



# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 16/12504  
**PlanID:** 785  
**Sakstittel:** Detaljreguleringsplan Nedre Lunde

---

## Nedre Lunde, Heistad

### Detaljreguleringsplan

# PLANBESTEMMELSER

---

Godkjent av Bystyret 06.09.2018 i sak 72/18

---

## 1 - GENERELT

### 1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 24.04.2018.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, samt ivareta verdifulle naturmiljøer rundt Nedre Lundedammen og i Lundeåsen.

### 1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5, §12-7)

#### Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B1
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1- BFS3
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS1- BKS3
Energianlegg – trafo	BE1
Lekeplass	BLK1

#### Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	o_veg1 – o_veg3
Kjøreveg, felles privat	p_veg1
Fortau, offentlig	o_SF1
Gang- og sykkelveg	o_SGS1
Annen veggrunn – grøntareal	
Parkeringsplasser	p_SPA1

#### Grønnstruktur

Grønnstruktur	G1-G4
Naturområde	GN1-GN2
Turveg	GTV1-GTV4

## Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde

VN1

### Hensynssoner

Sikringsone

Frisikt (kode 140)

Andre sikringssoner, tekniske anlegg i grunn (kode 190)

Faresone

Ras- og skredfare (kode 310)

Sone med angitte særlige hensyn

Hensyn grønnstruktur (kode 540)

Bevaring av naturmiljø (kode 560)

### Områdebestemmelser

Bestemmelsesområder #1 og #2 - kulturminne søkes frigitt

Bestemmelsesområde #3 - rassikring

## 2 - FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### Før det gis tillatelse til tiltak i planområdet skal:

- o\_veg 2 være etablert og kryss mellom Øvre Lundeveg og o\_veg1 være ferdig opparbeidet.
- Trygt krysningspunkt over Øvre Lundeveg skal være etablert.

#### Før det gis tillatelse til tiltak i BKS3 skal:

- o\_veg1 og SF1 være opparbeidet frem til Nedre Lundeveg. Det skal etableres midlertidig vendemulighet.
- Tilhørende VA-legg og flomveg skal etableres.

#### Før det gis tillatelse til tiltak i BFS2 og BFS3 skal:

- o\_veg1 frem til GTV1 være opparbeidet. Det skal etableres midlertidig vendemulighet.
- Tilhørende VA-anlegg og flomveg skal etableres.

#### Før det gis tillatelse til tiltak i BKS1, BKS2 og B1 skal:

- o\_veg1 og SF1 være opparbeidet. Tilhørende VA-anlegg og flomveg skal etableres.

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i BFS1 skal:

- p\_veg1 være opparbeidet med et lag asfalt.
- Privat VA-ledning fra gbnr 68/131 være lagt om og knyttet til øvrig VA-nett
- Sti i GN1 være lagt om slik at eksisterende sti og p\_veg1 knyttes sammen

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i B1, BFS2 -BFS3 og BKS1-BKS3 skal

- tilhørende veg være opparbeidet med ett lag asfalt, jf. rekkefølgekrav ovenfor.

**Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i BKS1, BKS2 og B1 skal:**

- nærlekeplass BKL1 og GTV1 være ferdig opparbeidet

**Før det gis midlertidig brukstillatelse for 5. bolig i BKS1-BKS3 og B1 skal:**

- småbarnslekeplass i det enkelte felt være opparbeidet

**Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i BKS1, BKS2 og B1 skal**

- sikringsgjerde mot Breviksbanen, minimum 1,8 m høyt, være etablert.

**Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i BFS3 og B1, og for o\_veg1, GTV2 skal:**

- Rasvoll i bestemmelsesområde #3 være etablert.

## **2.2 Dokumentasjonskrav**

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 i planområdet skal det utarbeides en overordnet kommunalteknisk plan for nye veier, vann- og avløpsledninger og eventuelt sanering av eksisterende. Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann. Det enkelte felt skal det foreligge tekniske planer for vann- og avløp, inkludert overvann

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 i de ulike feltene BFS1-BFS3, BKS1-BKS3, B1, o\_veg1 og terrengendringer innenfor G1-G4, skal det foreligge detaljerte stabilitetsberegninger som grunnlag for utbygging/ tiltaket. Dette omfatter vurdering av lokalstabiliteten for planlagte byggetiltak og terrengarbeider, inkludert anleggsfasen og evt. påvirkning på områdestabilitet.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor B1 og BKS1-BKS3 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte formålsfelt som viser:

- Plassering av og antall boliger, garasjer, boder mm
- Terrengbearbeidinger inkl støttemurer
- Avkjørsel, og adkomst for gående og syklende
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
- Areal for renovasjonshåndtering
- Utforming av utearealer herunder felles uteareal og lekeplass
- Materialbruk og vegetasjon
- Terrengsnitt med koter, med bebyggelse og planlagt nytt terreng

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor BFS1-BFS3 skal målsatt situasjonsplan i egnet målestokk legges fram og godkjennes av kommunen. Særlige viktige momenter som skal vises i planen er tilpasning til eksisterende terreng, og tilpasning til nabotomt og vei.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor felt BFS3, B1 og for nordre del av o\_veg 1 skal utforming og høyde på rasvoll i bestemmelsesområde #3 være dokumentert.

### *Energibruk i bygg*

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.

## 2.3 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. 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).

## 2.4 Ivaretagelse av dyrka mark

I de områdene dyrket mark blir omdisponert skal denne i størst mulig grad tas vare på. Matjordlaget skal legges til side under anleggsperioden, og kan legges som topplag avslutningsvis. Masser som ikke benyttes i planområdet, bør benyttes som matjord på nærliggende landbruksområder.

# 3 - REGULERINGSFORMÅL

## 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1.1 Fellesbestemmelser

#### *Byggegrense*

Byggegrenser er angitt på plankart.

Garasje kan tillates plassert 2 meter fra regulert formålsgrense mot offentlig veg/felles privat veg, dersom garasjen har kjøreretning parallelt med vegen.

Støttemurer på inntil 1m og fyllingsfot kan legges i eiendomsgrensen mellom to boligtomter eller mot annet formål.

#### *Byggehøyder i alle felt*

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

#### *Krav til tetthet i planen*

Det skal innenfor planområdet etableres minimum 94 boliger. Minimum antall boliger er angitt for det enkelte formålsfelt. Ved utvikling av flere formålsfelt samtidig kan antall enheter i det ene delfeltet være mindre enn angitt minimumskrav dersom antall enheter økes tilsvarende i den andre delfeltet. En slik justering skal dokumenteres i landskapsplaner.

#### *Krav til parkering*

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn som tilfredsstillende følgende krav:

Type parkering	Bil	Sykkel
Individuell parkering	Min 2 plasser / boenhet	Min 4 plasser / boenhet
Individuell boligparkering, felles besøkparkering	Min 1,2 plasser / boenhet	Min 3 plasser / boenhet
Felles parkering	Min 1,2 plasser / boenhet	Min 3 plasser / boenhet

Tabellen viser antall parkeringsplasser per boenhet, og individuell parkering vil si at parkeringen løses pr tomt/ bolig og ikke i fellesanlegg.

#### *Krav til uterom for bolig*

Det skal avsettes egnet leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel.

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Sentrum og lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m <sup>2</sup> / boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Felles uteoppholdsareal kan legges til regulert grønnstruktur der disse arealene er egnet for dette.

#### *Kabler*

Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

### **3.1.3 Boligbebyggelse B1**

B1 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av tettstilte eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, rekkehus og kjedehus eller mindre leilighetsbygg/lavblokk.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA=50 %.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Det kan gis unntak for garasjer og boder/uthus. Innenfor feltet skal det være en enhetlig bebyggelse.

Maksimal tillatte byggehøyde:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 10 m.

Ved saltak, 9m mønehøyde og 7m gesimshøyde.

Ved pulttak, 11 m gesimshøyde for høyeste gesims og 9 m for laveste gesims.

Ved mindre leilighetsbygg/lavblokk tillates tekniske installasjoner plassert på tak over maks. høyder.

Det skal opparbeides en småbarnslekeplass på min 150 kvm i feltet.

Det skal etableres minimum 18 boenheter i feltet.

### **3.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1**

BFS1 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger med tilhørende garasjer, boder og liknende. Eneboliger kan bebygges med en sekundærbolig. Innenfor det enkelte felt skal det oppføres enhetlig bebyggelse, med tanke på takform, materialvalg og utforming.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 30 %.

Maksimal tillatte byggehøyder:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 6,5 m.

Ved saltak, 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

Boliger i feltene skal bygges med underetasje for å tilpasse seg eksisterende terreng.

Garasjer skal fortrinnsvis være integrert i hovedhuset, men kan anlegges frittliggende dersom de er godt tilpasset eksisterende terreng.

Det skal etableres minimum 3 boenheter i feltet.

### **3.1.5 Frittliggende småhusbebyggelse BFS2**

Ved utvikling av feltet kan man rive eksisterende bolig og dele feltet inn i flere tomter. Minstetomteareal være 550 kvm. Det tillates også fradelt en tomt dersom eksisterende hus beholdes. Alternativt kan man rive huset og etablere konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus eller rekkehus.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 30 % ved frittliggende småhus og %BYA=40% ved konsentrerte småhus.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

Maksimal tillatte byggehøyder:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 6,5 m.

Ved saltak, 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Tiltak på eksisterende enebolig tillates uten at dette utløser rekkefølgekrav eller dokumentasjonskrav jft punkt 2.1 og 2.2.

Ved riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bebyggelse skal det etableres minimum 2 boenheter i feltet.

### **3.1.6 Frittliggende småhusbebyggelse BFS3**

BFS3 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasjer, boder og liknende. Eneboliger kan bebygges med en sekundærbolig.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 30 %.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

Maksimal tillatte byggehøyder:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 6,5 m.

Ved saltak, 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Tiltak på eksisterende enebolig tillates uten at dette utløser rekkefølgekrav eller dokumentasjonskrav jft punkt 2.1 og 2.2.

Det skal etableres minimum 3 boenheter i feltet, inkludert eksisterende enebolig.

### **3.1.7 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 – BKS3**

BKS1 – BKS3 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av tettstilte eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og mindre leilighetsbygg. Landskapsplan for det enkelte delfeltet skal vise hvilke boligtype som velges og hvordan feltet utnyttes.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA=50 %.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde. Innenfor feltet skal det være en enhetlig bebyggelse, med unntak av BKS2 der feltet kan deles inn i flere enhetlige områder.

Maksimal tillatte byggehøyde:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 7 m.

Ved saltak, 9 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde.

Ved pulttak, 9 m gesimshøyde for høyeste gesims og 7 m for laveste gesims.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

Innenfor BKS1 og BKS3 skal det etableres en småbarnslekeplass på minimum 150 kvm.

Innenfor BKS2 skal det etableres et sammenhengende sentralt grøntareal/uteoppholdsareal på minimum 1500 kvm. En andel på minimum 150 kvm skal være en småbarnslekeplass.

Det skal utarbeides en helhetlig landskapsplan for hver av feltene, jf. punkt. 2.2.

I felt BKS1 skal det etableres minimum 20 boenheter.

I felt BKS2 skal det etableres minimum 36 boenheter.

I felt BKS3 skal det etableres minimum 13 boenheter.

### **3.1.8 Energianlegg, trafo BE1**

Innenfor feltet kan det etableres trafo eller nettstasjon.

### **3.1.9 Nærlekeplass BLK1**

BLK1 skal være nærlekeplass for alle boligene i planområdet og eies og driftes av disse i fellesskap. Deler av lekeplassen skal være tilrettelagt for lek for større barn. Videreføring av

sti i GTV1 mot SF1 skal etableres gjennom BLK1 og vises i landskapsplan. Lekeplassen skal sikres mot veg med gjerde el.l.

## **3.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.2.1 o\_veg1 og o\_veg2**

o\_veg1 og o\_veg2 er offentlig kjøreveg. Offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til vegnormalen og etter godkjenning fra kommunen.

### **3.2.2 p\_Veg1, Felles privat veg**

Felles privat veg skal etableres med asfaltert bredde på minimum 3 meter. Regulert totalbredde er 5 meter.

### **3.2.3 SF1, Fortau**

Opparbeides i henhold til vegnormalen og etter godkjenning fra kommunen. Fortau skal være offentlig vegareal.

### **3.2.4 SGS1, Gang-/ sykkelveg**

Opparbeides i henhold til vegnormalen og etter godkjenning fra kommunen. Gs-veg skal være offentlig vegareal.

### **3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal**

Arealene skal være offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc og grøftearealer. Det tillates ikke vegetasjon i arealene.

## **3.3 GRØNNSTRUKTUR**

### **3.3.1 Grønnstruktur, G1-G4**

Arealene skal være grønne arealer. Kantvegetasjon mot dammene skal bevares. Det tillates stitraseer med tilhørende møteplasser innenfor arealene.

Innenfor for felt G3, mot turveg, kan det etableres avskjærende grøft eller voll som et flomsikringstiltak.

Det tillates ikke terrengbearbeidinger som kan påvirke lokal- og områdestabilitet.

### **3.3.2 Naturområde, GN1 og GN2**

GN1 omfatter naturområde med registrerte naturtyper av A- og C-verdi.

### **3.3.3 GTV1 – GTV4, Turveg**

Turvegene skal sikre turvegforbindelse gjennom området. Deler som ikke er opparbeidet, skal opparbeides som gruset gangsti. GTV1 og GTV3 skal eies av boligene i planområdet i fellesskap.

## **4 - HENSYNSSONER**

### **4.1 Sikringszone – frisikt (H140\_)**

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Oppstammede trær tillates.



#### **4.2 Sikringssone – vannledning (H190\_1)**

Innenfor sikringssonen tillates ikke graving eller andre tiltak, før dette eventuelt er avklart med Porsgrunn kommune.

#### **4.3 Faresone – ras og skred (H310\_1)**

Innenfor hensynssonen er det en fjellskrent som kan gi steinsprang. Det tillates ikke tiltak i skråningen nedenfor fjellskrenten uten tillatelse fra kommunen. Rassikring utføres innenfor bestemmelsesområde #3.

#### **4.4 Sone med angitte særlige hensyn – hensyn grønnstruktur (H540\_1)**

Innenfor hensynssonen finnes kantvegetasjon (buffersone) til Nedre Lundedammen (A-verdi, lokalitet 5). Det tillates ikke hogst av trær eller fjerning av vegetasjon i hensynssonen uten tillatelse fra kommunen. Det tillates etablert sikringsgjerde i sonen.

#### **4.5 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560\_1)**

Innenfor hensynssonen finnes kalkedelløvskog av utforming kalkhasselskog i mosaikk med annen kalkskog (A-verdi, lokalitet 1), kalkedelløvskog av utforming kalklindeskog (A-verdi, utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven, lok 2), kalkedelløvskog og store gamle trær (C-verdi, lok 3) kalkbarskog av utforming kalkfuruskog i mosaikk med kalkedelløvskog (B-verdi, lok 4) og en større vital eik (B-verdi, utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven, lok 7).

Det tillates ikke tekniske inngrep, utfylling av masser, hogst av trær eller fjerning av vegetasjon i hensynssonene. Eventuell hogst (spesielt av gamle trær), i forhold til sikkerhet boliger eller annen infrastruktur tillates ikke uten tillatelse fra kommunen.

## **5 - BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **#1 og #2**

De berørte kulturminnene id229949, id229950 og id229951 som er markert som Bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

### **#3**

Innenfor området skal det etableres rasvoll.

**Godkjent av Bystyret 06.09.2018 i sak 72/18**