



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 22/04723

PlanID: 2001

Reguleringsplan for Farmannvegen

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Godkjent av bystyret 05.02.2026 i sak 08/26

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500 vedtatt 05.02.2026

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse for inntil 7 boenheter på eiendommen i Farmannvegen, gbnr 200/2847.

1.3 Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner

(jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

- | | |
|--|---------------|
| • Boligbebyggelse | B1-B2 |
| • Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | BK1-BK3 |
| • Garasjeanlegg | f_BGF1-f_BGF2 |
| • Lekeplass | f_LEK1-f_LEK2 |

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

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Kjøreveg, offentlig | o_KV1-o_KV2 |
| • Kjøreveg, felles | f_KV3 |
| • Parkeringsplasser | f_PP1-f_PP3 |

Grønnstruktur (§12-5. nr. 3)

- | | |
|---------------------|-------------|
| • Blå/grønnstruktur | o_BG1 |
| • Naturområde | f_GN1-f_GN5 |

Hensynssoner (§12-6, jf. §11-8)

- | | |
|--------------------------|---------------|
| • Frisikt | H140_1-H140_3 |
| • Brann-/eksplosjonsfare | H350 |
| • Bevaring naturmiljø | H560_1-H560_2 |

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring med tilfredsstillende sikt, opparbeidelse av uteareal, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Gjelder ikke søknad iht. plan- og bygningsloven § 20 -1 punkt e og m.

2.1.2 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur, skal det følge med kotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk. Teknisk plan skal minimum vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Det skal ved behov redegjøres for flytting av eksisterende avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjon og belysning skal også dokumenteres 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 lokalt brann- og redningsselskap.

2.1.3 Overvannsplan

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet i henhold til Porsgrunn VA-norm. Tretrinnsstrategien skal vurderes som prinsipp for overvannshåndteringen.

2.1.4 Geoteknisk vurdering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges ved byggesøknad. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis.

2.1.5 Anleggsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med anleggsplan som dokumenterer hvordan trafiksikkerhet, framkommelighet og nødvendige hensyn til nabolag skal ivaretas i byggefasen.

Anleggsplan skal vise tiltak for tilfredsstillende sikring av naturtypelokalitet, jfr. Hensynssoner pkt. 4.2, for å unngå skader på disse i anleggs- og byggefasen.

2.1.6 Netteier

Ved søknad om igangsettingstillatelse i felt BK1 og BK2 skal det følge med avklaring fra netteier om hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og avklaring vedrørende hensyn i anleggsperioden.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Det til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (pr nå T-1442/2021) gjøres gjeldende for planen. Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442 er gjeldende for planområdet. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.2.2 Støv

Det til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) gjøres gjeldende for planen. Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) med plan for forebyggende og avbøtende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden.

2.2.3 Forurensning i grunn

Forurensningsforskriften kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i området hvor det foreligger mistanke om forurensning i grunn. Ved funn av forurensning i grunn, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunen før terrenginngrep kan gjennomføres.

2.2.4 Fremmede arter

Ved tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tiltaksplan for forsvarlig håndtering av uønskede fremmede arter. Tiltaksplan sendes til Porsgrunn kommune ved plan- og miljøavdelingen til uttalelse.

2.3 Energibruk i bygg

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

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).

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

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

	Mønehøyde	Gesims
BK1	8,0 m (maks kote +39,3)	6,5 m (maks kote +37,8)
BK2	7,4 m (maks kote +40,9)	6,5 m (maks kote +40,0)
BK3	9,0 m (maks kote +42,7)	6,5 m (maks kote +40,2)

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

- Byggegrenser er angitt på plankartet.
- Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) oppgis i plankartet.
- På BK1 tillates kun etablering av bygg med flatt tak, saltak eller pulttak. På BK2 tillates kun etablering av bygg med saltak eller pulttak. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.
- Boligbebyggelsen skal ha maks. to etasjer.
- Det kan etableres inntil 7 boenheter totalt.
- Antall parkeringsplasser for bil skal være fast 2 plasser per boenhet eller fast 1,2 plasser per boenhet med felles besøksparkering.
- Antall sykkelparkeringsplasser skal være minst 2 plasser per boenhet.
- Området tillates bygget ut etappevis.
- Renovasjon skal løses individuelt.

Krav til uterom for bolig

Minimumskrav til uteoppholdsareal for småhusbebyggelse er:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Areal til lekeplass kan inngå i areal til felles uteareal.

3.1.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK3)

- Innenfor BK3 skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus.
- Innenfor BK3 tillates ikke gjerder.

3.1.4 Boligbebyggelse (B1 og B2)

Gjelder del av eksisterende boligområder.

3.1.5 Garasjeanlegg (f BGF1 og f BGF2)

BGF1 og BGF2 er felles garasjeanlegg for BK3. Maks mønehøyde skal være under 4 meter og gesimshøyde under 3 meter.

Innenfor BGF1 skal det etableres ett nytt garasjeanlegg i 1 etasje med maks. 8 parkeringsplasser. Innenfor BGF2 skal eksisterende garasje bevares. Det tillates tilbygg i 1 etasje med 1 parkeringsplass.

3.1.6 Lekeplass f_LEK1 og f_LEK2

Innenfor område f_LEK1 skal det opparbeides småbarnslekeplass på minst 150 kvm. f_LEK1 er felles for BK1 og BK2. Lekeplassene skal ha varierende lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper. Det skal etableres god tilgjengelighet til arealet. Det skal etableres minimum 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sittebenk.

F_LEK2 gjelder eksisterende lekeplass for BK3.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1 og o_KV2)

o_KV1 og o_KV2 gjelder eksisterende offentlig veg i Farmannvegen og Gjøavegen.

3.2.2 Kjøreveg (f_KV3)

f_KV3 gjelder eksisterende privat kjøreveg. Vegen skal fornyes og forlenges. f_KV3 er felles privat adkomst for eksisterende og nye boliger i BK1 og BK2. Det skal legges inn tiltak i form av pullert eller bom eller tilsvarende for å sikre trygg ferdsel, samt hindre annen motorisert ferdsel i overgangen mellom kjøreveg f_KV3 og f_PP3.

3.2.3 Parkeringsplasser (f_PP1, f_PP2 og f_PP3)

f_PP1, f_PP2 og f_PP3 er felles parkeringsområder for BK3.

Eventuelt tiltak som berører hensynssone H560 skal konsulteres med arborist, jf. hensynssoner pkt. 4.2, for å unngå skader på utvalgt naturtype.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur o_BG1)

o_BG1 skal benyttes som en blå/grønn barriere mot eksisterende bebyggelse, og gangforbindelse mellom f_LEK1 og Gjøavegen.

3.3.2 Naturområde (o_GN1-o_GN5)

Områdene o_GN1-o_GN5 er avsatt til naturområde.

Ved eventuelt tiltak se pkt. 4.2 Bevaring Naturmiljø (H560).

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

4.1 Sikringssone friskt (§11-8a) (H140_1, H140_2 og H140_3)

I frisksone skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørebane. Det er ikke tillatt med busker, trær og gjerder i disse områdene som har en høyde over det angitte.

4.2 Bevaring naturmiljø (§11-8c) (H560_1 og H560_2)

Hule eiker avmerket med hensynssone H560 i plankartet skal bevares i henhold til naturmangfoldloven og forskrift om utvalgte naturtyper. Det tillates ikke tiltak som kan skade treet eller rotsystemet. Arborist skal konsulteres ved tiltak innenfor hensynssonen.

Anleggsgjerder eller annet fysisk skille skal settes for å hindre at det kjøres eller lagres materialer i hensynssone som følge av anleggsarbeidet. Anleggsgjerde eller annet fysisk skille skal plasseres utenfor, og ikke inn i, hensynssonene.

4.3 Brann- og eksplosjonsfare (§11-8a) (H350)

Det skal ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende med større ansamlinger av publikum i hensynssonen.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal omlegging av berørte stikkledninger til eksisterende boliger være sikret gjennomført i forbindelse med grunnarbeider.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal:

- Uteområder i henhold til utomhusplan og lekeplass tilhørende bebyggelsen skal være ferdig opparbeidet.
- Skal pullert eller bom eller tilsvarende i overgangen mellom kjøreveg f_KV3 og f_PP3 være ferdig opparbeidet.