

Reguleringsbestemmelser til

VESTSIDEN TERRASSE, PLANID 157

§ 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§12-5-1)

- Konsentrert boligbebyggelse, **BK1 - 2**
- Blokkbebyggelse, **BB**
- Renovasjonsanlegg, **f_R**
- Uteoppholdsareal, **f_UA**
- Lekeplass, **f_L1 - 2**

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

- Kjøreveg, **o_KV1 - 2**
- Fortau, **o_F**
- Annen veggrunn, grøntareal, **o_AVG1 - 6**
- Annen veggrunn, grøntareal, **f_AVG7**

Grønnstruktur (pbl§12-5-3)

- Grønnstruktur, **f_G**

1.3 Hensynssoner:

Sikringssone (pbl§12-6-100):

- Frisiktzone, **H140_1 - 3**

Faresone (pbl§12-6-300):

- Flomsone, flomveg, **H320_1**

1.4 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene gbnr. 123/10, 123/742 og 123/13 i form av konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg.

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene BK1 – 2 og BB:

- skal fortau langs Smedgata og Østre Klyveveg område o_F være ferdig opparbeidet

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

- skal tiltak for fordrøyning av overvann i område G være ferdig opparbeidet jf. § 5.1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i område BB:

- skal tilhørende utomhusarealer innenfor områdene være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan i målestokk 1:200. Dersom tiltak skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

2.1.2 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene BK1 – 2 og BB:

- skal det fremlegges underskrevet overtakelsesprotokoll for kommunal infrastruktur

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. Tiltakets virkning på overvannet i området skal dokumenteres. Listen er ikke uttømmende.

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. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse av slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

Teknisk plan skal godkjennes av kommunalteknikk.

2.2.3 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for nye bygg eller tiltak i område BK1 – 2 og BB:

- skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området
- skal det for det aktuelle området foreligge godkjent
 - landskapsplan målestokk 1:500
 - teknisk plan
- skal eksisterende naturgassledning over området påvises. Sikringsfelt langs gassledningen skal være 2 meter på hver side.

2.2.4 Ferdigattest

Ved levering av ferdigattest skal det fremlegges underskrevet overtakelsesprotokoll for kommunal infrastruktur.

2.3 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings og fundamenteringsarbeider innenfor område BK1 – 2 og BB skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig.

2.4 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal ligge til grunn for tiltak etter pbl § 20-1.

Alle boenheter som er utsatt for støynivå som overskrider grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016, utenfor vindu, skal ha hovedvekt av oppholdsrom, inkl. minst ett soverom, med vindu og/eller dør i fasade med støynivå under grenseverdiene. Stille side defineres her som:

- Stille side av bygg, med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB
- Innglasset balkong
- Skjermet balkong med lavtplassert vindu for lufting, med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB utenfor luftevindu

2.5 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal ligge til grunn for planleggingen. Friskluftinntak skal plasseres på fasader og/eller med retning som vender bort fra Rv36.

2.6 Atkomst

Atkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler kan flyttes/tilpasses til tiltak i samråd med Porsgrunn kommune.

2.7 Parkering

Krav til parkering skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

2.8 Universell utforming

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

2.9 Automatisk fredete kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal det regionale kulturminnevernet kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

§ 3 Bygninger og anlegg

3.1. Boligbebyggelse BK1 – 2 og BB

Områdene BK1 – 2 er områder for konsentrert boligbebyggelse.

Område BB er område for blokkbebyggelse.

3.1.1 Byggegrenser

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Parkeringskjeller under terreng tillates utenfor byggegrense, med unntak av byggegrense mot Rv36.

3.1.2 Byggehøyder

Bebyggelse i områdene BK1 – 2 kan oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Ny bebyggelse i område BB kan oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde c+32.0. Bygningsvolum med høyde over c+28.5 skal maksimalt være 85% av arealet av hovedvolumet og være tilbaketrukket fra fasade mot øst.

I områdene BK1 – 2 og BB tillates takterrasse. Rekkverk skal ikke overstige maksimalt tillatt gesimshøyde.

For heishus og tekniske installasjoner kan tillatte byggehøyder overstiges med inntil 1,2 meter.

3.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttelse er angitt på plankartet.

3.1.4 Bygningsutforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming med vår tids formspråk samtidig som den skal hensynta eksisterende bebyggelse i tiliggende områder. Bebyggelse skal utformes med variasjon i volum og i materialbruk.

3.2 Leke – og uteoppholdsareal

Leke- og uteoppholdsareal skal innarbeides i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel.

3.3 Energi

Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger i boligene skal vurderes.

3.4 Renovasjon

Renovasjon for bebyggelse i områdene BK1 – 2 skal håndteres i felles renovasjonsløsning innenfor byggeområdene eller i område R.

Renovasjon for ny bebyggelse i område BB skal håndteres ved nedsenket renovasjonsløsning innenfor byggeområdet eller i område R.

§ 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

4.1 Kjøreveg, o_KV1 - 2

Området KV1 - 2 er offentlig veg.

4.2 Fortau, o_F

Område F er offentlig fortau.

4.3 Annen veggrunn, grøntanlegg o_AVG1 – 6 og f_AVG7

Områdene AVG1 – 6 er offentlige arealer.

Områdene AVG1 - 2 er arealer inn mot Rv36. Arealene skal opparbeides som grøntområder.

Området AVG7 kan benyttes i sammenheng med område UA dersom støyskjermen flyttes til eiendomsgrænse.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Grønnstruktur, f_G

Området G er felles grøntområde for områdene BK1 – 2 og BB.

Område G skal utformes med et lavbrekk for fordrøyning av overvann fra vollen ved RV36, mellom områdene BK1 – 2 fram til Østre Klyveveg. Tiltaket skal gis en god landskapsmessig utforming og vises i landskapsplan.

I område G kan det opparbeides turveg.

§ 6 Faresoner

6.1 Flomfare, flomveg, H320_1

Område H320_1 er flomveg for overvann. Innenfor området tillates ikke tiltak som er til hinder for flomvegen.

§ 7 Sikringssoner

7.1 Frisikt, H140_1 - 3

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.

Porsgrunn 5. juni 2019, sist endret 2. september 2019

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Marie Bang Synnes