

# Reguleringsplan for Vestsiden Brygge – Lahelle nord, planendring

## Reguleringsbestemmelser

PlanID 137

Saksnummer <xxxxxxx>

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for bedre parkering for boligbebyggelse i planområdet og i reguleringsplanområde Lahelle Sør, opprettholde bebyggelse i område B2, samt nytt bodanlegg for bebyggelse i B1. Endringene omfatter i hovedsak områdene B1, B2, FO1 og FP2 i tidligere plan.

Plankart og bestemmelser er endret for å tilfredsstille ny plan og bygningslov.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 I forbindelse med søknad om gjennomføring av tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplaner iht. 5.1.1. Utomhusplanene skal vise opparbeidelse av arealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, oppstillingsplass for søppelcontainere og annen disponering av ubebygde område. Evt. forstøtningsmurer, gjerder og beplantning samt belysning skal vises i planen. Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for samtlige, også bevegelses- og orienteringshemmede. Igangsettingstillatelsen gis ikke før utomhusplanene er godkjent av kommunen.

#### 2.1.2 Geotekniske forhold

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.

Før det gis tillatelse til bygging skal det også være dokumentert at bakre del av skredgropa er stabil.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen ifm.

byggesaksbehandlingen, kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges i brukstillatelse og ferdigattest gis. Evt. stabilitetsforberedende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomta.

2.1.3 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Før utbygging skal vegetasjon registreres, og spesielt store og verdifulle trær skal merkes i plankart eller på eget kartbilag. I søknad om gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningsloven §20-1, skal det

redegjøres for hvordan det foreslåtte tiltak forholder seg til denne vegetasjonen. Vegetasjon som bevares skal skjermes mot skader i byggetiden.

2.1.4 Alle kabler skal fremføres som jordkabler.

## 2.2 Miljøforhold

### 2.2.1 Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og terrengtilpasning.

### 2.2.2 Radon

Det skal gjøres tiltak i boligene som sikrer at konsentrasjon av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/ m<sup>3</sup>.

### 2.2.3 Støy

Støynivå for boliger samt uteplass (balkonger/ terrasser) og fellesareal for uteopphold/ lek skal ikke overstige de støygrensene som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk (som definert i veileder TA- 2115/ 2005 til rundskriv T-1442).

### 2.2.4 Automatisk fredede 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 å varsle de regionale kulturmyndighetene omgående.

### 2.2.5 Frisikt

Der plankartet viser frisiktsoner, kan kommunen kreve fjernet sikthindringer som busker og lignende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

Området er regulert iht. plan- og bygningslovens § 12-5 og §12-6 til følgende formål og hensynssoner:

### §12-5 Arealformål

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	B7
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	B4-B6
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	B1-B2
Andre typer bebyggelse og anlegg	AB1-AB2
Energianlegg (nettstasjon)	T
Renovasjonsanlegg (miljøstasjon)	M
Småbåtanlegg (privat bryggeanlegg)	PB
Småbåtanlegg (felles brygge)	FB1-FB2
Uteoppholdsareal - felles	FO1-FO4
Lekeplass – felles	FL2-FL3

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg - offentlig	V2
Kjøreveg - felles	FA1-FA2
Fortau - offentlig	Fortau
Gangveg - offentlig	V1, V3-V4
Parkering - offentlig	P1
Parkering - felles	FP1-FP3

## 3. Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm	FV2
-------------------	-----

## 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn - felles	FBP1-FBP2
Småbåthavn - privat	PBP

## §12-6 Hensynssoner

### a.3) Faresoner

Ras og skredfare	H310_1-H310_2
------------------	---------------

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1 Boligbebyggelse, B1-B2 og B4-B7

Områder for boliger

Områdene B1-B2, B4-B7 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Laveste byggehøyde settes til cote 2,3 (flomvannstand for 200-årsflom på cote 1,7 + 0,5 m sikkerhetsmargin). Kjeller eller andre konstruksjoner under cote 2,3 må bygges slik at de tåler å bli satt under vann.

Boligene innenfor B1-B2 og B4-B7 skal ha et samlet felles leke / uteoppholdsareal på min. 35m<sup>2</sup> pr. enhet. For boligene innenfor B1, B2 og B4 kan arealkravet i sin helhet legges til FL1, FL2, FO1-FO3. Boligene innenfor B6 kan dokumentere evt. manglende areal i FL3.

Krav til parkering for B1-B6: Minimum 1,5 plass pr. bolig.

Interne vegger og parkeringsplasser skal ikke medregnes i tomteutnyttelse BYA.

Generelt for områdene B1, B2 og B4

Områdene B1, B2 og B4 skal nyttes til bebyggelse med tilhørende anlegg. Nye boligbygg skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser. Utkragede balkonger tillates 1,0 m utenfor byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist på plankartet kan boligbebyggelse plasseres inntil 4 meter fra annet formål eller nabogrense. I område B1 tillates bebyggelsen i syd plassert i formålsgrensen mot FO1. Boder og andre mindre frittliggende bygg, samt terrasser, kan legges utenfor regulert byggegrense dog ikke nærmere enn 1 meter til nabogrense.

Min. 50% av leilighetene skal ha livsløpsstandard.

### Område B1

Området kan nyttes til blokkbebyggelse.

Tomteutnyttelse BYA maks 50%.

Byggehøyde maks. cote +16,5 m.

Det tillates små lokale takoppbygg over heis o.l. med maks høyde på 1,0 m over tillatt maks. byggehøyde.

Takform flatt tak.

Bebyggelsen skal deles opp i 3 volumer for å danne 2 åpninger mot elva med innbyrdes avstand minimum 8,0 m mellom veggliv. Utkragede balkonger tillates 1,0 m utenfor veggliv i disse åpningene.

#### **Område B2**

Området kan nyttes til blokkbebyggelse.

Tomteutnyttelse BYA maks. 50%.

Byggehøyde maks cote +16,0 m.

Det tillates etablert parkeringskjeller. Parkeringskjeller tillates etablert ut til formålsgrense, med unntak av mot FP3 hvor parkeringskjeller kan bygges inntil 2 m fra formålsgrense.

Parkering under bakken medregnes ikke i BYA.

Atkomst til 1 HC parkeringsplass tillates direkte fra eksisterende atkomstveg Plassen.

#### **Område B4**

Området kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Tomteutnyttelse BYA maks. 35 %.

Byggehøyde maks cote + 14,5 m

#### **Område B5**

Området skal bebygges med vertikaldelt tomannsbolig med tilhørende garasje.

Takvinkel tillates mellom 27- 34 °.

Tomteutnyttelse BYA maks. 30 %.

Mønehøyde maks cote + 14,0 m

(10,0 m over terrengcote + 4,0 m).

#### **Område B6**

Området skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.

Takvinkel tillates mellom 27- 34°.

Tomteutnyttelse BYA maks 30%.

Mønehøyde maks. cote + 15,0 m.

#### **Område B7**

Området skal benyttes til frittliggende eneboliger i inntil 2 etg. med tilhørende garasje.

Tomteutnyttelse BYA maks 30%.

Mønehøyde maks. cote + 12,8 m.

(9,6 m over terrengcote + 3,2 m).

Parkeringskrav: garasjeplass for 2 biler og 2 gjesteplasser skal dokumenteres i byggesøknad.

### 3.1.2 Andre typer bebyggelse og anlegg, AB1-AB2

I AB1 er det eksisterende miljøstasjon for B1. Ved etablering av ny renovasjonsanlegg / miljøstasjon i M, tillates område AB1 benyttes til bodanlegg. Formålsgrense er byggegrense.

AB2 er område for boder for boliger i B1. Atkomst til boder tillates fra FO1. Formålsgrense er byggegrense.

### 3.1.3 Energianlegg (nettstasjon), T

Trafo

Området T er på plankartet regulert til trafostasjon.

### 3.1.4 Renovasjonsanlegg (Miljøstasjon), M

Område M er regulert til miljøstasjon. Innenfor formålet skal det oppføres bygning eller annen skjerming for søppel- oppbevaring for boligene i B1 og B2. Tiltaket tillates oppført i formålsgrensen mot B2, FA1 og FP3.

### 3.1.5 Småbåtanlegg (privat bryggeanlegg), PB

Område PB tillates som privat bryggeanlegg for eiendommen 121/ 38 som vist i planen.

### 3.1.6 Småbåtanlegg (felles brygge), FB1-FB2

Område FB1 skal nyttes til felles brygge for boligene innenfor B1, B2 og B4.

Område FB2 skal nyttes til felles brygge for boligene innenfor B5-B7.

### 3.1.7 Uteoppholdsareal – felles, FO1-FO4

Felles uteoppholdsområder

Områdene FO1 og FO2 skal nyttes som felles uteoppholdsareal for boligene i B1, B2 og B4. I FO1 mellom AB2 og B1 skal det være gangforbindelse.

Område FO3 skal nyttes som felles uteoppholdsareal for boligene Innenfor B1, B2 og B4. Arealet skal også tjene som forbindelse til elva for boligene innenfor B6 og B7.

Område FO4 skal nyttes som felles uteoppholdsareal for boligene innenfor B5-B7.

### 3.1.8 Lekeplass – felles, FL2-FL3

Felles lekeområder

Område FL2 skal nyttes som felles lekeareal for boligene innenfor B1, B2 og B4.

Den sentrale parkeringsplassen FP1 må skjermes mot det sentrale lekearealet FL2, for eksempel ved at garasjer og boder legges inn mot lekeområdet, slik at bakveggene virker som "gjærde" eller sammenhengende skjerm.

Område FL3 skal nyttes som felles lekeareal for boligene innenfor B6.

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

### **3.2.1 Kjøreveg – offentlig, V2**

V2 er offentlig kjøreveg.

### **3.2.2 Kjøreveg – privat, FA1**

Felles adkomst

Område FA1 skal tjene som felles adkomst til boligene innenfor B1 og B2 og adkomst til FO1 for boligene innenfor B4, samt kjøreadkomst til FP1 og FP3.

Område FA2 skal tjene som felles adkomst til boligene innenfor B4-B7.

### **3.2.3 Fortau, F**

F er offentlig fortau langs Plassen.

### **3.2.4 Gangveg – offentlig V1, V3 og V4**

Offentlig gang- og sykkelveg

Områdene V3 og V4 skal sikre offentligheten gang- og sykkelvegforbindelse langs Porsgrunnselva. Innenfor V3 tillates kjøreadkomst til T fra Plassen for betjening av trafostasjon. Turvegen skal ha god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, og dekket skal utformes slik at vegen kan brukes på like vilkår for så stor del av befolkningen som mulig.

Det tillates to avkjøringer fra V3 til HC parkeringsplasser til boliger innenfor område BB3 i tilgrensende reguleringsplan for Lahelle sør.

Område V1 skal sikre allmennheten gangforbindelse fra Elvegata til Porsgrunnselva. Turvegen skal ha god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, og dekket skal utformes slik at vegen kan brukes på like vilkår for så stor del av befolkningen som mulig.

### **3.2.5 Parkering**

Offentlig parkering

Område P1 er regulert til offentlig parkering, Det tillates adkomst til eiendommene gnr/bnr121/377 og 121/636 over P1.

Felles parkering

Område FP1 skal nyttes som felles parkering/ garasjer, carporter og boder for boligene innenfor B1. Garasjer/ carporter og boder skal plasseres slik at utsiktsaksene mot elva opprettholdes. Bebyggelsen tillates oppført 2 meter fra formålsgrense i vest og i formålsgrense mot FL2, FA1 og B1. Ubebygde arealer og rabatter skal gis en tiltalende behandling.

Område FP2 skal benyttes til felles gjesteparkingsplasser for boligene innenfor B2 og boliger innenfor område BB1-BB4 i reguleringsplan for Lahelle sør. Parkeringsplasser skal oppmerkes slik at de ligger minimum 2 m fra formålsgrense mot B2.

På ev. overskytende areal tillates det oppføring av garasjer med min. 5 meter avstand til trafo og 2 meter avstand mot formålsgrense i vest og V3. Innkjøring til FP2 skal skje fra

eksisterende veg i vest. Eksakt plassering av atkomst avklares i forbindelse med byggesøknad. Rabatter og restarealer skal gis en tiltalende behandling.

Område FP3 skal benyttes til felles gjesteparkeringsplasser for boliger i B1.

### **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1 Vegetasjonsskjerm, FV2**

Felles vegetasjonsbelte

Området FV2 skal tjene som vegetasjonsbelte for trær som del av den ytre grøntstrukturen langs Plassen.

### **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **3.4.1 Småbåthavn – felles, FBP1- FBP2**

Felles småbåtplasser (sjøareal)

Område FBP1 kan nyttes til felles småbåtplasser for boligene innenfor B1, B2 og B4.

Område FBP2 kan nyttes til felles småbåtplasser for boligene innenfor B5-B7.

#### **3.4.2 Småbåthavn - privat, PBP**

Privat småbåtanlegg (sjøareal)

Område PBP tillates som privat båtplass for eiendommen 121/ 38 som vist i planen.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6)**

---

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner**

#### **4.1.1 Ras- og skredfare\_H310\_1-H310\_2**

Område med rasfare

Området er vist på plankartet og er utsatt for kvikkleireskred og er klassifisert med faregrad lav i henhold til NVEs kartlegging og vurdering datert 10.6.05.

For tiltak innenfor planområdet markert som fareområde gjelder følgende:

- Kaia og elveskråningen må ivaretas og vedlikeholdes. Det må ikke foretas mudrings- eller oppfyllingsarbeider i strandområdet uten at dette er nærmere vurdert av geoteknisk sakkyndig.
- Nye boligbygg innenfor B1 og B7 nærmere strandlinja enn ca 50 m, fundamenteres setningsfritt på peler til fast grunn på flomsikkert nivå. Lette garasjebygg og lignende kan direktefundamenteres etter nærmere vurdering.
- Nye boligbygg fra 90-140 meter fra strandlinja kan fundamenteres på peler til fast grunn eller på kvalitetsfylling som er kontrollert mhp. Setningsutvikling før byggestart. Det vises til nærmere beskrivelse i Multiconsult-notat G1 datert 8.1.2002 på oppdragsnummer 700206.
- Utgravning i skråningsområdet mot innenforliggende veg bør unngås, og må evt. vurderes av geoteknisk sakkyndig firma.
- Alt overvann og drensvann bør ledes til kontrollert utløp i strandsonen.

- Anleggsgjennomføringen må vurderes med særlig fokus på lastforhold, mellomlagring av masser og tunge kolli med mer i ytre del av tomteområdet.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Rekkefølgekrav

- 5.1.1 Før byggetillatelse gis for det enkelte området B1-B2, B4-B6, skal det utarbeides utomhusplan for det omsøkte område.
- 5.1.2 Samtidig med at første bolig er tatt i bruk innenfor B4 skal felles lekeområde FL2 og felles uteoppholdsareal FO3 være ferdig opparbeidet.
- 5.1.3 Senest samtidig med at første bolig er tatt i bruk innenfor B6 skal V4 opparbeides som vist på plankartet. Innen samme tidsfrist som over skal felles lekeområde FL3 være ferdig opparbeidet.
- 5.1.4 Samtidig med at første bolig er tatt i bruk innenfor B2 skal renovasjonsanlegg innenfor M være ferdig opparbeidet.
- 5.1.5 Før det gis tillatelse til ombygging av miljøstasjon til bod innenfor AB1 skal ny renovasjonsløsning i M være etablert.
- 5.1.6 Før det gis tillatelse til bygging av boder i AB2 skal ny gangforbindelse i FO1 mellom AB2 og B1 være etablert.