



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 24/2297

PlanID: 2019

## Reguleringsplan for Vestheimvegen

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 05.05.2025, sist endret 20.02.2026

Godkjent av bystyret xxxx i sak xxxx

#### 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 ~~for~~ tilfølgende arealformål og hensynssoner (jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6)

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

- |                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| - <u>Boligbebyggelse</u> -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 <u>ras og</u> skred | H310       |
| - infrastruktursone            | H410       |

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Dokumentasjonskrav

#### 2.1.1 Overordnet utomhusplan 1:500

~~Ved søknad om rammetillatelse~~ ~~Før for tiltak i~~ alle byggeområder skal det ~~foreligge følge med~~ kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 ~~før det kan gis rammetillatelse~~. ~~Det skal foreligge-~~ ~~dokumentasjon på~~ tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser og beplantning. ~~+ tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for 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. ~~Listen er ikke uttømmende.~~

#### 2.1.2 Detaljert utomhusplan 1:200

~~Til~~ ~~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

~~Før det gis~~ ~~Ved søknad om igangsettingstillatelse~~ ~~igangsettelsestillatelse~~ for veger og teknisk infrastruktur skal det ~~foreligge følge med godkjent~~ kotesatt teknisk plan ~~godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk~~. ~~Teknisk plan skal som~~ minimum viser ~~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 ~~dokumenteres vises~~ i planen. Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før ~~igangsettelsestillatelse~~ ~~igangsettingstillatelse~~ kan gis. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra ~~Porsgrunn-Grenland~~ brann- og ~~feierevesenredning~~.

#### 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

~~Til~~ ~~Ved~~ søknad om tiltak ~~skal det redegjøres for støytiltak~~ ~~skal det følge med en redgjørelse~~ ~~angående støytiltak for støyfølsomme bebyggelse,~~ jf. pkt. 3.1.1 og 4.1.1. ~~Støyretningslinje T-1442/2021 skal være førende for arealbruken i planområdet.~~

#### 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 drifttid/styring.~~ ~~Til søknad om oppføring av bolig skal det redegjøres for tiltak som forebygger mot sjenerende lysforurensning fra idrettsanlegget.~~

#### 2.1.8 Fremmedarter

~~Før~~ ~~Ved~~ søknad om igangsettingstillatelse skal det ~~foreligge 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

~~Til~~ 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. Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

- ~~○ Riggareal, areal for massehåndtering~~
- ~~○ Trafikkavvikling, sikring av myke trafikanter og evt. midlertidige anleggsveier~~
- ~~○ Tiltak for å begrense støy i anleggsperiode – herunder arbeidstid~~

### 2.2 Samfunnssikkerhet

~~Planområdet ligger innenfor en kartlagt faresone for kvikkleireskred. Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene, jf. pkt. 2.1.4. Teknisk notat 118906n1 «Porsgrunn. Vestheimvegen gbnr. 121-1798 Områdestabilitet» skal legges til grunn for alt arbeid og videre prosjektering.~~

## 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.  
Boliger-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), Ffor 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 gjennomsnittligs ferdig planert terreng
  - maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittligs ferdig planert terreng  
Garasjer/carporter i område BK kan oppføres med byggehøyder inntil:
  - maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittligs 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. ~~Justering av plassering av avkjørsler kan tillates 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, jf. pkt. 2.1.5 og 5.1.

### 3.1.2 Idrettsanlegg, område ID

Område ID skal nyttes som integrert ~~del av~~ 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 formålsgrense 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 Kjøreveg, 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 - grøntareallegg, områder o\_AVG

Område o\_AVG skal opprettholdes som offentlige sideareal langs Vestheimvegen, og skal nyttes som annen veggrunn - grøntareallegg. Avkjørsler fra område o\_KV tillates etablert over område o\_AVG, som vist på plankart.

### 3.2.4 Avkjørsler

~~Avkjørsler skal etableres i samsvar med avkjørselssymbol vist på plankart, jf. pkt. 3.1.1, kuløpkt. 6.~~

### 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 (~~skred~~) er angitt på plankartet. ~~Tiltak i hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til ivaretagelse av terrengstabilitet, jf. pkt. 2.3. 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 ~~godkjent~~ utomhusplan:

- Felles lekeplass i område f\_L
  - Tilhørende privat uteoppholdsareal
  - Tilhørende parkering for bil og sykkel
- Ved ferdigstilling 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 ~~godkjent~~ 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)*