

## PORSGRUNN KOMMUNE

---

# REGULERINGSPLAN FOR EIKELUNDOMRÅDET, VESTSIDEN

## REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Egengodkjent 12.10.2006 (bystyresak 73/06)

### PLANENS FORMÅL

Formål med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger på området mellom bebyggelsen på Ekelund gård og Elvegata og på restarealene på eiendommen 121/ 34, Vestheimvegen 83.

Planen skal også sikre friluftsområder for allmenn ferdsel og bruk i og langs elva og legge til rette for god tilgjengelighet til og gjennom friluftsområdet.

### § 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 1000, datert 05.05.06 (egengodkjent plan endret i h.h.t. bystyresak 73/06).

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

#### 1. BYGGEOMRÅDER

- Område for boliger - nye  
Konsentrert småhusbebyggelse/ lavblokk **B1 - B3**  
Konsentrert småhusbebyggelse **B4 og B5**  
Frittliggende småhusbebyggelse **B6 og B7**
- Område for boliger - eksisterende **B8 – B14**

#### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Offentlig kjøreveg **V1 – V3**
- Offentlig gangveg **GV1 – GV4**
- Parkeringsplass **P1**
- Annen veggrunn

#### 4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

- Friområder **F1**
- Anlegg for idrett og sport **AIS1**

#### 5. FAREOMRÅDER

- Områder med rasfare

- |  |                    |
|--|--------------------|
| <b>6. SPESIALOMRÅDER</b>                     |                    |
| • Friluftsområde (land)                      | <b>FR1 og FR2</b>  |
| • Friluftsområder i sjø og vassdrag          | <b>FRS1</b>        |
| • Område for kommunaltekniske anlegg - Trafo | <b>KTA1</b>        |
| • Spesialområde bygningsvern                 | <b>B10 - B11</b>   |
| • Bevaring vegetasjon                        | <b>FRV1 – FRV3</b> |
| • Privat småbåtanlegg (sjøareal)             | <b>SBS1</b>        |
| • Privat småbåtanlegg (landareal)            | <b>SBO1</b>        |
| <br>   |                    |
| <b>7. FELLESOMRÅDER</b>                      |                    |
| • Felles avkjørsel                           | <b>FA1- FA4</b>    |
| • Felles parkering                           | <b>FP1 og FP2</b>  |
| • Fellesareal for uteopphold/ lek            | <b>FL1 og FL2</b>  |
| • Felles grøntanlegg, vegetasjon             | <b>FGV1</b>        |

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1. Rekkefølgekrav

- 2.1.1** Før det kan gis byggetillatelse i område B5 og B6 skal det være avklart at trasé for Grenlandsbanen ikke fysisk berører planområdet. Det samme gjelder byggetillatelse for nye bygg og/eller større påbygg/tilbygg i eksisterende boligområde B12 og i spesialområde bevaring B11.
- 2.1.2** I dialog med Jernbaneverket kan det gis byggetillatelse til mindre nybygg og/eller mindre påbygg/tilbygg i eksisterende boligområde B12 og i spesialområde bevaring B11.
- 2.1.3** Før det kan gis byggetillatelse i byggeområdene B1, B2 og B3 skal det foreligge felles godkjent utomhusplan for områdene. Felleareal, herunder lekeplass for småbarn FL1 og parkeringsplasser FP1 og FP2, skal stå ferdig opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.
- 2.1.4** Før det kan gis byggetillatelse i de tre byggeområdene B4, B5 og B6 skal det foreligge felles godkjent utomhusplan. Felleareal, herunder lekeplass for småbarn FL2, skal stå ferdig opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

#### 2.2.1 Utomhusplaner

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 86a eller § 93, stilles det krav om utarbeidelse av detaljert utomhusplan. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, oppstillingsplass for søppelcontainere og annen disponering av ubebygde område, herunder forstøtningsmurer og beplantning. Se også bestemmelsenes § 2.3.6. Søppelcontainere skal skjermes på en god estetisk måte. Igangsettelsestillatelse gis ikke før utomhusplanen er godkjent av kommunen. Brukstillatelse gis ikke før utearealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

### **2.2.2 Områder med rasfare**

For alle nye tiltak i faresonen skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomta.

Dokumentasjonskravet gjelder også i byggeområdene B1, B2 og B7.

### **2.2.3 Veg og ledningsanlegg**

Veg- og ledningsanlegg skal anmeldes i henhold til retningslinjer.

Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

## **2.3 Miljøforhold**

### **2.3.1 Byggeskikk**

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges stor vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som i stor grad bevarer eksisterende vegetasjon.

### **2.3.2 Radon**

Det skal gjøres tiltak i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>. Dokumentasjon av eventuelle tiltak skal legges fram før det gis igangsettingstillatelse.

### **2.3.3 Støy**

Støynivå for boliger samt uteplass og fellesareal for uteopphold/lek skal ikke overstige de støygrenser som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk. Med *uteplass* menes her balkong, hage, lekeplass eller annet nærområde til bygning som er avsatt til opphold og rekreasjonsformål (som definert i veileder TA-2115/2005 til rundskriv T-1442.)

### **2.3.4 Forurensninger i grunnen fra impregneringsvirksomhet**

Det skal dokumenteres at byggegrunn ikke er forurenset. Dersom byggegrunn er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før ny bebyggelse kan oppføres. Det tillates ikke aktiviteter/tiltak langs elvebredden som kan medføre fare for at sikrede forurensninger på nytt blir eksponert.

### **2.3.5 Leke/rekreasjonsarealer og uteoppholdsarealer for boliger**

For hver ny bolig innenfor område B1, B2, B3, B4, B5 og B6 skal avsettes min. 35 m<sup>2</sup> pr. enhet til leke/rekreasjonsareal. I tillegg skal avsettes 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig (enebolig/kjedehus), 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig ved

rekkehusbebyggelse og 30 m<sup>2</sup> pr. bolig ved blokkbebyggelse. Felles utomhusarealer skal være utformet slik at uteoppholds plasser er tilgjengelige og brukbare for funksjonshemmede. Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt grad av utnyttning.

### **2.3.6 Tilgjengelighet i uteområder**

Generelt skal det sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, og arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Offentlig veger og adkomster skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15. Fellesområder skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

### **2.3.7 Krav til bilparkering**

Nye boliger i områdene B4, B5, B6 og B7: Minimum 2 biloppstillingsplasser på eget areal pr. boligenhet.

Boliger i øvrige boligområder:

Minimum 1 garasjeplass/oppstillingsplass og 0,5 gjestepl. pr. boligenhet.

### **2.3.8 Krav til sykkelparkering**

2 sykkelplasser pr. boligenhet.

### **2.3.9 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

## **§ 3 BYGGEOMRÅDER**

### **3.1 OMRÅDER FOR BOLIGER**

Området skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

For byggeområder innenfor fareområder, områder med rasfare gjelder særlige dokumentasjonskrav vedrørende grunnforhold, se § 2.2.2.

#### **3.1.1 GENERELT FOR OMRÅDENE B1, B2 OG B3 - OMRÅDER FOR NY BOLIGBEBYGGELSE**

Områdene B1, B2 og B3 skal nyttes til nye boliger med tilhørende anlegg.

- a. Nye boligbygg skal legges innenfor regulerte byggegrenser. Boder og andre mindre frittliggende bygg, samt terrasser, kan legges utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere grense enn 1 m.

- b. Felles lekeplass tilpasset for barn fra 1-7 år skal ha et areal på minst 200 m<sup>2</sup> og skal inneholde minst 3 lekeapparater i tillegg til sandkasse. Lekeplass, inkl. lekeapparater skal etableres og drives i h.h.t. *Forskrift om sikkerhet på lekeplasser*.
- c. I tillegg til parkeringskravet i § 2.3.7 skal eventuelle hybler ha tilgang til 1 parkeringsplass hver.

### 3.1.2 OMRÅDE B1

Området B1 skal nyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus) eller lavblokk i inntil 2 etasjer.

- a. I område B1 skal minst 50 % av alle boliger ha universell utforming.
- b. Grupper av boliger kan ha sammenhengende fasade i inntil 30 meter. Avstanden mellom grupper av boliger skal minimum være 8 meter, avstanden mellom bolig og garasje kan være mindre.
- c. I område B1 tillates garasje eller carport mellom boliger med adkomst fra Elvegata (V2) eller fra gangveg i forlengelsen av Elvegata (GV1).
- d. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter og mønehøyde ikke over 8 m.
- e. Bebyggelsen kan utformes med flate tak eller med skråtak.
- f. Takvinkel for konsentrert småhusbebyggelse skal ikke overskride 27°. Lavblokk skal ikke ha brattere tak enn 22°
- g. Dokumentasjonskravet i § 2.2.2 vedrørende grunnforhold gjelder også for område B1.

### 3.1.3 OMRÅDE B2

Området B2 skal nyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer eller lavblokk i inntil 3 etasjer.

- a. I område B2 skal minst 50% av boligene ha universell utforming.
- b. I område B2 kan det etableres et sammenhengende parkeringsanlegg i underetasje. Mot vest skal parkeringsanlegget ligge under oppfylt terreng. Innkjøring til parkeringsanlegget skal være via felles atkomstveg FA1. Det kan etableres flere innkjørsler fra FA1 til parkeringsanlegget.
- c. Grupper av boliger kan ha sammenhengende fasade i inntil 30 meter. Avstanden mellom boliggrupper skal være minimum 8 meter.
- d. Gesimshøyde skal ikke overstige 9,0 meter og mønehøyde ikke over 10,5 m.
- e. Bebyggelsen skal utformes med flate tak eller med skråtak. Takvinkel for konsentrert småhusbebyggelse skal ikke overskride 27°. Lavblokk skal ikke ha brattere tak enn 22°.
- f. Dokumentasjonskravet i § 2.2.2 vedrørende grunnforhold gjelder for hele område B2.

### 3.1.4 OMRÅDE B3

Området B3 skal nyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) eller lavblokk i 2 etasjer.

- a. I område B3 skal minst 50 % av alle boligene ha universell utforming.
- b. Grupper av boliger skal ha sammenhengende fasade i inntil 30 meter. Avstanden mellom grupper av boliger skal minimum være 8 meter, avstanden mellom bolig og garasje kan være mindre.
- c. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter og mønehøyde ikke over 8 m.
- d. Bebyggelsen skal utformes med flate tak eller med saltak. Takvinkel for konsentrert småhusbebyggelse skal ikke overskride 27 °. Lavblokk skal ikke ha brattere tak enn 22°.

### 3.2.0 OMRÅDENE B4 – B7 - OMRÅDER FOR NY BOLIGBEBYGGELSE

Områdene B4 – B7 skal nyttes til nye boliger med tilhørende anlegg.

- a. Nye boligbygg skal legges innenfor regulerte byggegrenser. Boder og andre mindre frittliggende bygg, samt terrasser, kan legges utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere grense enn 1 m.
- b. Felles lekeplass tilpasset for barn fra 1-7 år skal inneholde minst 2 lekeapparater i tillegg til sandkasse. Lekeplass, inkl. lekeapparater skal etableres og drives i h.h.t. *Forskrift om sikkerhet på lekeplasser.*
- c. Garasjebygg tillates oppført i 1 etg. med bebygd areal ikke over 50 m<sup>2</sup>. Lengden av bygget skal være større enn bredden.

#### 3.2.1. Område B4

Området B4 skal nyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus).

- a. I område B4 skal alle boligene ha universell utforming.
- b. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter og mønehøyde ikke over 8 m.
- c. Bebyggelsen skal utformes med saltak. Takvinkel for ikke overskride 27 °.

#### 3.2.2 OMRÅDE B5

Området B5 skal nyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse (kjedehus).

- a. I område B5 skal alle boligene ha universell utforming.
- b. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter og mønehøyde ikke over 8 m.
- c. Bebyggelsen skal utformes med saltak. Takvinkel skal ikke overskride 27 °.

#### 3.2.3 OMRÅDENE B6 OG B7

Områdene skal nyttes for oppføring av frittliggende eneboliger.

- a. Boligene skal ha universell utforming.
- b. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter og mønehøyde ikke over 8 m.
- c. Bebyggelsen skal utformes med saltak. Takvinkel skal ikke overskride 27 °.
- d. Dokumentasjonskravet i § 2.2.2 vedrørende grunnforhold gjelder også i område B7.
- e. Vedrørende kjøreatkomst til B7, se § 4.2.2.

### **3.3 OMRÅDENE B8 til B14 - OMRÅDE FOR EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE,**

#### **3.3.1 OMRÅDE B8**

Område **B8** omfatter tunanlegget på gnr 121/bnr 37.

#### **3.3.2 OMRÅDE B9**

Område **B9** omfatter to eksisterende boligeiendommer.

#### **3.3.3 OMRÅDE B10**

Område **B10** omfatter boligeiendommen gnr 121/ bnr 1754 .  
Se også § 7.4

#### **3.3.4 OMRÅDE B11**

Område B11 omfatter gårdsanlegget på gnr 121/ bnr 34.  
Se også § 7.4

#### **3.3.5 OMRÅDE B12**

Område B12 omfatter seks eksisterende boligeiendommer.

#### **3.3.6 OMRÅDE B13**

Område B13 omfatter to eksisterende boligeiendommer.

#### **3.3.7 OMRÅDE B14**

Område B14 omfatter to eksisterende boligeiendommer.

## **§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **4.1 Offentlige kjøreveger**

Områdene V1 – V3 er regulert til offentlige kjøreveger.

### **4.2 Offentlige gangveger**

Områdene GV1 – GV4 er regulert til offentlige gangveger/gang- og sykkelveger.

#### **4.2.1 Område GV1**

Område GV1 er offentlig gang-/sykkelveg mellom Elvegata (V2) og langs elvebredden til Skiensgrensa. Sørvestre del av GV1 tillates også nyttet som kjøreatkomst til boliger i området B1.

#### **4.2.2 Område GV2**

Område GV2 er en offentlig gang-/sykkelforbindelse mellom Vestheimvegen(V1) og Lahellevegen (V3) i helt i sørvest. Planlagt ny bolig i område B7 skal ha kjøreatkomst fra Lahellevegen (V3) over GV2.

#### **4.2.3 Område GV3**

Område GV3 er en offentlig gang-/sykkelforbindelse mellom Vestheimvegen (V1) og Lahellevegen/Ekelundvegen. Eksisterende boliger i Lahellevegen 56 og 58 skal ha kjøreatkomst fra Lahellevegen (V3) over GV3.

#### **4.2.4 Område GV4**

Område GV4 er en offentlig gangforbindelse mellom Vestheimvegen (V1) og friluftsområdet FR1/FR2.

Eksisterende boliger i Vestheimvegen 63 og 65 skal ha kjøreatkomst over GV4 fra Vestheimvegen.

Eventuelle ny boligtomter fradelt Vestheimvegen 71 kan tillates få kjøreatkomst over GV4.

#### **4.2.5 Offentlig parkeringsplass**

Område P1 er offentlig parkeringplass for handikappede.

### **§ 5 OFFENTLIG FRIOMRÅDER**

#### **5.1 FRIOMRÅDER**

Område F1 er et offentlig friområde (park/lekeplass).

#### **5.2 ANLEGG FOR IDRETT OG SPORT**

Område AIS1 er del av idrettsanlegget Pors stadion.

### **§ 6 FAREOMRÅDER**

#### **6.1 OMRÅDER MED RASFARE**

Området er den del av planområdet som NGI/NVE har registrert som fareområde (lav faregrad) for kvikkleireskred. ( § 2 pkt. 2.2.2).

### **§ 7 SPESIALOMRÅDER**

#### **7.1 FRILUFTSOMRÅDER**

Områdene langs elvebredden, benevnt FR, er friluftsområder.

##### **7.1.1 OMRÅDE FR1 OG FR2**

Områdene FR1 og FR2 er et friluftsområder for allmenn benyttelse.

##### **7.1.2 OMRÅDENE FRV1, FRV2 og FRV 3, FRILUFTSOMRÅDER MED BEVARING AV LANDSKAP OG VEGETASJON**

Områdene FRV1 til FRV3 er vegetasjonsbelter i friluftsområder mot byggeområder. I vegetasjonsbeltene skal trær og annen vegetasjons i stor grad bevares. Skjøtsel skal gjøres i samråd med kommunen.



## **7.2 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ OG VASSDRAG**

Området er benevnt FRS1 og er del av Porsgrunnselva.

## **7.3 OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG - TRANSFORMATORSTASJON**

Område KTA1 er areal for nettstasjon.

## **7.4 SPESIALOMRÅDE BEVARING Områdene B10 og B11**

Bebyggelsen i boligområdene B10 og B11 har kulturhistorisk verdi og arealene tilleggsreguleres til spesialområde bevaring.

- Før det gis tillatelse til tiltak i områdene etter PBL §§ 85, 86a, 93 og 95b, og ved søknad om fradeling til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra regional antikvarisk myndighet.
- Ved vedlikehold og oppussing skal fasadenes utforming beholdes eller tilbakeføres til sitt dokumentert opprinnelige utseende. Dette gjelder hovedform, takform, dør- og vindusutforming, materialbruk og detaljering.
- Mindre om- og påbygninger kan tillates forutsatt at bygningers hoveduttrykk beholdes.
- Innvendig kan bygningene tilpasses dagens standard og behov med utgangspunkt i byggets arkitektoniske opprinnelighet.

### **7.4.1 Verneverdige trær i område B11**

To trær sør for våningshuset og tre ved atkomst til tunet er verneverdige og skal bevares.

## **7.5 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (SJØAREAL)**

Området SBS1 er sjøareal i tilknytning til privat småbåtanlegg.

## **7.6 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (LANDAREAL)**

Området SBO1 er landareal i tilknytning til privat småbåtanlegg. I området tillates båttopplag i perioden fra 1.september til 15.mai. Området skal til en hver tid holdes ryddig og i perioden mellom 15. mai og 1. september skal alle innretninger og alt utstyr som har med båttopplag være fjernet. Nødvendig biltrafikk tillates. Parkering i området tillates ikke. Det skal ikke foretas noen form for gravearbeider i grunnen uten at det tas kontakt med SFT og NVE. Forurensende virksomhet tillates ikke.

## **§ 8 FELLESOMRÅDER**

### **8.1 FELLES AVKJØRSEL**

Områdene FA1 – FA2 skal være felles avkjørsel for angitte boligområder/eiendommer.

Ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles avkjørsel framgår av Veglovens kap. VII, Private veger.

#### **8.1.1 Område FA 1**

Område FA1 skal være felles avkjørsel for boligene i områdene B1, B2 og B3.

### **8.1.2 Område FA2**

Område FA2 skal være felles avkjørsel for boligene i områdene B4, B5 og B6.

### **8.1.3 Område FA3**

Område FA3 skal være felles avkjørsel for boligene i Vestheimvegen 89, 93 og 91.

### **8.1.4 Område FA4**

Område FA4 er del av areal for felles avkjørsel for boligene i Stadionvegen 26 og for eiendommen 221/ 695 i Skien Kommune.

## **8.2 FELLES PARKERING**

Områdene for felles parkeringsareal er benevnt FP.

### **8.2.1 Område FP1**

Område FP 1 skal være felles parkeringsplass for boligene i områdene B1 og B2. I området skal det innpasses miljøstasjon for områdene B1, B2 og B3.

### **8.2.2 Område FP2**

Område FP 2 skal være felles parkeringsplass for boligene i områdene B3 og areal for gjesteparkering for området B2.

## **8.3 FELLESAREAL FOR UTEOPPHOLD/ LEK**

Områdene er gitt benevnelsen FL skal være felles areal for uteopphold og lek. Lekeplass, inkl. lekeapparater skal etableres og drives i h.h.t. *Forskrift om sikkerhet på lekeplasser*.

### **8.3.1 Område FL1**

Område FL1 skal være areal for felles uteopphold og lek for boligene i områdene B1, B2 og B3.

### **8.3.2 Område FL2**

Område FL2 skal være areal for felles uteopphold og lek for boligene i områdene B4, B5 og B6.

## **8.4 FELLES GRØNTANLEGG, VEGETASJON**

Området er benevnt FGV1 og er fellesgrøntanlegg , vegetasjon for boligene i B1, B2, B3 og B8.

**Egengodkjent av Bystyret 12.10.2006 i sak 73/06**