



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 259

Reguleringsplan for Elverhøy

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 06.03.2020

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

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

1.2 Arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse, **B1 – 3**
- Konsentrert boligbebyggelse, **BK1 – 2**
- Uteoppholdsareal, **f_U1 – 2**
- Lekeplass, **f_L**
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting, **KBT***
**gjelder kun barnehage*

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

- Veg, **o_V**
- Kjøreveg, **o_KV1 - 2**
- Fortau, **o_F1 - 2**
- Gang- og sykkelveg, **o_GS**
- Annen veggrunn, grøntareal, **o_AVG1 - 5**
- Parkering, **P**

Grøntstruktur (pbl§12-5 nr.3)

- Turveg, **o_T1 - 3**
- Friområde, **o_FR1 - 3**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl§12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, **N**

1.3 Hensynssoner:

Sikringssone (pbl§12-6/ § 11-8a):

- Frisiktsone, **H140_1 – 2**
- Andre sikringssoner, **H190_1**

Faresone (pbl§12-6/ § 11-8a):

- Flom, **H320_1**

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6/ § 11-8a)

- Bevaring naturmiljø, **H560_1**

1.5 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny konsentrert boligbebyggelse på eiendommene gbnr. 200/764 og 200/4143.

2 Felles bestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Tillatelse for tiltak

Før det gis tillatelse for tiltak i område BK1 og KBT:

- skal det være utarbeidet en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området
- skal det foreligge godkjent kartlegging og plan for forsvarlig håndtering av uønsket fremmedart
- skal det være foretatt kartlegging av mulig forurensning i grunnen. Dersom forurensninger registreres skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av disse forurensningene.

Før det gis tillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene B1 – 3, BK1 – 2 og KBT:

- skal det for det aktuelle området foreligge godkjent
 - landskapsplan i egnet målestokk
 - teknisk plan, godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk

Før det gis tillatelse for tiltak i område KBT:

- må vendehammer i sørenden av veg o_KV1 være etablert

2.1.2 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene B1 – 3, BK1 – 2 og KBT:

- skal tilhørende uterom for det omsøkte området være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Dersom tiltak skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Landskapsplan i målestokk 1:500 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene. I landskapsplanen skal det vises løsninger for universell utforming og overvannshåndtering. Landskapsplan i målestokk 1:200 skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med flate dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.

2.2.2 Teknisk plan

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Håndtering av overvann skal beskrives i planen. Løsninger for miljøstasjoner og belysning skal dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse av slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

2.3 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings og fundamenteringsarbeider innenfor områdene BK1 og KBT skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig.

2.4 Flomsonehøyde

Dimensjonerende flomsonehøyde for området er 3,9 moh.

2.5 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1.

2.6 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal ligge til grunn for planleggingen.

2.7 Atkomst

Atkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler kan flyttes/tilpasses til tiltak i samråd med Porsgrunn kommune. Atkomst til områdene BK1 – 2 tillates over område P.

2.8 Parkering

Parkering i planområdet skal være:

- maks 2 oppstillingsplasser pr. boenhet for individuell boligparkering
- maks 1 oppstillingsplass pr. boenhet for felles boligparkering
- maks 10 oppstillingsplasser for barnehagevirksomhet

Det skal være min. 2 sykkelplasser pr. boenhet. Min. 1 sykkelplass pr. boenhet skal være under tak og med gode låsmuligheter.

2.9 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.10 Uønsket fremmedart

Svartelistede arter (parkslierekne/kjempeslierekne) innenfor planområdet skal kartlegges. Det skal utarbeides plan for forsvarlig håndtering inklusiv videre skjøtsel og bruk av biologiske masser. Frø, røtter etc. som kan være truende for det biologiske mangfoldet skal sendes til godkjent massedeponi for mottak av fremmede arter, eller behandles slik at spredning til tiliggende områder forhindres. Kartlegging og planer for håndtering av svartelistede arter skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/ Plan og miljøavdelingen.

2.11 Anleggsperiode

Nødvendige beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av markdekke og eksisterende vegetasjon (trær) som planlegges bevart skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes. Område f_P kan benyttes som riggplass i anleggsperioden for BK1 – 2.

2.12 Automatisk fredete 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 Bebyggelse og anlegg

3.1. Områdene B1 – 3, BK1 – 2 og KBT

Områdene B1 - 3 er områder med eksisterende boligbebyggelse. Innenfor områdene B1 – 3 kan det åpnes for fortetting og/ eller ny boligbebyggelse.

Områdene BK1 – 2 er områder for konsentrert boligbebyggelse. I område BK1 tillates oppført leilighetsbebyggelse. I område BK2 tillates oppført enebolig/ tomannsbolig.

Område KBT er område for bolig og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates kun barnehage i området.

3.1.1 Byggegrenser

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Garasje/ uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde.

Garasje/ uthus inntil 50 m² BYA kan tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo og inntil 5 meter fra regulert offentlig veg. Dersom innkjøring er parallell med offentlig veg kan garasje tillates plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrense. Balkonger kan tillates kraget ut fra byggegrense med inntil 2,5 meter mot Leirkup.

3.1.2 Byggehøyder

Ny bebyggelse i områdene B1 – 3, BK2 og KBT kan oppføres med byggehøyder inntil:

- maks gesimshøyde 7 meter over gjennomsnitts ferdig planert terreng
- maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnitts ferdig planert terreng

Ny bebyggelse i området BK1 kan oppføres med byggehøyder inntil:

- maks gesims- og mønehøyde c+12.50 i Sone 1
- maks gesims- og mønehøyde c+15.50 i Sone 2

3.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttelse er angitt på plankartet:

- 45 % BYA for områdene B1 – 3 og KBT
- 55 % BYA for område BK1
- 50 % BYA for område BK2

3.1.4 Bygningsutforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming med vår tids formspråk samtidig som den skal hensynta eksisterende bebyggelse i området.

3.1.5 Leke – og uteoppholdsareal

Leke- og uteoppholdsareal skal innarbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.2 Områdene U1 – 2

Områdene U1 – 2 er felles uteoppholdsareal for område BK1.

Formålsgrenser for område U1 kan justeres for tilpassing til ny bebyggelse i område BK1.

3.3 Område L

Område L er felles lekeplass for område BK1.

Lekeplass skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold – med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1 – 7 år. Det tillates etablering sandkasse, klatrestativ, husker og annen type lekeapparater/utendørs møblering.

3.4 Energi

Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger i boligene skal vurderes.

3.5 Renovasjon

Renovasjon for bebyggelse skal løses innenfor byggeområdene eller område P.

Renovasjon for ny bebyggelse i område BK1 og KBT skal løses ved nedsenket renovasjonsløsning.

4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

4.1 Veg, o_V

Området V er offentlig veg.

4.2 Kjøreveg o_KV1 – 2

Områdene KV1 – 2 er offentlige kjøreveger.

4.3 Fortau, o_F

Området F er offentlig fortau.

4.4 Gang- og sykkelveg, o_GS

Området GS er offentlig g/s-veg.

4.5 Annen veggrunn, grøntanlegg o_AVG1 – 5

Områdene AVG1 – 3 er arealer for grøft og snøopplag.

4.6 Parkering, f_P

Område P er felles parkeringsplass for områdene BK1 – 2. Atkomst til områdene BK1 – 2 tillates over området, jf. § 2.7.

5 Grønnstruktur

5.1 Turveg, o_T1 - 3

Område T1 er turveg langs Leirkup.

Område T2 er turveg fra veg KV1 til turveg T1.

Område T3 er grønn snarveg fra område FR2 til tiliggende skoleområde.

Ved behov kan infrastruktur under bakken, som f.eks, overvannsledninger, krysse turveger.

Se også § 6.1 om godkjenning av NVE/Fylkesmannen ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.

5.2 Friområder, o_FR1 - 3

Områdene FR1 – 2 er offentlige friområder langs Leirkup jf. bestemmelse § 9.1.

Område FR3 er offentlig friområde. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse.

Ved behov kan infrastruktur under bakken, som f.eks, overvannsledninger, krysse turveger.

Se også § 6.1 om godkjenning av NVE/Fylkesmannen ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, NV

Område NV er naturområde i og langs Leirkup jf. bestemmelse § 9.1.

Som vassdrag med anadrom laksefisk kreves godkjenning av NVE/Fylkesmannen ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.

7 Sikringssoner

7.1 Frisikt, H140_1 - 2

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Innenfor frisiktlinjer fra sykkelveg skal det være fri sikt fra bakkeplan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. Parkering tillates ikke i frisiktsonen.

Siktlinjer beregnes etter Håndbok N100, Veg og gateutforming.

7.2 Andre sikringssoner, VA-ledning, H190_1

Området er byggeforbudssone langs ledningstrasé for spillvannsledning. Byggeforbudssone kan tillates 2 meter på hver side av ledningen dersom spesielle tiltak gjennomføres.

8 Faresoner

8.1 Flomveg, H320_1

Område H320_1 er flomsone langs Leirkup.

9 Soner med angitte hensyn

9.1 Bevaring naturmiljø H560_1

I område H560_1 skal stedbunden eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eksisterende asketre ved eksisterende gangbru søkes bevart. Skjøtsel skal være i samråd med fagkyndig aborist.

Det er svartlistet vegetasjon i den nordre delen av området. Inngrep og skjøtsel av området kan bare tillates i samråd med kommunen, jf. § 2.10.

Ved behov kan infrastruktur under bakken, som f.eks, overvannsledninger, krysse turveger.

Se også § 6.1 om godkjenning av NVE/Fylkesmannen ved etablering av overvannsledninger ut i vassdraget.