebygd areal BYA skal være som vist på reguleringsplanen eller som godkjent alternativ egen bebyggelsesplan for området.
- 1.3.2 Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m, og mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m fra planlagt ferdig terreng. Bolighus skal utformes som kjede/rekkehus hvor det skal være variasjoner i høyder tilpasset terreng og variasjon i tak/møneretning.
- 1.3.3 Eventuell alternativ bebyggelsesplan for områdene skal godkjennes. Planen skal vise atkomst, parkering, utnyttelse og vann/avløpsløsning.
- 1.3.4 Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Kommunen skal ved byggesøknad påse at bygninger i samme gruppe eller område får en enhetlig utforming.
- 1.3.5 Garasjer bygges i fellesområdet og skal ha enhetlig utforming.

1.4 Områder for terrasseboliger

B9

- 1.4.1 Området kan utbygges i henhold til godkjent bebyggelsesplan som viser atkomstforhold, boligens utforming, terrassering, takformer og materialbruk, beplantning/grøntarealer, atkomst til garasje og parkering i forhold til veier.
- 1.4.2 Området kan utbygges med inntil 40 boligenheter.
- 1.4.3 Utnyttelsesgraden beskrives og godkjennes særskilt ut fra bebyggelsesplanen.

1.5 Område for blokkbebyggelse

B12

1.5.1 Eksisterende boligblokk som opprettholdes i planen.

1.6 Offentlig barnehage

OB1.

1.6.1 Offentlig barnehage med lekearealer.

1.6.2 Før barnehagen tas i bruk må det etableres fartsdempende tiltak i Skrivervegen.

2.0 LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 J & S BRUK 1-3 er jord- og skogbruksområder for gnr./bnr. 44/1 og 44/16. Området omfatter eksisterende gårdsanlegg med bolighus og uthus, fjellkant Valleråsen og del av dyrkbart jordbruksareal.

3.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 V1-V4 er nye veger som opparbeides i samsvar med Porsgrunn kommune, teknisk sektor: Normaler for Kommunaltekniske anlegg, spesielt med henblikk på sikkerhet til eksisterende hovedvannledning VL800.

3.1.1 V1 er ny veg, bredde 7,5 m inkludert fortau på den ene siden.

3.1.2 V2 er ny veg uten fortau, med fartsdempende tiltak, bredde 7 m.

3.1.3 V3 er ny veg med bredde 7 m og skal utføres med strenge MPG-tiltak.

3.1.4 V4 er ny veg med bredde 7 m og skal utføres med strenge MPG-tiltak.

3.1.5 Før nye boliger tas i bruk må vegsystemet opparbeides i samsvar med plan og bestemmelser.

3.2 SS1-SS5 er stier/skiløyper beregnet for allmenheten.

3.2.1 SS1 og SS5 er eksisterende stier/skiløyper som opprettholdes.

3.2.2 SS2, SS3 og SS4 er delvis nye stier/skiløyper som tilpasses planens byggeområder og nye veganlegg.

4.0 FAREOMRÅDER

Høyspentledning

Statnetts 300kV-linje Rød-Porsgrunn som går sentralt gjennom reguleringsområdet, har et generelt byggeforbud i et belte som er 36 m bredt, tilsvarende 18 m horisontalavstand, til hver side for linjens midtlinje.

5.0 SPESIALOMRÅDER

5.1 Bekkedrag S1

5.1.1 Avtalefestet areal for drenering av overflatevann fra Vallermyrene leir og kommunens hovedvannledning VL 800.

5.1.2 Vannspeil/dam tilknyttet lekeplass kan opparbeides av B6 og B7 i fellesskap dersom forholdene tillater det.

5.2 Gravrøys S2

5.2.1 Bevaringsverdig fornminne i område B9.

Gravrøysa som er en ganske godt markert jordblandet rundrøys, har en sikringszone som omfatter et 5 m bredt belte regnet fra røysas ytterkant.

5.3 Strøkslekeplass SL1

5.3.1 Strøkslekeplass med ballbane.

5.3.2 Strøkslekeplassen skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

6.0 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjøring/parkering FV1-FV9

6.1.1 FV1 og FV2 opparbeides for avkjøring/parkering for B6 og B7

6.1.2 FV3 opparbeides for avkjøring, parkering og grøntanlegg for terrassehusområde med garasjer B9.

6.1.3 FV4 opparbeides for felles avkjøring til B8 og jordbruksveg.

6.1.4 FV5 opparbeides for parkering for eksisterende boligbebyggelse i Skrivervegen 14.

6.1.5 FV6 og FV7 opparbeides for avkjøring / parkering for B11 og B12.

6.1.6 FV8 er eksisterende gårdsveg med allé til Valler Søndre, B1 og SS5, sti til ny sti SS4.

6.2 Felles areal for konsentrert boligbebyggelse

Gjelder for områdene B6, B7 og B11.

Arealene opparbeides med grøntanlegg, gangveger, sandlekeplasser, sykkelplasser m. m. samsvarende med godkjent bebyggelsesplan.

6.3 Felles lekeområder FL1-FL2

6.3.1 FL1 er lekeområde for B6 og B7 og skal være ferdig opparbeidet før boliger på disse områdene tas i bruk.

6.3.2 FL2 er lekeområde for B9 og skal være ferdig opparbeidet før boliger på området B9 tas i bruk..

6.4 Felles friluftsområder F1-F3

6.4.1 F1 og F2 er felles nærområde som eies og vedlikeholdes av B9.

6.4.2 F3 er felles nærområde for borettslag i Skriverveien 14, 20 og 21.

6.5 Felles allé FA1-FA2 og rabatter

6.5.1 Alléen skal anlegges og vedlikeholdes av områdene B6, B7 og B9. Trærne skal være høystammede løvtrær.

6.5.2 Rabattene i FV3-området skal anlegges og vedlikeholdes av området B9 i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

6.5.3 Rabattene i FV5 skal anlegges og vedlikeholdes av OB1 og Skrivervegen 14 i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

6.5.4 Rabattene i B11-området skal anlegges og vedlikeholdes av B11 i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Dat. 10.01.01

Rettet i.h.t. bystyrets vedtak den 20.09.01 (sak 67/01)