



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 16/09968

PlanID: 784

Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR BRATTÅSLIA, GBNR 60/319 og 60/9**

REGULERINGSPLAN FOR BRATTÅSLIA, GBNR 60/319 og 60/9

Detaljregulering

PLANBESTEMMELSER

Sist datert 13.05.19

Godkjent av Bystyret 13.06.19 i sak 49/19.

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 13.05.2019.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling med tett boligbebyggelse med høy utnyttelsesgrad og gode bokvaliteter.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS-1-3
Renovasjonsanlegg	REA
Felles privat lekeplass	BLK

Samferdselsanlegg og teknisk

infrastruktur Privat kjøreveg (privat adkomstveg)	p_SKV
--	--------------

Grønnstruktur

Tursti	GDT
--------	------------

1.4 Hensynssoner:

Sikringssone

Frisikt	H140
---------	-------------

Sone med angitte særlige

hensyn Bevaring naturmiljø	H560
-----------------------------------	-------------

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis ramme/tillatelse til tiltak

- a) skal det foreligge utomhusplan for det enkelte felt.
- b) skal det foreligge godkjente tekniske plan for det enkelte felt.
- c) Skal det være foretatt grunnundersøkelser/prøvegraving som grunnlag for geoteknisk prosjektering

- Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal

- a) uterom, felles lekeplass og tiltak på eksisterende kvartalslekeplass være ferdig opparbeidet. Tiltak på kvartalslekeplassen vil være å utbedre fotballbanen til en femmerbane (minimum 20x30 meter), gi nytt toppdekke med egnede grusfraksjoner, nye fotballmål og ballnett rundt banen (mot skrenter og boligområdet).
Det skal dokumenteres at bærelaget er tilfredsstillende for å unngå fremtidige setninger og vannansamlinger. Dersom bygg tas i bruk vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- b) Tursti og tilhørende infrastruktur skal være opparbeidet.

2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 eller bedre over det enkelte feltet. Utomhusplan skal vise husplassering, garasje, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, lekeplass, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

2.3.2 Teknisk Plan

Det skal utarbeides en kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av privat adkomstvei, forstøtningsmurer, av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Planen skal også omfatte evt. omlegging av private vann- og spillvannsledninger. Håndtering av vann, grave- og fundamenteringsforhold skal være vurdert av geoteknisk sakkyndig som en del av detaljprosjekteringen.

Trafikksikkerhetshensyn (skoleveg/tursti) i anleggsperioden skal redegjøres for.

Hensynsone naturmiljø skal inngjerdes og sikres mot skader før anleggsperioden starter.

Teknisk plan skal godkjennes av Kommunalteknikk før IG.

2.4 Miljøforhold

Støy

Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Jf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

Ledningsnett

Fremføring av elektrisitet, telefon mm. skal skjje med jordkabel.

Avfallshåndtering.

Avfallshåndtering skal løses i felles miljøstasjon.

Terrenginngrep

Ved terrenginngrep, skal overgangen til eksisterende terreng tilpasses på en god måte slik at området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk.

Skrånninger skal ikke være brattere enn 1:2.

Det er ikke tillatt med murer eller oppfylling i overgang mot naturområder.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal benyttes der det er nødvendig for å få funksjonelle uteområder. Murene skal prosjekteres i sammenheng med bebyggelsen og sikre en landskapsmessig helhet.

Overvann

Terrenget må utformes slik at overvann føres på overflaten til overvannsgrøfter eller andre arealer tilrettelagt for avledning av overvann. Ved fastsetting av høyde på gulv i ny bebyggelse, må denne settes så høyt at det oppnås naturlig fall fram til nærmeste overvannstrasé. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utforming av overvannsplan. Overvannshåndtering/infiltrering i grunnen skal tilstrebes og gjenspeiles i grønnsstrukturen i utomhusplanen.

Snøopplag

For å sikre rom for snøopplag kan det ikke føres opp gjerde eller plantes med vegetasjon nærmere regulert veg enn 1 m.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978

2.6 Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS-1-3

Bebyggelsen skal legges inn i terrenget og tilpasses landskapet gjennom plassering, utnyttelsesgrad, volum og materialvalg. Bygningene og terrengmurene skal utformes på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen.

Bygningenes utforming skal være funksjonell og gi en visuell helhet gjennom en tydelig oppdeling av de ulike boenhetene.

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk, fremstå med høy kvalitet ved materialvalg og utforming av murer. Bebyggelsen skal ha enhetlig takform og materiale som er matt i overflate og farge. Takterrasse er ikke tillatt.

Det skal fortrinnsvis bygges i to etasjer. For områdene BKS 2 og 3 er det naturlig å legge boligene inn i terrenget med en underetasje. For disse områdene kan det etableres bygg med inntil 3 etasjer. Maksimal høyde på terreng ved byggets hovedetasje er for BKS 2 er kote 73,5 og for BKS 3 kote 74,0.

Dersom bygningene plasseres tettere enn 8m, må byggene utformes med brannhindringstiltak.

Terrengmurene vurderes som del av bebyggelsen og skal prosjekteres som del av bygningskonstruksjonen. Murene skal ta opp terrenget slik at utearealene blir funksjonelle og får gode oppholdssoner i nivå med byggets hovedetasje, samt gir en god overgang til gangstien gjennom planområdet. Maksimalt tillatt høyde på mur skal ikke overstige nivået på byggets hovedetasje, for BKS 2 er maks byggehøyde på mur kote 73,5 og for BKS 3 er maks byggehøyde på mur kote 74,0.

Eksisterende terrengnivå skal beholdes i en sone på 4 meter fra plangrensa i nordøst. Det er ikke lov med tiltak eller murer i denne delen av planområdet.

Maksimalt tillatt byggehøyder: Maksimal gesimshøyde er 7m fra nytt gjennomsnittlig terreng. Der terrenget tillater å bygge underetasje, vil maksimal gesimshøyde være 9m fra laveste punkt på eksisterende terreng innenfor boligomrisset.

Maksimal byggehøyde er kote 81.

Maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) 35 %.

Det skal innenfor planområdet etableres minimum 15 boliger.

Parkering

Det skal tilrettelegges for max to parkeringsplasser pr. boenhet.

Det kan bygges garasje/carport i 1. etasje i tilknytning boligenes inngangsparti.

Felles privat lekeplass, BLK

Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater som fremmer området funksjon som småbarnslekeplass for boligene i Brattåsli. Lekeplassen skal utformes slik at den kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Lekeplassen skal skjermes med gjerde for å sikre trygge forhold for opphold og lek.

Stedegen vegetasjon skal etableres og pleies på en slik måte at lekeplassen fremstår som et grønt område.

Renovasjonsanlegg, REA

Det skal opparbeides felles miljøstasjon for boligområdet. Innenfor område REA kan det anlegges renovasjonsanlegg. Eventuelle bygninger til dette formålet kan plasseres inntil 2m fra regulert formålsgrense mot kommunal veg.

3.2 SAMFERDSELS ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Privat kjøreveg, p_SKV

Omfatter ny felles adkomst til boligene innenfor BKS1 og BKS2.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur –tursti, GDT

Det skal tilrettelegges for offentlig tilgjengelig tursti som skal kobles sammen med eksisterende stinett rett nordøst for planområdet. Der det gjøres inngrep skal terreng og vegetasjon istandsettes med gode overganger til terreng og det skal benyttes stedegen vegetasjon til revegetering. Turstien skal ha et jevnt toppdekke som sikrer best mulig framkommelighet og tilgjengelighet for alle. Avbøtende tiltak som f.eks. håndløpere skal vurderes.

4. HENSYNSSONER

Frisiktsone, H140_1-2

I vegkryss og avkjørsler skal det innenfor viste frisiktsone til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers vegbanenivå.

Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen skal ivareta naturverdier i området, fungere som en buffer mot tilgrensende område med naturverdier og være naturtomt. Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke tilgrensende truede naturverdier negativt. Fylling av hageavfall er ikke tillatt.