



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 14/06698, 19/09436, 22/14347
PlanID: 643
Sakstittel: Detaljreguleringsplan for øvre del av Mule

Reguleringsplan for Øvre del av Mule

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Opprinnelig datert 05.02.2018 og godkjent av Bystyret den 06.09.2018 i sak 73/18

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS:
09.12.2019 i sak 48/20, 18.03.2023 i sak 320/23

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 09.12.2019

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av nye boliger, samt sikring av naturverdier i resterende arealer.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5, §12-6)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B1-B3
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-BFS2
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Lekeplass	LEK1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	SKV1 – SKV2
Fortau, offentlig	SFT1
Annen veggrunn – grøntareal	

Grønnstruktur

Grønnstruktur	G1
Naturområde	GN1-GN3

Hensynssoner

c) Sone med angitte særlige hensyn

Andre sikringssoner / VA-trase H190_1

Bevaring av naturmiljø H560_1 – H560_5

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Felles lekeplass LEK1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan, senest samtidig med at første bolig kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltet. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeareal være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
2. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i B1, B3 BFS1, BFS2, eller BKS1 skal SKV2, samt de deler av SKV1 som er nødvendig for de ulike feltene være ferdig opparbeidet. Ved flere byggefaser skal det opparbeides midlertidig vendehammer etter behov.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Før det gis rammetillatelse for tiltak i felt BKS1 og LEK1 skal det foreligge dokumentasjon på hvordan støytiltak som bidrar til å redusere støynivåer til angitte grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal gjennomføres.
2. For søknad om byggetillatelse på BKS1-B3 skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan i 1:500 eller bedre over det enkelte feltet. Detaljert utomhusplan skal vise husplassering, garasje, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.
3. Før det gis igangsettelsestillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Planen skal også omfatte evt. omlegging av private vann- og spillvannsledninger.
4. Ved nærføring av eiketrær skal teknisk plan for veganlegg vise løsninger for ivaretagelse av trærne.
5. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal effektbehov for utbyggingen være avklart med netteier og det skal være utarbeidet en samlet kabelplan der bl.a. behov et for ny nettstasjon skal være avklart.
6. 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 Naturmiljø

Trær og større grener av eik som er godkjent fjernet skal legges igjen i terrenget.

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. Støttemur på inntil 1,5m legges på utsiden av fastsatt byggegrense og inntil 1m fra eiendomsgrense mellom to boligtomter. Det tillates støttemurer på inntil 1,5 meter mot veg. Ved oppføring av støttemur mot veg skal forkant av bunn mur plasseres utenfor vegens formålsgrense og minimum 1 meter fra formål Annen veggrunn. Støttemurer må ha en høyde som hensyntar veggøfter.

Byggehøyder i alle felt

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Krav til tetthet i planen

Det skal totalt for byggeområdene B1, BFS1, BKS1 etableres min 2 boliger per dekar.

Byggeområdene B3 kan bygges som enebolig eller tomannsbolig.

Byggeområdene BFS2 kan bygges som enebolig eller tomannsboliger.

Krav til parkering

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

Type parkering	Bil	Sykkel
Individuell parkering	Min 2 plasser / boenhet	Min 4 plasser / boenhet
Individuell boligparkering, felles besøksparkering	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 ² /100 m ² 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 ² /100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m ² / boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Kabler

Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

3.1.2 Fellesbestemmelser for B1, B3, BFS1-BFS2 og BKS1

Det tillates flate tak, pulttak, valmtak og saltak på boligene. For underordnet bebyggelse som for eksempel garasje, carport, boder med mer kan takform avvike.

Maksimal tillatte byggehøyder:

Ved flate tak er maks gesimshøyde 7m.

Ved saltak og valmtak, 9m mønehøyde og 7m gesimshøyde.

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

Der terrenget tillater dette, skal boliger som kan ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan, bygges med trinnløs adkomst fra parkering og slik at de er egnet for bevegelseshemmede.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Koller innenfor byggeområdene kan sprenge ned til nivå tilpasset tilstøtende vegger, men tilpasning til tilgrensende terreng skal tillegges stor vekt.

3.1.3 Boligbebyggelse B1

Feltet kan enten bebygges med frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger eller med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, 4 mannsboliger eller liknende, med tilhørende garasjer, boder etc.

Landskapsplan for delfeltet skal vise hvilke boligtype som velges og hvordan feltet utnyttes. Dersom feltet skal etableres med frittliggende småhusbebyggelse skal landskapsplan være i form av en tomtedelingsplan med angitt adkomst.

Maksimal tillatt grad av utnytting er BYA = 40 %.

3.1.4 Boligbebyggelse B2

Arealet er tilleggsareal til eksisterende boligtomt.

3.1.5 Boligbebyggelse B3

Feltet kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse i form av enebolig/tomannsbolig. Maksimalt grad av utnytting er BYA= 35% for enebolig og 40% for tomannsbolig.

3.1.6 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS2

1. BFS1-BFS2 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av enebolig/tomannsbolig.
2. Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 35 % for eneboliger og 40% for tomannsboliger.

3.1.7 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1, BKS2 og BKS3

1. BKS1 – BKS3 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for følgende hustyper: kjedehus, rekkehus, tomannsboliger, tremannsboliger og firemannsboliger.
2. Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA=50 %.

3.1.8 Lekeplass LEK1

Lekeplass skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon og lek. Lekeplass skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater og sitteplasser. Lekeplass skal være felles private.

I LEK1 står det en stor eik. Eika skal i hensyn tas ved utforming av lekeplassen, jf. §6.2.

3.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 SKV1 og SKV2

SKV1 og SKV2 skal opparbeides med kjørebanebredde inkludert skulder på 5,0 meter. SKV1 og SKV2 skal være offentlig veg.

3.2.2 SF1, Fortau

Opparbeides i henhold til kommunens tekniske norm og etter godkjenning fra kommunen. Fortau skal være offentlig vegareal.

3.2.3 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.

Ved eik i H560_1 skal det etableres løsning i form av mur eller tilsvarende langs vei som sikrer at eiketreet består.

I arealene mellom SKV1 og E18 skal det etableres vegetasjonsskjerming på aktuell strekning, for å hindre lyspåvirkning fra ny vei mot E18.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 Grønnstruktur, G1

G1 skal være snarveg i grøntareal.

3.3.2 Naturområde, GN1 – GN3

GN1 omfatter naturområde med registrert naturtype med A-verdi. Det tillates ikke tiltak innenfor arealet utover sti mot Øvaldfeltet og boreledning for VA-anlegg i grunnen.

GN2-GN3 skal bestå som naturområde.

4 HENSYNSSONER

4.1 Sone med angitte særlige hensyn - andre sikringssoner/VA-trase

Innenfor sonen tillates etablert VA-anlegg i form av boreledning. Det tillates ikke tiltak innenfor arealet som kan skade VA-anlegget. Naturmiljø skal hensyntas ved etablering.

4.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560_1, H560_2, H560_3 og H560_4)

Innenfor hensynssonene er det eiketrær som er vurdert som naturtypelokaliteter. Trærne skal bevares og tiltak innenfor hensynssonene skal utføres på en så skånsom måte som mulig for trærne. Trærne kan beskjæres dersom det er grener som er til fare for lekearealer eller veiarealer.

4.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560_5)

Innenfor hensynssonen er det en verdifull naturtype. Innenfor arealene regulert til naturområder tillates ikke tekniske inngrep, utfylling av masser, hogst av trær eller fjerning av vegetasjon i hensynssonen, med unntak av boreledning for VA-anlegg i grunnen. Eventuell behov for hogst, i forhold til sikkerhet boliger eller annen infrastruktur, skal søkes godkjent av kommunen.