



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/16705 (Public 360 19/14616)

PlanID: 651

Reguleringsplan for Nyhusåsen

Detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 26.12.2022, sist endret 04.07.2024

Godkjent av bystyret 05.09.2024 i sak 99/24

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500 datert 04.07.2024.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, vertikalt-delt tomannsboliger og/eller eneboliger, samtidig som viktige naturtyper ivaretas.

1.3 Området reguleres til følgende arealformål (jf. plan- og bygningsloven § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse	B1-B2
Idrettsanlegg	o_IA
Renovasjonsanlegg	f_RE

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

Kjøreveg	f_KV1-o_KV2
Annen veggrunn – tekniske anlegg	f_AVT1-AVT3
Gang- og sykkelveg	o_GS

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde	o_N1-N5
Turveg	o_T

Området reguleres til følgende hensynssoner (jf. plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8)

Sikringssone (§ 11-8 a)

Frisikt	H140
---------	------

Støysone (§ 11-8 a)

Gul sone	H220
----------	------

Faresoner (§ 11-8 a)

Ras- og skredfare

H310

Flomfare

H320

Sone med særlig angitte hensyn (§ 11-8 c)

Bevaring naturmiljø

H560_1-H560_4

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordnet utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan for planområdet i målestokk 1:500. Av utomhusplanen skal det fremgå hvordan hensynet til universell utforming og 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

Ved søknad om rammetillatelse på enkelttomter skal det følge med en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 eller bedre. Planen skal vise husplassering, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, evt. støyskjerm, terrengmurer og terrengbearbeiding m.m.

2.1.3 Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det følge med teknisk plan, godkjent av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk, som minimum viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjon og belysning skal også vises i planen.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk.

Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.1.4 Anleggsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med anleggsplan som dokumenterer hvordan trafikksikkerhet, framkommelighet og nødvendige hensyn til nabolag skal ivaretas i byggefasen. Anleggsplanen skal godkjennes av kommunen v/Kommunalteknikk

2.1.5 Grunnforhold

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

2.1.6 Fjellsikring

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med en vurdering av ingeniørgeolog. Vurderingen skal dokumentere behov for sikring av bergoverflater, bergskjæringer og evt. løse steiner/steinblokker.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for tiltak etter pbl. § 20-1. (Veiledende retningslinje er pr. nå T-1442/2021).

Alle boenheter skal ha en stille side i tråd med definisjonen i T-1442, der støynivå ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.

Alle boenheter skal ha tilfredsstillende støyforhold før de tas i bruk.

Alle boenheter skal ha tilgang på uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold i tråd med T-1442.

Lydnivå fra tekniske installasjoner, vifter o.l. i samme eller annen bygning skal tilfredsstillende grenseverdier i tabell 3 NS-8175.

Nødvendige støyskjermingstiltak mot idrettsanlegg IA i form av skjerm eller tilsvarende skal anlegges dersom ikke tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres.

2.2.2 Støy i anleggsperioden

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.2.3 Energi

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

Det kan ikke lages energibrønner.

Det kan anlegges solfangeanlegg på takene. Arealet på solfanger skal ikke være større enn 20 m² pr bolig.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Grunnforhold

Ny E18 er planlagt i fjell under planområdet. Følgende krav gjelder:

- Bygninger må settes på armert plate på mark
- Sprengningsarbeid må begrenses til et minimum
- Det kan ikke bores etter jordvarme
- Det kan ikke sprenges ut for kjeller

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal 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 Boligbebyggelse B1-B2

- a) Arealet skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse og/eller frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates kun rekkehus, kjedehus, vertikalt-delt tomannsboliger og/eller eneboliger.
- b) Det skal etableres minst 4 boenheter.
- c) Maksimal tillatt grad av utnyttning (%-BYA) = 35%
- d) Det tillates bebyggelse i inntil 2 etasjer. Maksimal tillatt byggehøyde i område B1 er kote +71,0 og i område B2 kote +69,5.
- e) Flate takflater som ikke er terrasse, bør være grønne tak - sedum eller tilsvarende.
- f) Det tillates takterrasse over 1. etasje, men ikke over 2. etasje.
- g) Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.
- h) Atkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler kan justeres/flyttes, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.
- i) Eventuell støyskjerm kan etableres utenfor byggegrense.
- j) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.

3.1.2 Idrettsanlegg o IA

Området omfatter eksisterende ballbane med skulder.

3.1.3 Renovasjonsanlegg f RE

Innenfor området RE skal det settes av plass til renovasjonsanlegg for områdene B1 og B2. RE skal opparbeides med enkel bod eller lignende med plass til de avfallsbeholdere som områdene B1 og B2 trenger. Renovasjonsanlegg skal etableres i henhold til retningslinjer fra lokalt renovasjonsselskap. Atkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler kan justeres/flyttes, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

Det tillates etablering av trafostasjon innenfor RE. Trafo skal plasseres minst 3 meter fra veg og minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Lastebil med kran må ha tilkomst til trafo.

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

3.2.1 Kjøreveg – felles veg f KV1

Nyhusåsen forlenges som kjøreveg fram til hver enkelt boligtomt.

Stigning skal ikke være brattere enn 1:9.

Autovern skal etableres der høyde på vegfylling er mer enn 1,5 meter.

3.2.2 Kjøreveg – offentlig veg o KV2

Vegen skal opprettholdes som offentlig kjøreveg.

3.2.3 Annen vegggrunn- tekniske anlegg f AVT1-AVT3

Arealet skal benyttes til nødvendige grøfter, skjæring og fylling samt tilpassing til eksisterende terreng, og kan også benyttes til annen infrastruktur som kabler, stolper eller liknende. Det kan også etableres støttemur og eventuell støyskjerm.

AVT3 skal benyttes til snøopplag fra brøyting av interne veger og plasser. Det skal tas hensyn til potensiell avrenning fra AVT3 i utforming av området.

3.2.4 Gang- og sykkelveg o GS

GS er en etablert offentlig gang- og sykkelveg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde o N1-N5

Områder rundt og mellom byggeområder og samferdselsområder er regulert til naturområder.

Det tillates ikke dumping av hageavfall, søppel m.m. ned mot naturområdet N1.

3.3.2 Turveg o T

T gjelder eksisterende stier.

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

4.1 Sikringssone (§11-8a)

Frisikt H140

Det skal ikke være konstruksjoner eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter i denne sonen.

4.2 Støysone (§ 11-8a)

Gul sone H220

Bolig med fasade i gul støysone skal ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå.

4.3 Faresoner (§ 11-8a)

4.3.1 Ras- og skredfare H310

Sikring av bergoverflater, bergskjæringer og evt. løse steiner/steinblokker skal vurderes av ingeniørgeolog og utføres av personell med nødvendig kompetanse.

4.3.2 Flomfare H320

Det tillates ingen inngrep som kan påvirke bekkeløp og heller ikke omlegging av flomveg.

4.4 Sone med særlig angitte hensyn (§ 11-8c)

Bevaring naturmiljø H560_1-H560_4

Områdene H560_1-H560_4 skal ha naturlig stedbunden vegetasjon.

Det tillates ikke nye tiltak, aktivitet eller fysiske inngrep som kan skade eller forringe naturtypene.

Det tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, jordsmonn, svaberg og topografi skal bevares.

Det tillates ikke dumping av hageavfall, søppel m.m.

H560_1

Hensynssonen skal sikre utvalgt naturtype, Kalkedellauvskog, type Kalklindskog.

Nødvendig sikring og vedlikehold av eksisterende tursti er tillatt, forutsatt at tiltakene ikke påvirker rotsystemet.

H560_2

Hensynssonen skal sikre naturtype Kalkedellauvskog, type Kalkhasselskog.

H560_3

Hensynssonen skal sikre naturtype Kalkbarskog, type Urterik kalkfuruskog.

H560_4

Hensynssonen skal sikre naturtype Store gamle trær, Eik.

Innenfor hensynssonen skal eksisterende trær bevares, inkludert treets rotsone og krone.

Behov for beskjæring må vurderes, og eventuelt utføres, av en arborist.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for 1. boenhet skal:

- nødvendige støyskjermingstiltak mot idrettsanlegg IA i form av skjerm eller tilsvarende anlegges.
- flettverksgjerde ved skrenten mellom B og o_N1 være etablert.
- nødvendig autovern være etablert.
- eventuelt fjellsikringsarbeid være ferdig utført iht. vurdering av ingeniørgeolog.
- renovasjonsanlegg RE være ferdig opparbeidet.
- tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet i tråd med detaljert utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- kjøreveg KV1 være ferdig opparbeidet.