



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 15/06949
PlanID: 1114
Sakstittel: Reguleringsplan for Solheim

Reguleringsplan for Solheim

Detaljregulering

PLANBESTEMMELSER

Datert 04.04.17. Først godkjent av Bystyret 18.05.17 i sak 27/17, deretter rettet i hht. **vedtatt mindre endring av bestemmelsene i UMB sak 35/19 den 07.05.2019.**

§1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

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

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5-1)

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| • Boligbebyggelse - frittliggende | BF1-BF13 |
| • Boligbebyggelse - konsentrert | BK1-BK3 |
| • Boligbebyggelse | B8 og B12 |
| • Garasjeanlegg | BG1 |
| • Bolig/kontor | BKB1 |
| • Lekeplass | LEK1 og LEK2 |
| • Energi-, vann og avløpsanlegg | EVA1 og EVA2 |

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl§12-5-2)

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • Veg | V1-V3 |
| • G/s-veg | GS1 |
| • Fortau | FT1-FT4 |
| • Annen veggrunn, grøntanlegg | AVG1-AVG6 |

Grønnstruktur (pbl§12-5-3)

- | | |
|---------------|---------|
| • Naturområde | GN1-GN2 |
| • Turdrag | GT1 |

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl§12-5-5)

- | | |
|---------------|-----------|
| • Naturformål | LNA1-LNA2 |
|---------------|-----------|

1.3 Hensynssoner:

Sikringssone (pbl§12-6-100):

- | | |
|-----------|-----------------|
| • Frisikt | H140_1 – H140_3 |
|-----------|-----------------|

Støysone(pbl§12-6-200):

- Gul sone iht. rundskriv T-1442 H220_1

Faresone (pbl§12-6-300):

- Flomfare H320_1 – H320_2

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6-500):

- Bevaring naturmiljø H560_1 – H560_4

Bestemmelsesområder (pbl§12-7):

- Bestemmelsesområde # 1

1.4 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av konsentrert boligbebyggelse og frittliggende boligbebyggelse.

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før utbygging skal nettselskapet kontaktes direkte for å avklare nødvendig nettutbygging og utforming av nettløsning, bl.a. vedrørende eventuell plassering av nettstasjon i bygning mv.

Før det gis rammetillatelse for bygg i områdene BF1-BF13, BK1-BK3, B8, B12 og BKB1

- skal det foreligge samlet landskapsplan i egnet målestokk 1:500/ 1:200 for hvert enkelt byggeområde. Overvannshåndtering og terrengforming skal ses i sammenheng med øvrige byggeområder.
- skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og en redegjørelse som dokumenterer at nødvendige tiltak blir iverksatt for å sikre at fare for steinsprang blir ivaretatt i anleggsfase og etter ferdigstilling. Vurderingene gjelder for byggeområder, tilliggende del av friluftsområder, tilhørende lekeplasser og atkomstveger.

Før det gis rammetillatelse for veger og teknisk infrastruktur

- skal det foreligge teknisk plan med løsninger for overvannshåndtering (inkl. overvannshåndtering i byggeområdene)

Før det gis byggetillatelse/igangsettelsestillatelse for bygg i områdene BF1-BF13, BK1-BK3, B8, B12 og BKB1

- skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:200
- skal det dokumenteres at nybygg gjennomføres på en måte som hindrer inntrenging av radongass

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF1-BF13, B8, B12 og BK1-BK3

- skal tilhørende utomhusarealer innenfor områder avsatt til konsentrert boligbebyggelse være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- skal tilhørende grovplanering av terreng innenfor områder avsatt til frittstående boligbebyggelse være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- skal tilhørende atkomstveg være ferdig opparbeidet etter detaljplan

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i områdene BF6-BF7, B8 og BK2

- skal lekeområde LEK 1 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF9-BF13, B12 og BK3

- skal GS1 være ferdig opparbeidet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område BF11, B12 og BK3

- skal lekeområde LEK 2 være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Overordnet landskapsplaner i egnet målestokk 1:500/1:200 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder ny bebyggelse, bebyggelsesstruktur, tilpassing av atkomster til ny bebyggelse, terrenginngrep, utforming av felles lekeplasser, beplantning og friluftsområder med turstier. Nye koter skal vises i landskapsplanen.

I tilknytning til landskapsplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering med flomveger, grønnstruktur og åpen eller lukket fordrøyning. Planen skal vise nødvendige arealer for oppfyllelse av krav om lokal håndtering av overvann og tilgrensende områder. Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn arealfaktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Bruk av grønne tak skal vurderes på bygg med flate tak med en takhelling på 0-30 grader. Listen er ikke uttømmende.

Detaljert landskapsplan 1:200 eller bedre skal vise ny bebyggelse, innkjøring, opparbeidelse av utearealer med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.

2.2.2 Teknisk plan

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyninger og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen (ved kommunalteknikk) før igangsettelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

Godkjenning fra ledningseier skal foreligge for påslipp av overvann til eksisterende ledningsnett.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen.

2.3.2 Radon

Dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrengning skal foreligge ved søknad om byggetillatelse/ rammetillatelse.

2.3.3 Miljøvennlig energi

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

2.4 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 utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Herunder skal temaer som radon, flom og grunnforhold beskrives

2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidene straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.6 Bestemmelsesområde #1

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 97870, markert som "RpBestemmelsesOmråde_#1" i plankartet.

Det skal tas kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

2.7 Formålsgrenser

Innenfor planavgrensningen tillates mindre justeringer av formålsgrensene til vegformål; kjøreveg, fortau og annen veggrunn – i samsvar med detaljprosjektering og byggeplaner grunnet terrengtilpasning m.m. Behov for eventuelle mindre justeringer av reguleringsplanen vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av eventuelle justeringer som detaljprosjekteringen samt gjennomføring av tiltaket kan frembringe.

2.8 Utbygging i planområdet

Området kan bygges ut trinnvis.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Byggeområder for boliger, BF1-BF13, B 8, B12, BK1-BK3 og BKB1

3.1.1 Arealbruk

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse slik det framgår av plankartet.

3.1.2 Byggegrenser

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

For frittliggende boder og garasjer gjelder regler om plassering, høyde og avstand fra nabogrense fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

3.1.3 Byggehøyder

Det tillates bygg med ulik takform. Angitte mønehøyder regnes som maks byggehøyde for bygg med flatt tak.

BF - Frittliggende bolig med loftsetasje (uten underetasje)

I områdene BF1-BF11 og BK1-BK3 tillates bebyggelsen oppført i en etasje med loftsetasje.

For bebyggelse med loftsetasje (uten underetasje) skal gesimshøyden ikke overstige 4,5m og mønehøyden 7,5m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

BF - Frittliggende bolig med underetasje

Innenfor område BK1, BK2 og BF13 tillates oppført boliger med underetasje. Følgende eiendommer for frittliggende boliger er i illustrasjonsplanen vist med underetasje; tomt 2, tomt 4, tomt 7 - 9, tomt 11 og tomt 12. Underetasje tillates for øvrig der det naturlig passer i terreng.

For bebyggelse med underetasje skal gesimshøyden ikke overstige 7 m og mønehøyden ikke overstige 9 m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

BK - Konsentrert boligbebyggelse

For områdene BK1 – BK3 skal gesimshøyden ikke overstige 7,5m og mønehøyden ikke overstige 10,0m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Bebyggelsen plassering skal tilpasses terrenget. Terrassert bebyggelse kan aksepteres dersom virkningen på landskapet og terrenget dokumenteres som akseptabelt.

B - Boligbebyggelse

I områdene B 8 og B12 kan det etableres enten frittliggende bolig med underetasje eller konsentrert boligbebyggelse. Det henvises til bestemmelser gjeldende henholdsvis «BF - frittliggende bolig» og «BK - konsentrert boligbebyggelse».

BKB - kombinert formål bolig/kontor

For områdene BKB1 skal gesimshøyden ikke overstige 7,5m og mønehøyden ikke overstige 10,0m fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Bebyggelsen plassering skal tilpasses terrenget. Terrassert bebyggelse kan aksepteres dersom virkningen på landskapet og terrenget dokumenteres som akseptabelt.

3.1.4 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

Utnyttelsesgrad er for områdene:

BF5-BF7, BF9:	30 % BYA
BF1-BF4, BF10, BF11 og BF13:	40 % BYA
BK1-BK3:	45 % BYA
B8 og B12	40 % BYA
BKB1:	40 % BYA

3.1.5 Bygningsutforming

Bebyggelsen skal gis en samordnet, moderne arkitektonisk utforming, og skal plasseres på en strukturert måte innenfor det enkelte byggeområde. Bygninger skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til terreng og nye veger i området. Frittliggende garasjer/ carporter skal utformes på en måte som harmonerer med boligdel.

3.1.6 Terreng og vegetasjon

Opparbeiding av tomter skal utføres med hensyn til eksisterende veg og nye vegtraseer for atkomstveg. Det tillates ikke oppføring av høye forstøtningsmurer på de sidene av tomtene som vender ut mot friluftsområder og lekeområder. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad beholdes.

3.1.7 Atkomst

V2 er atkomst for områdene BF1-BF7 og BK1.

- Eiendommene innenfor BF1 skal ha felles adkomst som anvist i plankartet

- Eiendommene syd i BF3 skal ha felles adkomst via AVG5 som anvist i plankartet
- Eiendommen innenfor BF2 skal ha felles adkomst med BK1 som anvist i plankartet
- Eiendommen innenfor BF4 skal ha felles adkomst med BK1 som anvist i plankartet

V3 er atkomst for områdene BF6-BF13, B8, B12 og BK2, BK3 og BKB1

V4 er atkomst for områdene BF12.

GS1 er atkomst for områdene BKB1 og BF13 via V3.

For ny utvikling av området BKB 1 skal adkomst fortrinnsvis legges fra øst fra lokalsenteret.

Landbruksadkomst til tømmerplass og skogsområdene nord for planområdet skal etableres fra BK2 i samråd med grunneier av eiendommen.

3.1.8 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.1.9 Krav til parkering

For frittliggende boligbebyggelse skal det opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass og 1,0 besøksplass pr. tomt.

For konsentrert boligbebyggelse skal det opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass og 1 besøksplass på egen tomt eller 1,0 parkeringsplass og 0,2 besøksplass i fellesanlegg pr. boenhet.

Det kan anlegges flere plasser forutsatt at krav til uterom og krav til overvannshåndtering er oppfylt.

Sykkelparkering skal innarbeides på egen tomt med minst 4 plasser per boenhet eller i fellesanlegg med minst 3 plasser per boenhet.

3.1.10 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor boligtomtene i områdene BF1-BF13 og innenfor områdene BK1-BK3 og BKB1 for hver bolig eller i felles miljøstasjon. Avfallshåndtering skal vises i landskapsplanen.

3.2 Lekeplass Lek1

Område Lek1 er felles lekeplass for alle byggeområdene innenfor planens begrensning. Se også bestemmelsen 2.6 (til bestemmelsesområde #1).

Sandlekeplass skal i tillegg etableres for området BK1.

3.3 Energianlegg EVA1-E2

Området EVA1 og EVA 2 skal nyttes som byggeområde for nettstasjon for kraftforsyning til planområdet og/eller til anlegg for vann og avløp.

Området skal ha kjøreatkomst fra offentlig veg.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

4.1 Veg V1-V3

V1-V3 er offentlig veg og skal opparbeides som vist på plankartet.

V1 er samleveg og det tillates ikke avkjørsler til boligtomter fra V1.

4.2 Veg V4

VF1 er felles atkomstveg for område B12, eiendommene 22-26 som vist på illustrasjonsplan.

4.3 Fortau FT1-FT4

FT1-FT4 er offentlig fortau som skal opparbeides som vist på plankartet.

4.4 Gang- og sykkelveg GS1

GS1 er offentlig g/s-veg og skal opparbeides som vist på plankartet. GS 1 kan nyttes som adkomstveg for BF13 og BKB1 via V3. GS1 skal stenges for gjennomkjøring ved Langangsvegen som anvist i plankartet. Det skal legges til rette for fysiske tiltak som f.eks bom for å hindre gjennomgangstrafikk på gs-vegen.

4.5 Kollektivholdeplass KH1

KH1 er kollektivholdeplass.

4.6 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for kommunalteknisk anlegg kan anlegges i/under offentlige og felles veger og i naturområder. Oppføring av eventuelle pumpestasjoner for vann og avløp kan tillates i regulerte byggeområder eller friluftsområder. Eventuelle pumpestasjoner skal gis nødvendig kjøreatkomst.

4.7 Annen veggrunn AVG5

Området skal sikre adkomst for eiendommene syd i BF3, og kan sekundært benyttes til parkering.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde GN1 og GN2

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor naturområde GN1 og GN2. Trær med stammeomkrets over 200cm målt på stammehøyde 130cm tillates ikke fjernet uten godkjenning fra kommunen.

Innenfor GN2 skal eksisterende større trær erstattes dersom de ved etablering av overvannsanlegg må fjernes.

5.2 Turdrag GT1

GT1 skal fungere som en forbindelse mellom LEK1 og LEK2. Belegg på bakken skal være permeabelt. Asfalt tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 6 LANDBRUKS-/NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Naturformål LNA1-LNA2

Område LNA1 og LNA2 er naturområder. Naturområdene skal være allment tilgjengelige. Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Kommunen kan tillate tilplantning, nødvendig skjøtsel og tynning av vegetasjon.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone, frisikt H140

Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

7.2 Faresone, flomfare H320

Innenfor faresone flom, skal det anlegges tiltak for lokal overvannshåndtering.

7.3 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø H560

I hensynssone bevaring naturmiljø tillates ikke fjernet trær eller annen vegetasjon uten særlig tillatelse fra kommunen.

Beskjæring og øvrig skjøtsel av forskriftseikene innenfor H_560_1, H_560_2 og H_560_3 skal foregå i nær dialog med kommunen. Ved tiltak som kan berøre rotsone til eikene skal konsekvensen av tiltakets virkning på eiketreet dokumenteres og overvåkes.

Alt fjell som skal fjernes innen 40-50 meter til hensynssone biologisk mangfold skal ikke sprenges. Fjerning av fjell skal gjennomføres etter godkjente metoder, som for eksempel wiresaging av fjell eller tilsvarende.

Dersom det må sprenges skal det sømbøres og lades så lite som mulig. Sømboring utføres inntil 20-25 meter fra stammen. All sprengning skal foregå i perioden november – februar.

Det skal ikke lagres materialer, maskiner eller masser i dryppsonene på trærne. Dersom det skal være maskinaktivitet og transport nær trærne skal tiltak for beskyttelse av stammen gjennomføres.

7.4 Støysone, gul H210

Nødvendig støyskjerming skal fortrinnsvis opparbeides i bygg eller i nær tilknytting til bygg. Eventuelle boenheter i sonen må være gjennomgående og ha en stille side (med støynivå under 55 dB) hvor uterom kan plasseres.