



# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 20/10474  
**PlanID:** 653  
**Sakstittel:** Ekrevegen

---

## Ekrevegen

### Detaljreguleringsplan

## PLANBESTEMMELSER

---

Datert 23.2.2022  
Godkjent av bystyret dd.mm.åååå i sak <sett inn sak>

---

### 1 GENERELT

#### 1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 23.2.2022

#### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse på gnr/bnr. 51/1 ved Ekrevegen.

#### 1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-6)

##### Bebyggelse og anlegg

- |   |            |
|---|------------|
| • Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse | BFS1, BFS2 |
| • Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse   | BKS        |
| • Renovasjonsanlegg                               | BRE        |
| • Lekeplass                                       | BLK        |

##### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| • Kjøreveg, felles privat | SKV |
|---------------------------|-----|

##### Grønnstruktur

- |               |    |
|---------------|----|
| • Naturområde | GN |
|---------------|----|

##### Hensynssoner

- |                       |      |
|-----------------------|------|
| • Bevaring naturmiljø | H560 |
|-----------------------|------|

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Dokumentasjonskrav

#### a) Overordnet Utomhusplan 1:500

Før byggeområdene BKS og BFS1/BFS2 skal det foreligge kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.

#### b) Detaljert Utomhusplan 1:200

Før igangsettingstillatelse gis for enkelttomter og BKS skal det foreligge en detaljert utomhusplan for det feltet som omsøkes. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, overvannshåndtering, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

#### c) Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge kotesatt teknisk plan godkjent av kommunen ved kommunalteknikk som minimum viser opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis.

#### d) Overvannsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bolig skal det foreligge en overordnet overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt.

#### e) Støy

Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal det dokumenteres at grenseverdier for støy er ivaretatt.

#### f) Grunnforhold/stabilitet

Før det gis igangsettingstillatelse skal lokalstabilitet av tiltak og gravearbeider vurderes av geoteknisk fagkyndig.

### 2.2 Miljøforhold

#### Støy

Retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det må dokumenteres at støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruk er under grenseverdiene gitt i tabell 2 i T-1442.

#### Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn.

### 2.3 Automatisk freda 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).

### 2.4 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 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2)

- a) Arealet i BFS1-2 kan benyttes til boligbebyggelse, i form av eneboliger, eneboliger med sekundærbolig og tomannsboliger. Det er tillatt å etablere interne adkomster og parkering. Adkomster er vist med piler på plankartet.
- b) Byggegrenser er angitt på plankartet. Det skal etableres minst 4 boenheter i BFS1 og BFS2.
- c) Garasje/ uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde. Det tillates garasje med en avstand på 2,0 meter fra eiendomsgrense til regulert veg (SKV) hvis garasjens bak- eller sidevegger vender mot veien. Frittstående garasje og uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, der grense ikke er mot veg.
- d) Støttemurer tillates med høyde på inntil 1,8 meter utenfor angitt byggegrense hvis plassering ikke er i strid med siktlinje i avkjørsel. Støttemurer skal plasseres minimum 1 meter fra eiendomsgrense. Fyllingsfot kan legges i eiendomsgrensen mellom to boligtomter eller mot annet formål.
- e) For BFS2 tillates det å etablere støttemur i formålsgrensen mot SKV.
- f) I BFS2 tillates det oppføring av utendørsbasseng.
- g) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 30%. Beregning av BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og biloppstillingsplasser.
- h) Boligene skal etableres med underetasje. Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyde for boliger med underetasje:

	Mønehøyde	Gesimshøyde
Flatt tak	9,5 m	-
Sal/valmtak	9 m	7 m
Pulttak	9 m	7 m

Ved flatt tak skal øverste plan skal begrenses til 1/3 av grunnflaten.

- i) Antall parkeringsplasser for bil skal være minst 2 plasser per boenhet
- j) Antall sykkelparkeringsplasser skal være minst 2 plasser per boenhet. Minimum en plass skal være under tak med gode låsemuligheter.
- k) Området tillates bygget ut etappevis.

### 3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- a) Arealet kan benyttes til boligbebyggelse, i form av firemannsboliger, rekkehus eller kjedehus. Det er tillatt å etablere intern veg og parkering. Det skal etableres en vendehammer innen formålet.
- b) Byggegrenser er angitt på plankartet.
- c) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 35%. Beregning av BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og biloppstillingsplasser.
- d) Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyde for boliger:

	<b>Mønehøyde</b>	<b>Gesimshøyde</b>
<b>Flatt tak</b>	9,5 m	-
<b>Sal/valmtak</b>	9 m	7 m
<b>Pulttak</b>	9 m	7 m

Ved flatt tak skal øverste plan skal begrenses til 1/3 av grunnflaten.

- e) Ved mer enn 4 sammenhengende boenheter skal bygningene utformes enten med sprang i fasadeliv eller med avstand mellom bygningskroppene. Material- og fargebruk skal differensieres for å gi et variert arkitektonisk uttrykk.
- f) Antall parkeringsplasser for bil skal være minst 2 plasser per boenhet
- g) Antall sykkelparkeringsplasser skal være minst 2 plasser per boenhet. Minimum en plass skal være under tak med gode låsemuligheter.
- h) Området tillates bygget ut etappevis. Krav til tetthet, uteareal og lekeplass skal ivaretas også ved trinnvis utbygging.
- i) Krav til uterom for bolig:

Det skal avsettes egne leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstillende kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel:

<b>Type område/bolig</b>	<b>Minimumskrav til samlet uteareal</b>	<b>Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)</b>
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m <sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m <sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på Terrengnivå
Enebolig	125 m <sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå

### 3.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

Renovasjon skal løses i felles anlegg. Ved etablering av mer enn 20 enheter skal det etableres nedgravde avfallskontainere. På arealet tillates det oppføring av søppelskur og snøopplag for vinterdrift.

### 3.4 Lekeplass (BLK)

Det skal opparbeides areal for småbarnslek med lekeapparater og sitteplasser på minst 150 kvm. Areal til lekeplass kan inngå i areal til felles uteareal.

### 3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV)

Kjøreveg SKV er felles privat kjøreveg. Det tillates avkjøringer fra SKV til områdene BFS og BKS samt nødvendig adkomst til renovasjonsanlegget (BRE). Avkjørsler kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

### 3.6 Grønnstruktur (GN)

Arealet omfatter naturområde hvor det ikke tillates tekniske inngrep i form av bygg og anlegg. Innenfor arealet er det hensynssoner med tilhørende retningslinjer (se § 4).

## 4 HENSYNSSONE

### 4.1 Bevaring naturmiljø H560\_1 - H560\_4

#### H560\_1

Innenfor hensynssonen er det utvalgt naturtype i form av kalklindeskog. Det tillates ikke fysiske inngrep i form av hogst, graving, utfylling eller andre typer bygg og anlegg innenfor hensynssonen. Det må sikres at det ikke dumpes hageavfall, søppel m.m. inn i hensynssonen ved hjelp av fysisk sikring i form av gjerde o.l. på kanten av skråningen ned mot Kromsdalen.

#### H560\_2

Innenfor hensynssonen er det naturtype med C-verdi. Det tillates ikke fysiske inngrep i form av graving, utfylling eller andre typer bygg og anlegg innenfor hensynssonen. Det tillates skånsom utsiktshogst på arealet – dette skal gjøres i samråd med grunneier og naturfaglig fagkyndig.

#### H560\_3

Innenfor hensynssonen er det et tre som er naturtype med C-verdi. I hensynssonen skal eksisterende tre bevares inkludert treets rotsone og krone. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, samt eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige.

I anleggsperioden må treet gjerdes inn, og gjerdet må settes utenfor kronen. Hvis det skal foregå arbeid nærmere enn 5 meter, skal stammen beskyttes. Lagring og kjøring i rotsonen bør unngås.

#### H560\_4

Innenfor hensynssonen er det utvalgt naturtype i form av eldre eiketre. Innenfor hensynssonen skal eksisterende tre bevares inkludert treets rotsone og krone.

I anleggsperioden skal treet gjerdes inn, og gjerdet må settes utenfor rotsonen. Hvis det skal foregå arbeid nærmere enn 5 meter, skal stammen beskyttes. Lagring og kjøring i rotsonen skal unngås.

## 5 BESTEMMELSESOMRÅDER

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor.

Maksimal tillatt byggehøyde i felt BKS, bestemmelsesområde 1 skal ikke overstige kote +78

Maksimal tillatt byggehøyde i felt BKS, bestemmelsesområde 2 skal ikke overstige kote +77

Maksimal tillatt byggehøyde i felt BFS1, bestemmelsesområde 3 skal ikke overstige kote +76

Maksimal tillatt byggehøyde i felt BFS1, bestemmelsesområde 4 skal ikke overstige kote +71

Maksimal tillatt byggehøyde i felt BFS2, bestemmelsesområde 5 skal ikke overstige kote +68,5

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 6.1 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter i BKS skal:

Lekeplass i henhold til overordnet utomhusplan i 1:500 og uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet. Dersom bygg tas i bruk vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.