



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 24/2297

PlanID: 2019

Reguleringsplan for Vestheimvegen

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Godkjent av bystyret 23.04.2026 i sak 60/26

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1/1000 datert 24.06.2025.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg på gbnr. 121/1798, Porsgrunn kommune.

1.3 Området reguleres tilfølgende arealformål og hensynssoner (jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6)

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

- Boligbebyggelse -konsentrert	BK
småhusbebyggelse	ID
- idrettsanlegg	L

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2

- kjøreveg	KV
- fortau	F
- annen veggrunn, grøntareal	AVG

Grønnstruktur – pbl §12-5 nr. 3

- turveg	TV
----------	----

Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8

- gul støysone	H220_1 - 2
- faresone ras og skred	H310
- infrastruktursone	H410

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordnet utomhusplan 1:500

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i alle byggeområder skal det følge med kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. tiltakets virkning på utomhus arealene, herunder utforming av felles lekeplasser og beplantning. Samt hvordan hensynet til universell utforming og løsninger for overvannshåndtering er ivaretatt. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

2.1.2 Detaljert utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det følge med en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

2.1.3 Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det følge med kotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk. Teknisk plan skal minimum vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også vises i planen. Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Grenland brann- og redning.

2.1.4 Geoteknisk vurdering

Før utførelse av tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en geoteknisk vurdering, som dokumenterer at stabilitets-, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt både i anleggsfasen og i permanent/ferdig utbygget situasjon.

2.1.5 Støy

Ved søknad om tiltak skal det følge med en redegjørelse angående støytiltak for støyfølsomme bebyggelse

2.1.6 Forurensning, gummigranulat i grunnen

Sammen med søknad om rammetillatelse og anleggsplan for tiltak i områdene BK, L og TV skal det foreligge en plan for forskriftsmessig opprydding av forekomst av gummigranulat innenfor områdene.

2.1.7 Lysforurensning

Ved søknad om igangsettingstillatelse for boliger skal det følge med redegjørelse for tiltak mot lysforurensning fra idrettsanlegget, basert på veileder T-1512 "Lys på stedet". Det skal dokumenteres tiltak knyttet til lysretning, lysstyrke, skjerming og driftstid/styring.

2.1.8 Fremmedarter

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med, fagkyndig kartlegging av eventuelle fremmedarter med beskrivelse av egnet forskriftsmessig metode for å fjerne disse fra planområdet og for å hindre spredning.

2.1.9 Energibruk

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

2.1.10 Plan for anleggsperiode

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med plan for anleggsperioden. Planen skal omfatte rigg/masser, trafikk og sikring, samt tiltak for å begrense ulemper (arbeidstid, rigg og transport). T-1442/2021 tabell 4 (jf. kap. 6) legges til grunn for anleggsstøy og T-1520 tabell 1 legges til grunn for luftkvalitet.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§§12-5 og 12-7)

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse, område BK

- **Arealbruk**
Område BK skal nyttes til oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor område BK tillates oppføring av inntil 6 boenheter.
Tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
Frittliggende boder, sykkelparkering, garasje/carport og biloppstillingsplasser tillates anlagt utenfor byggegrenser.
Boder, garasje/carport og andre permanente konstruksjoner skal oppføres innenfor byggegrense mot Vestheimvegen (område o_KV). For øvrig gjelder avstandskrav min.1m fra nabogrense.
- **Terrengtilpasning**
Eksisterende terreng på stedet skal i hovedsak opprettholdes. Tilpasninger for etablering av kjøre- og gangadkomster, overvannshåndtering mm. tillates. Bebyggelsen skal utformes og struktureres slik at terrengnivå og gulvnivå ved inngang samsvarer godt med hverandre.
- **Bygningsutforming**
Bebyggelsen skal gis samordnet utforming, med et moderne arkitektonisk uttrykk.
Bebyggelsen skal gis volumoppbygging og material- og fargebruk som gjør at den harmonerer med bebyggelse i strøket. Takform på boligenes hovedvolum skal være saltak. Trematerialer skal være dominerende i bygningseksteriør.
- **Arealutnyttelse, BYA**
Maksimalt tillatt arealutnyttelse innenfor byggeområdet er angitt med %BYA på plankartet.
- **Byggehøyder**
Ny boligbebyggelse i område BK kan oppføres med byggehøyder inntil:
 - maks gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng
 - maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng
Garasjer/carporter i område BK kan oppføres med byggehøyder inntil:
 - maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng
 - maks mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng
- **Avkjørsler**
Det tillates to avkjørsler fra Vestheimvegen (område o_KV) til boligområde BK, som vist på plankart. Plassering av avkjørsler kan justeres.
- **Parkering og snuplass for personbiler**
Det skal opparbeides 1,0 bilplasser pr. boenhet, og i tillegg inntil 4 bilplasser som nyttes til gjesteparkering. Bolig- og gjesteparkering skal anlegges i fellesanlegg. Manøvreringsareal og snuplass i tilknytning til parkering skal løses innenfor område BK.
- **Sykkelparkering**
Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser pr.boenhet. Sykkelparkering kan anlegges privat eller i fellesanlegg.

- **Renovasjon**
Renovasjon for boliger skal håndteres innenfor område BK i privat eller felles anlegg.
- **Støy**
I vestre del av område BK tillates oppføring av støyskjerm eller støyvoll, i samsvar med juridisk linje støyskjerming anvist på plankartet.

Alle støyfølsomme rom skal ha minst ett luftvindu mot stille side, med fasadenivå under grenseverdi for nærmiljøanlegg, tabell 2 i veileder T-1442/2021.

3.1.2 Idrettsanlegg, område ID

Område ID skal nyttes som integrert del av IF Pors sitt idrettsanlegg. Baneanlegg skal utformes slik at gummigranulat som benyttes i banedekke ikke spres til omgivelsene. Det skal etableres ballfangernett som forebygger mot at baller forsvinner ut av idrettsområdet. Ballfangernett tillates oppført i formålsgrensen mot område BK.

3.1.2 Lekeplass, område f_L

Område f_L skal være felles småbarnslekeplass for boligene i planområdet. Området skal opparbeides for allsidig lek og opphold - med særlig hensyn til barn i aldersgruppen 1-7 år. Lekeplassen skal minimum inneholde 3 lekeapparater/ funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Det tillates bygging av klatrestativ, husker og annen type lekeapparater/ utendørs møblering i området. Det skal oppføres gjerde omkring lekeplassen. Mot Vestheimvegen skal gjerdet utformes som støyskjerm med minimum høyde 1,2 meter, jf. juridisk linje vist på plankartet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).

3.2.1 Kjørveg, område o_KV

Område o_KV skal opprettholdes som del av eksisterende, offentlig veg.

3.2.2 Fortau, område o_F

Område o_F skal opprettholdes som del av offentlig fortau. Avkjørsler fra område o_KV tillates etablert over område o_F, som vist på plankart.

3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal, område o_AVG

Område o_AVG skal opprettholdes som offentlige sideareal langs Vestheimvegen, og skal nyttes som annen veggrunn - grøntareal. Avkjørsler fra område o_KV tillates etablert over område o_AVG, som vist på plankart.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.2.1 Turveg, område TV

Område TV skal nyttes som stiforbindelse mellom Vestheimvegen (område o_KV) og idrettsanlegget (område ID) i vest.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Gul støysone, H220_1-H220_2

Hensynssoner H220_1 -2 er angitt på plankartet.

4.1.2 Faresone ras og skred, H310

Hensynssone H310 er angitt på plankartet.

Tiltak innenfor faresoner må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene. Teknisk notat 118906n1 «Porsgrunn. Vestheimvegen gbnr. 121-1798

Områdestabilitet» skal legges til grunn for alt arbeid og videre prosjektering.

4.2 Særlig krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1 Infrastruktursone, kommunal vannledning H410

Hensynssone H410 er angitt på plankartet. I infrastruktursonen tillates ikke tiltak som er til hinder for drift eller vedlikehold av det kommunaltekniske anlegget i grunnen.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til nye boliger innenfor område BK skal følgende være opparbeidet i samsvar med utomhusplan:

- Felles lekeplass i område f_L
- Tilhørende privat uteoppholdsareal
- Tilhørende parkering for bil og sykkel

Ved ferdigstillelse i vinterhalvåret kan midlertidig brukstillatelse gis med premiss om at såing og tilplanting utsettes til kommende vekstsesong.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til nye boliger innenfor område BK skal følgende være opparbeidet i samsvar med teknisk plan godkjent av Porsgrunn:

- Støyskjerming mot område ID (idrettsanlegg) og mellom område L (lekeplass) og Vestheimvegen (område o_KV)
- Vann- og avløpsanlegg
- Løsninger for overvannshåndtering

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNINGER I BESTEMMELSENE

Teknisk notat, 118906n1 «Porsgrunn. Vestheimvegen gbnr. 121-1798 Områdestabilitet» (Grunnteknikk AS, 2025)