

Reguleringsbestemmelser tilhørende

REGULERINGSPLAN FOR ØSTVEDT GÅRD MED TILHØRENDE AREALER, PORSGRUNN KOMMUNE

Dato: 07.01.02

Rev dato: 15.08.03,

Revidert etter offentlig ettersyn 03.11.03

Rev nr:

Egengodkjent, Bystyret 11.12.03

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

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

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder: Område for boliger med tilhørende anlegg
(B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8)

Offentlige trafikkområder: Offentlig kjøreveg (veg1, veg2 og veg3)
G/s-veg (g/s-1)
Annet vegareal
Jernbane (T1)

Friområder: Anlegg for lek (F1, F2)
Park (F3)

Spesialområder: Friluftsområde (S1)
Landskaps- og vegetasjonsvern (S2)
Kommunalteknisk anlegg, trafo (S3)
Frisiktsoner (S4, S5 og S6)

Fellesområder: Felles avkjørsel (FA1)

1.3 Planens formål:

Hensikten med planforslaget og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- å regulere eiendommen tilhørende Østvedt gård til boligformål og
- å sikre gårdsanlegget som en identitetskaper i nærområdet og
- å opprettholde områdets eksisterende karakteristiske grønne soner.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1

Samtidig med søknad om tiltak for områdene B2- B6 skal det utarbeides situasjonsplan for hvert av områdene.

2.1.2

Samtidig med søknad om tiltak for område B2- B6 skal det utarbeides utomhusplan.

2.1.3

Samtidig med søknad om tiltak for områdene B4 og B5 skal forhold knyttet til privat bekkelukking over planområdet skal være avklart.

2.1.4

Adkomstveg, veg-1, skal opparbeides før områdene B3, B4, B5 og B6 kan bebygges.

2.1.5

G/s-1, skal senest opparbeides samtidig med område B3, B4, B5 og B6.

2.1.6

Ved evt. etappevis utbygging med område B2 som første trinn, skal det opparbeides tilstrekkelig og egnet lekeareal (midlertidig) innenfor planområdet etter kommunens normkrav utenfor bysentrum,- dvs.15 m² pr. boligenhet.

2.1.7

Område F1 skal være ferdig opparbeidet før de første boligene i område B3, B4 eller B5 er tatt i bruk for å sikre tilgjengelig tilfredsstillende lekeareal til innflyttingstidspunkt.

2.1.8

For at område B6 skal kunne bebygges som vist på plankartet må spillvannsledningen over området legges om.

2.1.9

Før byggestart innenfor område B2-B6 skal det oppføres godkjent sikringsgjerde langs område S1 i samråd med Jernbaneverket.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1

Situasjonsplan skal redegjøre for husplassering, plassering av gjesteparkeringsplasser og miljøstasjoner m.v.

2.2.2

Utomhusplan skal redegjøre for terrengbehandling, opparbeiding av gang- og kjørearealer, utvendig trapper, støttemurer, beplantning, sykkelparkering, parkeringsplasser, m.v.

2.3 Miljøforhold

2.3.1

Før det gis byggetillatelse på område B2 –B6 skal det dokumenteres at forholdet til trafikkstøy ligger innenfor gjeldende normer. Eventuelle nødvendige tiltak må utføres før nye boliger tas i bruk.

2.3.2

Før det gis byggetillatelse på område B1 –B8 skal det dokumenteres tilfredsstillende geotekniske forhold.

2.3.3

Før det gis byggetillatelse på område B2 –B6 skal det dokumenteres at utløp fra tak- og drenevang ikke vil medføre uheldig erosjon. Eventuelle nødvendige tiltak må beskrives.

2.3.4

Før område B2 bebygges skal det foreligge dokumentasjon som utelukker miljøfarlig avfall etter gartnerivirksomhet.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående.

§ 3 Byggeområder

3.1

Bebyggelsen skal plasseres innefor byggegrenser angitt på plankartet.

3.2

Tillatt bebygget areal i prosent, BYA, er vist på plankartet.

3.3

Byggehøyder for område B2:

Gesimshøyde skal maks. være c+ 21,5.

Mønehøyde skal maks. være c+24,0.

Byggehøyder for område B3:

Gesimshøyde skal maks. være 6,0 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Mønehøyde skal maks. være 9,0 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen og skal ikke overskride c+20,0.

Byggehøyder for område B4:

Gesimshøyde skal maks. være 6,0 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Mønehøyde skal maks. være 9,0 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen og skal ikke overskride c+26,0.

Byggehøyder for område B5:

Gesimshøyde skal maks. være 6,0 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Mønehøyde skal maks. være 9,0 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen og skal ikke overskride c+22,0.

For øvrig boligbebyggelse skal gesimshøyde ikke overstige 6 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen, og mønehøyde ikke overstige 9 meter over planert ferdig gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

3.4

Adkomst til område B1 og B2 skal være fra Gartnerivegen (veg 2).

Adkomst til område B3-B6 skal være fra Østvedtvegen via planlagt veg (veg 1).

Adkomst til område B7 og B8 skal være fra Skjelsviksvegen (veg 3).

3.5

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk som er tilpasset stedet og nabobebyggelsen.

3.6

Krav til parkeringsdekning for planområdet:

- Omsorgsboliger	1 oppstillingsplass pr. enhet
- Leiligheter	1 oppstillingsplass + 0,5 gjesteplass pr. enhet
- Rekkehus	1 garasje plass, 1 oppstillingsplass, 1 gj.plass pr. enhet
- Enebolig	2 garasjeplasser, 2 oppstillingsplasser pr. enhet

3.7

I område B2 skal det være avsatt minimum 35 m² pr. enhet til uteoppholdsareal.

3.8

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle utendørs oppholdsareal.

3.9

Avfallshåndtering for ny utbygging skal løses ved bolig der hvor det er adkomst fra offentlig veg eller opparbeides felles i miljøstasjon innen byggeområdene.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1

Kjøreveger (veg -1,-2,-3) og g/s-veg (g/s-1) skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2

Det skal etableres vegavstenging (bom) på g/s-1 for å hindre unødig gjennomkjøring.

§ 5 Friområder

5.1

Område F1 og F2 skal være nærlekeplass for boligområdene i planen og for tilstøtende områder. Det skal etableres balløkke i område F1.

5.2

I område F1 skal det oppføres godkjent sikkerhetsgjerde langs Østvedtvegen.

§ 6 Spesialområder

6.1

I område S1 og S2 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er forenlig med alminnelige krav til skjøtsel.

6.2

Udergangen under jernbanen ved område S1 skal stenges og sikres. Det skal oppføres sikringsgjerde mot jernbanen. Gjerdetype og plassering må godkjennes av jernbaneverket.

6.3

Område S3, trafo, kan integreres i byggeområde B3.

6.4

Innenfor frisikoene S4, S5 og S6 skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær, gjerder og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 Fellesområder

7.1

Område Fa1 skal være felles avkjørsel for område B4 og B5.

Porsgrunn den 07.01.02, rettet 31.03.03, 04.08.03 og 15.08.03.

Revidert etter offentlig ettersyn 03.11.03.

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS

Marie Bang Synnes

Bestemmelser, egengodkjent av Bystyret 11.12.03.