



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 09/3211 (K2000), 13/00138 (360°), 14/00008 (360°)
Arkivkode : PlanID 1013
Sakstittel : Reguleringsplan for Haslerlia

REGULERINGSPLAN FOR HASLERLIA DETALJREGULERING REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av bystyrets 12.01.12. Revidert første gang 21.05.13 i henhold til vedtak om mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og kommunalteknikk 12.03.13 i sak 12/13.

Revidert andre gang i henhold til administrativt vedtak 10.02.14 hvor bestemmelsene er supplert med punkt 3.1.6.

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 06.06.11 og sist revidert 10.02.14.

1.2 Reguleringsformål

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BF1 til BF4
Renovasjonsanlegg, miljøstasjon	M
Nettstasjon	T
Kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon	KA
Lekeplass	Lek

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	OV1 og OV2
Kjøreveg, felles privat	FV1 til FV5
Annen veggrunn	AV1 og AV2

Grønnstruktur

Naturområde	N1 til N6
-------------	-----------

Hensynssoner

Frisiktsone ved veg	FS
Støysone, Rød sone	SR1 og SR2
Støysone, Gul sone	SG
Faresone, rasfare langs bekke drag	H1 og H2

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å videreutvikle området med frittliggende småhusbebyggelse på en slik måte at området tilbyr et godt bomiljø.

Innpassing av bebyggelse og terrengforming skal skje på en slik måte at området framstår med en samlende form og med naturlig tilknytting til urørt naturmark.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak i område **BF1**, **BF2** og **BF3** skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Omlegging og nødvendige erosjonssikring av bekke drag utført i samsvar med arbeidsplan godkjent Porsgrunn kommune etter samråd med NVE.



- Adkomstvegen **OV1** med tilhørende ledningsnett i samsvar med arbeidstegning godkjent av Porsgrunn kommune.

Før nye boliger i planområdet kan tillates tatt i bruk skal:

- Tilhørende ute- og oppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplan godkjent av Porsgrunn kommune.
- Før boliger i område **BF2** kan tillates tatt i bruk skal regulert støyskjerm i sonegrense mot Bergsbygdavegen være ferdig utført i samsvar med arbeidstegning godkjent av Statens Vegvesen.

2.2 Dokumentasjon

Landskapsplan

Før tiltak i områdene **BF1**, **BF2** og **BF3** kan tillates igangsatt skal det foreligge en landskapsplan i målestokk 1: 500, eller bedre, godkjent av Porsgrunn kommune.

Landskapsplanen skal vise:

- Bygningers plassering og kotehøyde på første etasje.
- Opparbeidelse av utearealer.
- Opparbeiding av lekeplass med beplanting og lekeplassutstyr.
- Behandling av eksisterende vegetasjon
- Terrengbearbeiding med eksisterende og nye koter eventuelt bruk av forstøtningsmurer.
- Avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger.
- Støyskjermingstiltak
- Sikring av fareområder.
- Atkomstveggers kotehøyder.

Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av Porsgrunn kommun før igangsettingstillatelse for slike anlegg kan gis.

Tilgjengelighet i uteområder

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.3 Miljøforhold

Grunnforhold

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Omfang og type undersøkelser skal tilpasses det aktuelle byggeprosjektet som skal gjennomføres, og skal gi grunnlag for å tilpasse aktuelle sikringstiltak, anbefale løsninger for avvanning og drenering, angi retningslinjer for gravearbeider og anbefale fundamenteringsløsninger.

Radon

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det etableres innretninger som stenger for eller lufter ut radongass.

I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m³. Utbygger skal framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider kan iverksettes.

Energikilder

Ved planlegging av nye boliger skal miljøvennlige alternativ som vannbårene varmesystem vurderes.



PORSGRUNN KOMMUNE

Ledningsnett

Alt nytt ledningsnett skal føres fram i jordkabler.
Ved opprusting skal eksisterende luftledningsnett legges i jord.

Universell utforming

Ved planlegging i planområdet skal det legges vekt på å komme fram til løsninger som gir tilgjengelighet for alle.

Terrenginngrep

Terrenginngrep skal nennsomt tilpasses eksisterende terreng og opparbeides med sikte på at området beholder et helhetig landskapsuttrykk.

Forstøtningsmurer kan brukes der det er nødvendig for å få til funksjonelle uteområder. Slike murer skal tilpasses en landskapsmessig helhet. Støttemurer kan tillates oppført i eiendoms- grense hvor tilhørende illustrasjonsplan viser slike.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stan- ses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9. juni 1978.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boliger i frittliggende småhusbebyggelse Områdene BF1, BF2, og BF3

▪ Arealbruk

Områdene **BF1**, **BF2** og **BF3** skal brukes til eneboliger i frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, garasje, boder og lignende.

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og inngrep i terrenget skal skje på en mest mulig skånsom måte. Terrengtilpassing kan skje ved hjelp av natursteinsmurer.

Regulert byggegrensener mot bekkeløp gjelder for alle bygningsmessige tiltak

Boliger kan ikke bygges nærmere regulert offentlig veg enn 5 meter.

Der garasje er bygd sammen med bolig kan garasjedelen av bebyggelsen ligge inntil 1 meter fra nabogrense. Garasje skal da ha forskriftsmessig brannsikring.

Minst 50% av boligene i områdene skal være utforma etter prinsipper for tilgjengelighet for alle (universell utforming).

Frittliggende garasjer og uthus skal klart underordnes bolighus.

▪ Utnytting

Maksimum tillatt BYA = 30 %. Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer regnes med.

▪ Høyder

For områdene er maksimum gesimshøyde 6,5 meter og maksimum mønehøyde 9,0 meter.

▪ Utforming

Bebyggelse skal utformes med vekt på løsninger som i størst mulig grad gir tilgang og Brukervennlighet for alle.

Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk og med robuste mate- rialer. Store bygningsvolumer skal brytes ned i mindre enheter ved hjelp av variasjon og opp- deling.

▪ Parkering

For hver bolig skal det opparbeides 2 parkeringsplasser. Plasser i garasje kan regnes med.



3.1.2 Eksisterende boliger i frittliggende småhusbebyggelse

Område BF4

Område **BF4** omfatter 3 eksisterende boligeiendommer med eneboliger i frittliggende småhusbebyggelse.

Hver boenhet skal ha minst 2 parkeringsplasser på egen grunn.

Regulert byggegrenser mot bekkeløp gjelder for alle bygningsmessige tiltak

3.1.3 Nettstasjon

Område T

Område **T** skal nyttes til nettstasjon for strømleverandør. Nettstasjonen kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrænse mot regulert veg. Ved valg av nettstasjon skal det legges vekt på en utforming som passer inn i det øvrige bygningsmiljø.

3.1.4 Miljøstasjon

Område M

Område **M** skal nyttes til miljøstasjon (oppstillingsplass for avfallsbokser) for boliger i områdene **BF1**, **BF2**, **BF3** og for eiendommene 1/80, Bergsbygdavegen 54, 1/127, Bergsbygdavegen 56 og 1/144, Bergsbygdavegen 58.

3.1.5 Lekeplass

Område Lek

Område **Lek** skal nyttes til felles lek- og oppholdsareal for boligeiendommene i planområdet.

Opparbeiding og møblering av arealet skal framgå av landskapsplan. Området skal minst ha 2 lekeinnretninger og minst 1 sittegruppe tilpasset voksne.

3.1.6 Område KA, kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon.

Området skal nyttes til oppføring av bygg for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon.

Bygning på området kan ikke legges nærmere regulert veg enn 2 meter.

Ved utforming av bygg skal det legges vekt på en utforming som, etter kommunens vurdering, passer inn i planområdets øvrige bygningsmiljø

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 Kjøreveg, offentlig OV1

Kjøreveg **OV1** omfatter offentlig atkomstveg med tilhørende vendehammer.

Atkomstvegens geometri skal tilpasses lastebil.

3.2.2 Kjøreveg, offentlig OV2

Kjøreveg **OV2** omfatter del av Bergsbygdavegen som blir berørt av frisisiktsonen i forbindelse med avkjørsel for Haslerlia.

3.2.3 Kjøreveg, felles privat FV1

Atkomstvegen **FV1** skal være atkomstveg for boligene i område **BF3** og for boliger nord for planområde som har avkjørsel over **OV1**.

3.2.4 Kjøreveg, felles privat FV2

Atkomstvegen **FV2** skal være felles atkomstveg for de 3 boligene vest i område **BF3**.

3.2.5 Kjøreveg, felles privat FV3

Atkomstvegen **FV3** skal være felles atkomstveg for de 2 boligene øst i område **BF3**.

3.2.6 Kjøreveg, felles privat FV4

Atkomstvegen **FV4** skal være felles atkomstveg for boligene i **BF1** og **BF2** og for eiendommene 1/80, Bergsbygdavegen 54, 1/127, Bergsbygdavegen 56 og 1/144, Bergsbygdavegen 58.



- 3.2.7 **Annen veggrunn, grøft AV1**
Gjelder området innenfor frisiktzone og offentlig grunn langs Bergsbygdavegen.
- 3.2.8 **Annen veggrunn, grøft AV2**
Området mellom FV1 og FV3. Avkjørsel til boligtomt i nordøst må tilpasses med støttemur mot terreng.
- 3.2.9 **Snøopplag**
For å sikre tilstrekkelig areal for snøopplag kan det ikke føres opp gjerde eller plantes med vegetasjon nærmere regulert veg enn 0,5 meter.
- 3.3 GRØNNSTRUKTUR**
- 3.3.1 **Naturområde N1, N2, N3, N4, N5 og N6**
Naturområdene kan benyttes til lek og rekreasjon for allmennheten.
- 3.4 HENSYNSSONER**
- 3.4.1 **Frisiktzone ved veg FS**
I vegkryss og avkjørsler skal det innenfor regulerte frisiktsoner til en hver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.
- 3.4.2 **Støysone SR1 og SR2, rød sone** (Lden høyere enn 65dB)
Boligbebyggelse kan ikke tillates oppført i støysonene SR1 og SR2.
- 3.4.3 **Støysone SG, gul sone** (Lden = 55dB)
Ved søknad om bygningstiltak må for hver tomt ha godkjent plan for utendørsoppholdsareal.
- 3.4.4 **Faresone, rasfare H1 og H2**
Bekkeløp skal i nødvendig grad erosjonssikres med plastring. Det skal legges vekt på å finne løsninger som i størst mulig grad bevarer eksisterende kantvegetasjon. Bruer over bekkeløp skal være tilstrekkelig dimensjonert i forhold til flom. Ved omlegging av bekkeløp skal nytt bekkeløp opparbeides slik at bekkeløpet framstår mest mulig naturlig.
For sikringsarbeider og andre bygningsmessige tiltak langs bekkeløp skal planer oversendes NVE for vurdering etter vannressursloven før kommunen kan godkjenne slik arbeider.
- 3.4.5 **Støyskjerm**
Byggeområdet **BF2** skal skjermes med støyskjerm mot Bergsbygdavege. Støyskjermen skal være lydabsorberende på en side og ha en tilstrekkelig høyde og med en flatevekt på minst 10 kg/m². Utforming og materialvalg skal tilpasses det øvrige bygningsmiljø. Arbeidstegning for støyskjermingen skal godkjennes av Statens Vegvesen.