



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 18/07119

PlanID: 259

## Reguleringsplan for Elverhøy

### Reguleringsplanbestemmelser

Bestemmelsene er datert 08.04.2021. Bestemmelsene er endret 23.11.2021 i sak 21/17907

#### 1 Generelt

##### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

##### 1.2 Arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse, B1 – 3
- Konsentrert boligbebyggelse, BK1 – 2
- Uteoppholdsareal, f\_U1 – 2
- Lekeplass, f\_L

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl§12-5 nr. 2)

- Veg, o\_V
- Kjøreveg, o\_KV1 -2
- Fortau, o\_F1 -2
- Gang-og sykkelveg, o\_GS
- Annen veggrunn, grøntareal, o\_AVG1 -5

Grøntstruktur (pbl§12-5 nr.3)

- Turveg, o\_T1 -3
- Friområde, o\_FR1 -3

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl§12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, N

##### 1.3 Hensynssoner:

Sikringssone (pbl§12-6/ § 11-8a):

- Frisiktsone, H140\_1 - 5

Faresone (pbl§12-6/ § 11-8a):

- Flom, H320\_1

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6/ § 11-8c):

- Bevaring naturmiljø, H560\_1

### **1.5 Planens formål:**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny konsentrert boligbebyggelse på eiendommene gbnr. 200/764, 200/4134 og 200/3836.

## **2 Felles bestemmelser**

### **2.1 Rekkefølgekrav**

#### **2.1.1 Tillatelse for tiltak**

Før det gis tillatelse for tiltak i område BK1 og BK2:

- skal det være utarbeidet en geoteknisk utredning som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak, håndtering av områdestabilitet i området og eventuell fare for erosjon og skred i skråningen ned mot Lilleelva. Vurderinger/redegjørelse skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak. Gjennomført kvalitetssikring skal beskrives og dokumenteres.
- skal det foreligge godkjent kartlegging og plan for forsvarlig håndtering av uønsket fremmedart.
- skal det være foretatt kartlegging av mulig forurensning i grunnen. Dersom forurensninger registreres, skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av disse forurensningene.

Før det gis tillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene B1 – 3 og BK1 – 2:

- skal det for det aktuelle området foreligge godkjent - landskapsplan i egnet målestokk -teknisk plan, godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk

Før det gis tillatelse for nye boliger i område BK2:

- må vendehammer i sørenden av veg o\_KV1 være etablert

#### **2.1.2 Midlertidig brukstillatelse**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene B1 – 3 og BK1 – 2:

- skal tilhørende uterom for det omsøkte området være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Dersom tiltak skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

### **2.2 Dokumentasjonskrav**

#### **2.2.1 Landskapsplan**

Landskapsplan i målestokk 1:500 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene. I landskapsplanen skal det vises løsninger for universell utforming og overvannshåndtering. Landskapsplan i målestokk 1:200 skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med flate dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.

#### **2.2.2 Teknisk plan**

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Håndtering av overvann skal beskrives i planen. Løsninger for miljøstasjoner og belysning skal dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse av slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende. Teknisk plan godkjennes av Kommunalteknikk. Avstandskrav til VA-ledninger på 4 m på hver side må overholdes.

### **2.3 Sikre grunnforhold**

Alle gravearbeider samt sikrings og fundamenteringsarbeider innenfor områdene BK1 – 2 skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkkyndig.

### **2.4 Flomsonehøyde**

Dimensjonerende flomsonehøyde for området er 3,9 moh.

## **2.5 Støy**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1.

## **2.6 Luftkvalitet**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal ligge til grunn for planleggingen.

## **2.7 Atkomst**

Atkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler kan flyttes/ tilpasses til tiltak i samråd med Porsgrunn kommune. Atkomst til områdene BK1 tillates over område BK2.

## **2.8 Parkering**

Parkering i planområdet skal være:

- maks 2 oppstillingsplasser pr. boenhet for individuell boligparkering
- maks 1 oppstillingsplass pr. boenhet for felles boligparkering
- maks 10 oppstillingsplasser for barnehagevirksomhet Det skal være min. 2 sykkelplasser pr. boenhet. Min. 1 sykkelplass pr. boenhet skal være under tak og med gode låsemuligheter.

## **2.9 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. jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

## **2.10 Uønsket fremmedart**

Svartelistede arter (parkslirekne/kjempeslirekne) innenfor planområdet skal kartlegges. Det skal utarbeides plan for forsvarlig håndtering inklusiv videre skjøtsel og bruk av biologiske masser. Frø, røtter etc. som kan være truende for det biologiske mangfoldet skal sendes til godkjent massedeponi for mottak av fremmede arter, eller behandles slik at spredning til tilliggende områder forhindres. Kartlegging og planer for håndtering av svartelistede arter skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/ Plan og miljøavdelingen.

## **2.11 Anleggsperiode**

Nødvendige beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av markdekke og eksisterende vegetasjon (trær) som planlegges bevart skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes. Område BK2 kan benyttes som riggplass i anleggsperioden for BK1 – 2.

## **2.12 Automatisk fredete kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses 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 Bebyggelse og anlegg**

## **3.1. Områdene B1 – 3 og BK1 – 2**

Områdene B1 -3 er områder med eksisterende boligbebyggelse. Innenfor områdene B1 – 3 kan det åpnes for fortetting og/ eller ny boligbebyggelse. Områdene BK1 – 2 er områder for konsentrert boligbebyggelse. I område BK1 og BK2 tillates oppført leilighetsbebyggelse. I område BK2 tillates oppført garasje- og carportanlegg.

### 3.1.1 Byggegrenser

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

I BK1-2 tillates det oppført garasje/ carport/ uthus inntil 50 m<sup>2</sup> BYA inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo, dersom byggehøyden maksimalt er 3 meter og innbyrdes avstand minimum 2 meter.

I B1-3 tillates det oppført garasje/ carport/ uthus inntil 50 m<sup>2</sup> BYA inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo, dersom gesimshøyden maksimalt er 3 meter og mønehøyden maksimalt 4 meter.

Garasje/ carport/ uthus tillates oppført inntil 4 meter fra offentlig regulert veg. Dersom innkjøring er parallell med offentlig veg, kan garasje/ carport tillates plassert inntil 2 meter fra regulert offentlig veg.

Balkonger kan tillates kraget ut fra byggegrense med inntil 2,5 meter mot Leirkup.

### 3.1.2 Byggehøyder

Ny bebyggelse i områdene B1 – 3 og BK2 kan oppføres med byggehøyder inntil:

- maks gesimshøyde 7 meter over gjennomsnitts ferdig planert terreng
- maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnitts ferdig planert terreng

Ny bebyggelse i området BK1 kan oppføres med byggehøyder inntil:

- maks mønehøyde c+12.50 i Sone 1
- maks mønehøyde c+15.50 i Sone 2

### 3.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttelse er angitt på plankartet:

- 45 % BYA for områdene B1 – 3 og BK2
- 55 % BYA for område BK1

### 3.1.4 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming med vår tids formspråk samtidig som den skal hensynta eksisterende bebyggelse i området. Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres god bokvalitet, gode felles uterom og private soner. Ny boligbebyggelse skal oppføres med saltak med takvinkel minimum 20 grader. Garasje/ carport/ uthus tillates oppført med saltak, flatt tak og slakt pulttak. Garasje/ carport/ uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde. Materialbruk og fargesetting skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal oppføres i tre. Bebyggelsen skal utformes på en slik måte at fasadene oppleves oppdelte og varierte. Gode overganger mellom tak og fasader skal vektlegges i utformingen.

### 3.1.5 Uterom

Leke- og uteoppholdsareal skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet og størrelse på uterom.

### 3.2 Områdene U1 – 2

Områdene U1 – 2 er felles uteoppholdsareal for område BK1. Formålsgrenser for område U1 kan justeres for tilpassing til ny bebyggelse i område BK1.

### 3.3 Område L

Område L er felles lekeplass for områdene BK1 - 2. Lekeplass skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold – med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1 – 7 år. Det tillates etablering sandkasse, klatrestativ, husker og annen type lekeapparater/utendørs møblering. Lekeplassen skal sikres med gjerde e.l. mot Leirkup.

### 3.4 Energi

Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger i boligene skal vurderes.

### 3.5 Renovasjon

Renovasjon for bebyggelse skal løses innenfor byggeområdene. Renovasjon for ny bebyggelse i område BK1 - 2 skal løses ved nedsenket renovasjonsløsning.

## 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

### 4.1 Veg, o\_V

Området V er offentlig veg.

### 4.2 Kjøreveg o\_KV1 – 2

Områdene KV1 – 2 er offentlige kjøreveger.

### 4.3 Fortau, o\_F

Området F er offentlig fortau.

### 4.4 Gang-og sykkelveg, o\_GS

Området GS er offentlig g/s-veg.

### 4.5 Annen veggrunn, grøntanlegg o\_AVG1 – 5

Områdene AVG1 – 3 er arealer for grøft og snøopplag.

## 5 Grønnstruktur

### 5.1 Turveg, o\_T1 -3

Område T1 er turveg langs Leirkup. Område T2 er turveg fra veg KV1 til turveg T1. Område T3 er grønn snarveg fra område FR2 til tiliggende skoleområde. Ved behov kan infrastruktur under bakken, som f.eks., overvannsledninger, krysse turveger. Se også § 6.1 om godkjenning av NVE/Statsforvalteren ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.

### 5.2 Friområder, o\_FR1 -3

Områdene FR1 – 2 er offentlige friområder langs Leirkup jf. bestemmelse § 9.1. Område FR3 er offentlig friområde. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse. Også hensyn til naturmangfold skal vektlegges ved skjøtsel av friområder. Ved behov kan infrastruktur under bakken, som f.eks., overvannsledninger, krysse turveger. Se også § 6.1 om godkjenning av NVE/Statsforvalteren ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.

## 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

**6.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, N** Område NV er naturområde i og langs Leirkup jf. bestemmelse § 9.1. Som vassdrag med anadrom laksefisk kreves godkjenning av NVE/Statsforvalteren ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.

## 7 Sikringssoner

### 7.1 Frisikt, H140\_1 - 5

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Innenfor frisiktlinjer fra sykkelveg skal det være fri sikt fra bakkeplan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. Parkering tillates ikke i frisiktsonen.

Siktlinjer beregnes etter Håndbok N100, Veg og gateutforming.

## **8 Faresoner**

### **8.1 Flomveg, H320\_1**

Område H320\_1 er flomsone langs Leirkup.

## **9 Soner med angitte hensyn**

### **9.1 Bevaring naturmiljø H560\_1**

I område H560\_1 skal stedbunden eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eksisterende asketre ved eksisterende gangbru søkes bevart. Skjøtsel skal være i samråd med fagkyndig arborist. Det er svartlistet vegetasjon i den nordre delen av området. Inngrep og skjøtsel av området kan bare tillates i samråd med kommunen, jf. § 2.10. Ved behov kan infrastruktur under bakken, som f.eks, overvannsledninger, krysse turveger. Se også § 6.1 om godkjenning av NVE/Statsforvalteren ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.

**Vedtatt av Bystyret 11.02.2021 i sak 1/21**

**Endret i UMB 23.11.2021 i sak 21/17907**