



# PORSGRUNN KOMMUNE

## Endring i bestemmelser etter høring – reguleringsplan for Ekrevegen

<b>Plannavn</b>	Reguleringsplan for Ekrevegen
<b>PlanID</b>	planID 653
<b>Saksnummer</b>	20/14984
<b>Sist revidert</b>	22.05.2023

### Endringer i bestemmelsene

<b>Tema</b>	<b>Kommentar</b>
Punkt 1.3 Området reguleres til følgende formål og hensynssoner	
Hensynsone, bevaring natur	I tråd med plankart
Bestemmelsesområde, utforming	I tråd med plankart
Punkt 2.1 c) Teknisk plan	
Supplert med: Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og redning.	Etter tilbakemelding fra Kommunalteknikk
Punkt 3 Reguleringsformål	
3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	

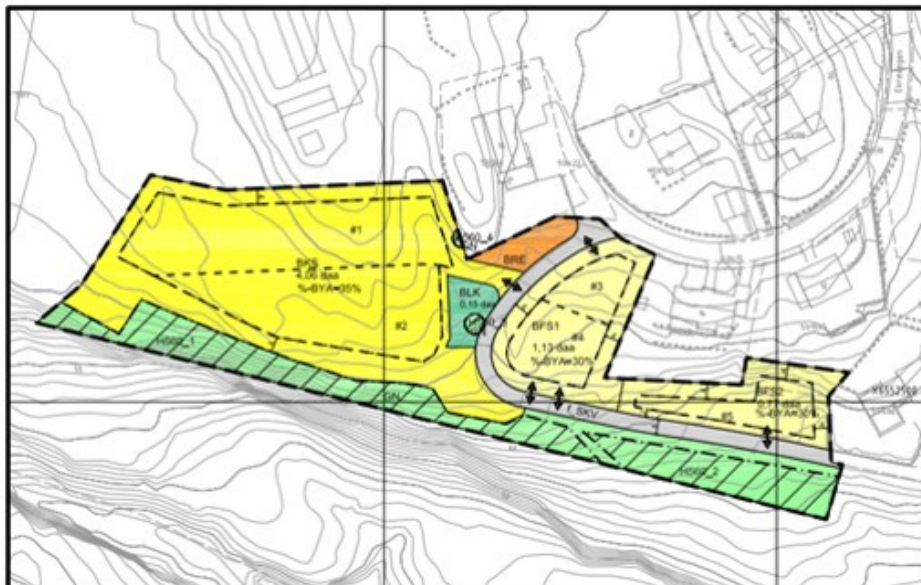
<p>3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse</p> <p>Krav til uterom for bolig:</p> <p>Det skal avsettes egne leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstillende kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel:</p> <table border="1" data-bbox="215 365 1178 986"> <thead> <tr> <th>Type område/bolig</th> <th>Minimumskrav til samlet uteareal</th> <th>Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig</td> <td>30m<sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål.</td> <td>50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.</td> </tr> <tr> <td>Småhus (rekkehus, atriumhus, to- og firemannsboliger)</td> <td>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), og ligge på terrengnivå.</td> <td>50 %. Arealet skal ligge på Terrengnivå</td> </tr> <tr> <td>Enebolig</td> <td>125 m<sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet) og ligge på terrengnivå.</td> <td>20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå</td> </tr> </tbody> </table>	Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)	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), og ligge på terrengnivå.	50 %. Arealet skal ligge på Terrengnivå	Enebolig	125 m <sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet) og ligge på terrengnivå.	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå	<p>Oppfølging av vedtak ved 1.gangsbehandling.</p>
Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)											
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), og ligge på terrengnivå.	50 %. Arealet skal ligge på Terrengnivå											
Enebolig	125 m <sup>2</sup> per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet) og ligge på terrengnivå.	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå											
<p>Punkt 3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2)</p>													
<p>c) Bestemmelse strammet opp og supplert med rød tekst</p> <p>Garasje/ uthus/ <b>anneks</b> skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde, <b>og ikke overstige 5 meter i mønehøyde</b>. 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.</p>	<p>Oppfølging av høringsuttalelser.</p>												
<p>h) Endring i tabell og supplert tekst, vises i rødt.</p>	<p>Oppfølging etter høringsuttalelser</p>												

	Mønehøyde	Gesimshøyde	
Flatt tak	9,5 m	-	
Sal/valmtak	9 m	7 m	
Pulttak	9 m	7 m	
Ved flatt tak skal øverste plan begrenses til 1/3 av grunnflaten, rekkverk skal være transparent.			
Punkt 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)			
Tekst supplert med rød tekst: c) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 35%. Beregning av BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og biloppstillingsplasser. Minimum krav til tetthet er to boenheter per dekar.			Oppfølging etter høringsuttalelser
d) Tabell endret og tekst supplert med rød tekst:			Oppfølging etter høringsuttalelser.
	Mønehøyde	Gesimshøyde	
Flatt tak	9,5 m	-	
Sal/valmtak	9 m	7 m	
Pulttak	9 m	7 m	
Ved flatt tak skal øverste plan begrenses til 1/3 av grunnflaten, rekkverk skal være transparent.			
Nytt punkt: i) Fysisk sikring i form av gjerde skal plasseres innenfor formålet BKS mot naturområdet GN (Kromsdalen)			Oppfølging etter høringsuttalelser.
j) Krav til uterom for bolig:			Flyttet til eget punkt - 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse
3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)			
Bestemmelse er strammet opp og supplert med rød tekst. Renovasjon for nye boliger skal løses i felles anlegg. Ekreveren 14B og 14C kan være med på en felles løsning. Ved etablering oppføring av mer enn 20 4 nye boenheter skal det etableres nedgravde avfallskontainere. På arealet tillates det oppføring av søppelskur og skal det sikres nok plass til snøopplag for vinterdrift av Ekreveren.			Bestemmelsen er endret for å imøtekomme høringsuttalelser og tilbakemelding fra Kommunalteknikk. Jf. intensjoner i planforslaget, planbeskrivelse og illustrasjonsmateriale.
Punkt 3.1.5 Lekeplass (BLK)			

<p>Det skal opparbeides areal for småbarnslek med lekeapparater og sitteplasser på minst 150 kvm</p> <p>Område for småbarnslekeplass skal ikke ligge lengre enn 50m fra boenhet innenfor BKS, og inntil 100m fra boenheter innenfor BFS. Areal til lekeplass kan inngå i areal til felles uteareal. Nødvendige gjerder, murer eller fysisk avskjerming mellom lekeplasser og trafikkareal mot kjørevegen f_SKV skal etableres. Området skal også gjerdes inn mot naturområdet GN.</p>	<p>Oppfølging av høringsuttalelser og for å ivareta kommuneplanens arealdel jf. KPA 2.1.1.4 Lekeplasser utenfor sentrumsformål</p>
<p>Punkt 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV)</p>	
<p>Bestemmelse supplert med:</p> <p>Adkomstvegen skal være fremkommelig under hele anleggsperioden, og ha tilsvarende standard som før utbyggingen også etter ferdigstilling.</p>	<p>Oppfølging av høringsuttalelser</p>
<p>4.1 Bevaring naturmiljø H560_1 - H560_43</p>	<p>Endret fra 4 til 3</p>
<p>H560_1</p> <p>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 videre sikres at det ikke ulovlig 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. Fysisk sikring skal plasseres innenfor boligformålet BKS og ikke innenfor hensynssonen til kalklindeskogen.</p>	<p>Oppfølging av innsigelsen og høringsuttalelser</p>
<p>H560_2</p> <p>Innenfor hensynssonen er det viktig naturtype i form av kalkhasselskog. 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.</p>	<p>Bestemmelse strammes opp som en følge av innsigelse og høringsuttalelser</p>
<p>H560_3</p> <p>Innenfor hensynssonen er det et tre som er naturtype med C-verdi. I hensynssonen skal eksisterende tre bevares inkludert trets rotsone og krone.</p>	<p>Oppfølging av innsigelsen og høringsuttalelser. Bestemmelsen strykes som følge av ny innmåling av trær som gir en større hensynsone på. Hensynsone H560_3 og H560_4 slås sammen</p>

<p>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.</p> <p>I anleggsperioden må treet gjerdes inn, og gjerdet må settes i grensen til hensynssonen. Hvis det skal foregå arbeid nærmere enn 5 meter, skal stammen beskyttes. Lagring og kjøring i rotsonen bør unngås.</p>	
<p>H560_3</p> <p>Innenfor hensynssonen er det utvalgt naturtype i form av eldre eiketrær. <b>Innenfor hensynssonen skal eksisterende trær bevares inkludert treets rotsone og krone. Det tillates ikke tekniske tiltak innenfor hensynssonen, herunder anleggsarbeid. Lagring og kjøring i sonen skal unngås.</b></p>	<p>Oppfølging av innsigelsen og høringsuttalelser.</p>
<p>Punkt 5 BESTEMMELSESONRÅDER</p>	
<p>Punkt 5.1 Utforming #1-5</p> <p>Maksimal tillatt byggehøyde i felt BKS, <b>bestemmelsesområde # 1</b> skal ikke overstige kote +78  Maksimal tillatt byggehøyde i felt BKS, <b>bestemmelsesområde # 2</b> skal ikke overstige kote +77  Maksimal tillatt byggehøyde i felt BFS1, <b>bestemmelsesområde # 3</b> skal ikke overstige kote +76  Maksimal tillatt byggehøyde i felt BFS1, <b>bestemmelsesområde # 4</b> skal ikke overstige kote +71  Maksimal tillatt byggehøyde i felt BFS2, <b>bestemmelsesområde # 5</b> skal ikke overstige kote <b>+68,5</b>  <b>+67,5</b></p>	<p>Ny overskrift</p> <p>Bestemmelsen er strammet opp og kotehøyde for BF2 #5 er redusert som oppfølging av høringsuttalelsene.</p>
<p>Punkt 6.1 Rekkefølgekrav</p>	
<p>Nytt rekkefølgekrav:</p> <p>Spredning av fremmede arter</p> <p>Ved flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter.</p>	<p>Oppfølging av vedtak ved 1. gangsbehandling.</p>

## Endringer i plankart



Figur 1 Plankart ved høring



Figur 2 Revidert plankart

- Som følge av innsigelse er hensynsone H560\_3 og hensynsone H560\_4 slått sammen til en hensynsone H560\_3. Dette er endret etter ny innmåling av eiketrær og nye avstandskrav om 15 m radius fra stammen.
- Den nye utvidet hensynsonen resulterte i at LEK ble flyttet lengre ned i planen.
- BRE er også redusert som følge av den nye hensynsonen for eiketrærne.