



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 13/02034 (360°)
Arkivkode : PlanID 0774
Sakstittel : Reguleringsplan for del av Løvsjøtoppen

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV LØVSJØTOPPEN DETALJREGULERING REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert Asplan Viak 14.02.2014, sist revidert 22.08.2014
Vedtatt av bystyret 02.10.2014 i sak 71/14, plankart sist endret 15.11.14

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.01.22.

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 14.02.14 og sist revidert ~~15.11.14~~ 26.01.22.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres i henhold til Plan- og bygningslovens §12-5 til følgende formål:

1.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BF1 - BF5
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1- BKS3
Boligbebyggelse, eksisterende konsentrert småhusbebyggelse	B4 BKS4
Barnehage	BHG1
Institusjon	IN1- IN3
Energianlegg, trafo	E1 - E2
Vann- og avløpsanlegg	VAR1
Miljøstasjon	M1
Telekommunikasjonsanlegg	TKA1
Kommunaltekniske anlegg, pumpestasjon	KTA1
Lekeplass	LEK1- LEK2

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	VO1 - VO3
Kjøreveg, felles privat	VF1 - VF2
Kjøreveg, privat felles privat	VP4 VF3
Fortau	FTA1 - FTA2
Gang- og sykkelveg	GS1 - GS3
Annen veggrunn, tekniske anlegg	

1.2.3 Grønnstruktur

Naturområde	NA1 - NA2
Friområde	FO1 - FO3
Turveg	TV2



1.2.4 Landbruks-, natur og friluftsområder

Naturformål **LN1**

1.2.5 Hensynssoner i henhold til §12-6

Sikringssoner

Frisikt **FS1-FS6**

Andre sikringssoner, VA-anlegg **VA1**

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø, grenmarasal **BN1**

Bevaring naturmiljø, kantkratt **BN2**

Bevaring naturmiljø, eik **BN3**

Bevaring kulturmiljø **BK1**

Faresoner

Ras- og skredfare **RS1**

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette oppføring av nye boliger og institusjonsbolig på Løvsjøtoppen, samt å sikre bevaring av natur- og friområder i resterende deler.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- 2.1.1** Senest samtidig med at første bolig kan gis brukstillatelse innenfor **BF1**, **BF2** eller **BKS1** skal felles **LEK1** være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeareal være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
- 2.1.2** Senest samtidig med at første bolig kan gis brukstillatelse innenfor **BF3**, **BF4**, **BF5** eller **BKS2**, **BKS3** skal felles **LEK2** være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeareal være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
- 2.1.3** Før anleggsarbeid for opparbeiding av vegen **VO2** kan starte opp på strekningen vestover etter adkomst til område **BKS3** skal krysset **GS2/ VO2** være ferdig opparbeidet asfaltert.
- 2.1.4** Før boliger kan tas i bruk i områdene **BKS1**, **BF1** og **BF2** skal det settes opp et sammenhengende gjerde med høyde 1,1 meter mellom eiendommen 60/23 og **Lek2** og mellom **NA1** og **Lek2**.
Ved opparbeidelse av østre tomt i område **BF2** skal det utføres et fysisk stengsel som hinder for ferdsel over eiendommen 60/23.
Ved opparbeidelse av boliger på 60/23 (**BKS4**) skal det etableres en trygg gangadkomst fra 60/23 (**BKS4**) til **LEK2**.
- 2.1.5** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i **BF1**, **BF2**, **BF3**, **BF4**, **BF5**, **BKS1** **BKS2** eller **BKS3** skal de deler av **VO2** som er nødvendig for de ulike feltene være ferdig opparbeidet. For del av **VO2** som ligger til **BF1**, **BF2** og **BKS1** skal hele vegsløyfen være ferdig opparbeidet.
- 2.1.6** Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor **BKS1**, **BKS2** og **BF5** skal sikringstiltak innenfor faresonen **RS1** være gjennomført. Det skal gjennomføres rensk av løst berg og sikring med steinsprangnett, bergbolter og bergbånd. Detaljvurdering av dimensjonering og plassering av bolter, bergbånd og steinsprangnett må bestemmes av bergsikringskyndige.
- 2.1.7** Før anleggsarbeidene i planområdet starter, skal midlertidig sikringsgjerde i skrenten sør for



BF2 etableres. Omfang av sikringsgjerdet skal fastsettes av bergsikringskyndig.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse for byggeområdene **BKS1, BKS2 og BKS4**, skal det utarbeides utomhusplan for det enkelte området. Utomhusplanen skal tegnes i målestokk 1:200 eller bedre.

Utomhusplanen skal inneholde:

- Funksjonsangivelse
- Bebyggelsens plassering
- Kotesetting av bygninger og byggehøyder/mønehøyder
- Adkomstforhold, interne vegger, parkeringsplasser og avfallsordning
- Opparbeiding av uteoppholdsareal
- Terrengendringer (høyder) og murer
- Eventuelt. nye tomtegrenser

2.2.2 Detaljert situasjonsplan

Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan i henhold til Grenlandsstandard for hver enkelt tomt innenfor **BF1 - BF5, BF7** samt **BKS3**, før det gis byggetillatelse.

2.2.3 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Porsgrunn kommune, **avdeling for kommunalteknikk**. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal også utarbeides en plan for terrengendringer som skal gjøres i forbindelse med anlegg av vei og arrondering av tomter.

2.2.4 Kabelplan

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal effektbehov for utbyggingen være avklart med netteier og det skal være utarbeidet en samlet kabelplan der bl.a. behov et for ny nettstasjon skal være avklart.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig - og seinest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.4 Uteoppholdsareal og areal til lek

Uteoppholdsareal skal være:

- For boliger i form av kjedehus, rekkehus, tomannsboliger, tremannsboliger i **BKS1, BKS2 og BKS3** - minimum 100m² for hver enhet.
Ved bygging av 4-mannsboliger skal det avsettes minimum 50m² per boenhet.
- For boliger i form av enebolig, kjedehus, rekkehus, tomannsboliger, tremannsboliger i **BKS4** - minimum 100m² for hver enhet.
Ved bygging av 4-mannsboliger skal det avsettes minimum 50m² per boenhet. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).
- For boliger i **BF1 - BF5**, ved bygging av eneboliger, minimum 200m², hvor minst et areal på 150 meter skal være sammenhengende.
Ved bygging av tomannsbolig er kravet minimum 100m² for hver enhet.

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsareal og lekeareal.



PORSGRUNN KOMMUNE

Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.5 Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger for varig opphold som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger 100 Bq/m³.

2.6 Estetikk

Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet, være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrommet den blir en del av. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at tilpasning til terreng blir best mulig. Støttemurer skal ikke være høyere enn 1,8 meter. På kortere strekk kan støttemur over 1,8 meter tillates på grunn av høydesprang i terrenget, jfr. pkt.3. 1.5. Støttemur kan etableres (formålsgrensen så lenge mur ikke kommer i konflikt med infrastruktur og frisikt.

Eiendommene gbnr. 60/501, 60/502, 60/503, 60/504, 60/507 er unntatt fra høydebestemmelse for støttemur. For eiendommene gbnr. 60/501,6 0/502,6 0/503, 60/504 tillates mur mot LN1 med maksimal kotehøyde på +69,5 for å tilfredsstille krav til uteoppholdsareal, tilgjengelighet og terrengforhold mot nabotomter. For gbnr 60/507 tillates mur mot LN 1 med maksimal kotehøyde + 71,0. Mur kan settes i formålsgrensen. For eiendommene gbnr. 60/501,6 0/502,6 0/503, 60/504 skal mur mot LN 1 prosjekteres som en fellesløsning for tomtene og mur skal være av naturstein. Mur skal ta hensyn til regulert flomvei mellom gbnr 60/50109 60/502 og ikke være høyere i krysningspunkt med flomvei enn at flomvei får helning på 1 %.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for BF1 – BF5, BKS1 – ~~BKS3~~ BKS4

3.1.1 Det tillates flate tak, pulttak, saltak og valma tak på boligene.

For underordnet bebyggelse som for eksempel garasje, carport, boder med mer kan takform avvike.

Flate tak defineres som tak med fall mindre enn 6° (1:10).

Pulttak defineres som tak med ensidigfall på minst 6° (1:10).

3.1.2 Maksimal tillatte byggehøyder:

Ved flate tak er maksimal gesimshøyde (parapet) 7,5 meter.

Takterrasse kan tillates. Rekkverk og lignende for terrasse er ikke begrenset av maksimal gesimshøyde, men slike elementer skal være transparente.

Ved saltak, 8,5 meter mønehøyde og 6,5 meter gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5 meter gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5 meter for laveste gesims.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

3.1.3 Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

3.1.4 Der terrenget tillater dette, skal boliger som kan ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan, legges med trinnløs adkomst fra parkering og slik at de er egnet for bevegelsehemmede.

3.1.5 Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Koller innen forbyggeområdene kan sprenges ned til nivå tilpasset tilstøtende veger. Naturlige søkk og renner i terrenget kan fylles igjen. Nedsprenging og oppfylling må gjennomføres slik at området blir egnet for bebyggelse.

3.1.6 Adkomst til de ulike feltene og tomtene er vist med adkomstpiler. Adkomst er vist som illustrasjon på plankartet og adkomsten kan justeres, men skal være fra den veg den er vist og anlegg

3.1.7 Garasje/ uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde.

Garasje/uthus inntil 50 m² BYA kan tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo og inntil 5 meter fra regulert offentlig veg.

Dersom innkjøring er parallell med offentlig veg kan garasje tillates plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrense.

Ved saltak og valma tak er maksimal mønehøyde 5 meter.

Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 4,5 meter for øvre gesims. Ved flate tak er maksimal gesimshøyde 3,2 meter.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.



3.2 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF5)

- 3.2.1 **BF1-BF5** kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger og tomannsboliger.
- 3.2.2 Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 35 %.
- 3.2.3 Antall parkeringsplasser i garasje eller som oppstillingsplass skal være 2 plasser pr. boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering.

3.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 - BKS3)

- 3.3.1 **BKS1 - BKS3** skal fortrinnsvis bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for følgende hustyper: kjedehus, rekkehus, tremannsboliger og firemannsboliger.
- 3.3.2 Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 50 % ved konsentrert småhusbebyggelse.
- 3.3.3 Antall parkeringsplasser i garasje eller som oppstillingsplass skal være 1,5 plasser pr. boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering. Minstekrav til antall sykkelparkeringsplasser er 2 per boenhet.
- 3.3.4 Arealene kan også bebygges med frittliggende småhusbebyggelse eller en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Dersom en slik løsning blir valgt gjelder bestemmelsene i § 3.2 for de arealene som etableres med frittliggende bebyggelse.

3.4 Boligbebyggelse B4 – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS4)

~~Området består av eksisterende boligbebyggelse. Ved brann eller liknende kan eksisterende bebyggelse gjenreises.~~

- 3.4.1 ~~Området består av eksisterende boligbebyggelse. Dette tillates å rive for videreutvikling av feltet.~~
- 3.4.2 ~~**BKS4** skal fortrinnsvis bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for følgende hustyper: enebolig, kjedehus, rekkehus, tremannsboliger og firemannsboliger.~~
- 3.4.3 ~~Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 50 % ved konsentrert småhusbebyggelse.~~
- 3.4.4 ~~Antall parkeringsplasser i garasje eller som oppstillingsplass skal være 1,5 plasser pr. boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering. Minstekrav til antall sykkelparkeringsplasser er 2 per boenhet.~~

3.5 Institusjon, IN1 og IN2

Omfatter eksisterende institusjoner med tilhørende bebyggelse og anlegg. Utvidelser tillates innenfor gitte byggegrenser. Tilbygg/nybygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse i høyde og materialbruk. Maksimal tillatt grad av utnyttning i **IN1** er BRA=550m². Maksimal tillatt grad av utnyttning i **IN2** er BRA=700m².

3.6 Lekeplass (LEK1 og LEK2)

Lekeplassene skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon og lek. Lekeplassene skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater og sitteplasser. Lekeplassene skal være felles private. Lekeplassene er felles for **BF1,BF2,BF3,BF4,BF5, BKS1,BKS2, BKS3 og BKS4.**

3.7 Energianlegg - trafo (E1 og E2)

1. Innenfor feltet **E1** tillates etablert nettstasjon.
2. Innenfor feltet **E2** er det en eksisterende nettstasjon/trafo.

3.8 Miljøstasjon (M1)

Innenfor arealet kan det etableres miljøstasjon. Miljøstasjonen skal være en nedgravd løsning.

3.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg - pumpestasjon (KA1)

Innenfor feltet er det en eksisterende pumpestasjon. Feltet er offentlig areal.



3.10 Telekommunikasjonsanlegg (TKA1)

Innenfor arealet kan det etableres telekommunikasjonsmast med tilhørende teknisk anlegg.

3.11 Vann- og avløpsanlegg (VAR1)

Innenfor arealet kan det etableres flom-veg. Flomvegen kan opparbeides både med murer og steinsetting.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg - VO1

VO1 er eksisterende del av Saturnvegen. VO1 er offentlig veg. Kjørebanebredde skal være minimum 4,5 meter.

På strekninger som oppgraderes skal vegbredde inklusiv skulder være minimum 5 meter.

4.2 Kjøreveg- VO2

VO2 skal opparbeides med kjørebanebredde inkludert skulder på 5,5 meter.

VO2 skal være offentlig veg. Kotehøyder som er vist i plankartet er veiledende.

4.3 Kjøreveg - VF1 og VF2

VF1 og VF2 skal være felles privat veg.

Vegene skal opparbeides med minimum 4,5 meters bredde inklusiv vegskulder.

4.5 Kjøreveg – VP1 VF3

~~VP1 er privat adkomst til bolig i B1.~~

~~VF3 skal være felles privat veg for BKS4.~~

4.6 Fortau - FTA1, FTA2 og FTA3

Innenfor feltene kan det opparbeides fortau med minimum bredde på 2,5 meter.

FTA1, FTA2 og FTA3 skal være offentlig vegareal.

4.7 Gang- og sykkelveg - GS1

Innenfor arealet kan det opparbeides gs-veg med minimum bredde på 2,5 meter. Det skal minimum opparbeides en sti gjennom feltet.

4.8 Gang- og sykkelveg - GS3

Gang- og sykkelvegen kan benyttes som kjøreveg for renovasjonsbiler og andre servicebiler.

4.9 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Arealene skal være offentlig vegarealer.

Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde NA1

Arealet er et viktig naturområde, da det er en biotop for Grenmarasal (jfr.§6.1).

5.2 Friområde FO1

Arealet skal være offentlig friområde.

Omfatter en eksisterende stitrasé. Stien kan gruses eller gis annet fast dekke. Det tillates ikke tiltak som reduserer framkommeligheten.

5.3 Friområde FO2

Arealet skal være offentlig friområde.

5.4 Friområde FO3

Arealet skal være offentlig friområde til lek og rekreasjon.

6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER



6.1 Naturformål LN1

Området skal være et offentlig friluftsfelt- og naturområde.
Innenfor areal med sikringssone for VA-anlegg, tillates etablert flomveger/grøfter.

7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner, frisikt, FS1-~~FS4~~FS6

Avkjørsel/kryss skal ha frisiktsone som vist på plankartet.
Frisiktsone skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

7.2 Sikringssoner, VA-ledninger, VA1

Innenfor sonen tillates etablert VA-anlegg i grunnen (ledninger) og på bakkenivå (flomveger).
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan skade ledninger i grunnen.
Sonen må være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledninger. Arealet skal opparbeides slik at det vil fungere som en naturlig flom-veg.

7.3 Hensynssone, bevaring naturmiljø (BN1 og BN2)

Buskene av artene Grenmarasal innenfor hensynssonen skal bevares intakt. Fjerning av annen vegetasjon for å holde områdene åpne er tillatt og bør gjennomføres for å hindre gjengroing. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for ivaretagelse av Grenmarasalen.

7.4 Hensynssone, bevaring naturmiljø (BN3)

“Eiketreet i område BN3 er vurdert som en naturtypelokalitet.
Eiketreet er høyt verneverdig og skal bevares. Tiltak i området som kan skade treet eller treetrotsystem kan ikke tillates.
Etter en nærmere vurdering kan kommunen gi tillatelse til nødvendige beskjæringer dersom enkeltgreiner er til fare for bruk av veg eller lekearealer. Eventuelle beskjæringer skal utføres av personer med dokumentert trefaglig kompetanse.”

7.5 Hensynssone, bevaring kulturmiljø (BK1)

Støpt repos med talestol inntil det verneverdige eiketreet er del av en tidligere friluftskirke.
Konstruksjonen er et lokalt verneverdig kulturminne som skal ligge urørt.

7.6 Faresone, ras- og skredfare (RS1)

Innenfor sonen er det fare for steinsprang. Innenfor sonen tillates det sikringstiltak i form av rensking, steinsprangnett, bolter og bergbånd.
Sikringstiltak skal i størst mulig grad ta hensyn til biologisk mangfold i skrenten, jf § 7.3 og det skal legges vekt på å finne løsninger som bevarer alle enkeltforekomster av grenmarasal og lind samtidig som det skal legges vekt på å finne løsninger som berører forekomster av finkornet materiale (grus/naken jord) i minst mulig.