

# **PORSGRUNN KOMMUNE REGULERINGSPLAN FOR VESTSIDEN BRYGGE – LAHELLE NORD**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato på plankartet: 15.03.07, rev A.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene 28.06.07

Plankart og bestemmelser er endret i henhold til vedtak i bystyret 21.06.07.

### **PLANENS FORMÅL**

Hensikten med planen er å endre adkomst fra Elvegata til Lahelle brygge, legge til rette for bygninger med flatt tak/varierende takform med tilhørende presisering av byggehøyder, samt justere plassering og løsning for parkering/garasjering. Endringen medfører en sikring av allmennhetens rett til ferdsel på gang- og sykkelveg langs elva. Endringen vil også omfatte justering av byggegrense mot sør til formålsgrense for boligbebyggelse, samt en økt avstand mellom nabogrense i nord og byggegrense.

### **§1 GENERELLE BESTEMMELSER**

1.1 Bestemmelsen gjelder innenfor det området som på plankart i målestokk 1:1000 er markert med kraftig stiplet linje (reguleringsgrensen).

1.2 Området er regulert iht. plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

1. Byggeområder	
Nye boliger, blokkbebyggelse	B1
Nye boliger, konsentrert	B2-B6
Eksist. boliger	B7
3. Offentlige trafikkområder	
Offentlig kjøreveg	V2
Offentlig gang / sykkelveg	V1, V3, V4
Offentlig parkering	P1
5. Fareområder	
Trafo	T1
6. Spesialområde	
Privat småbåtplass (sjøareal)	PBP
Privat bryggeanlegg	PB
Miljøstasjon	M
7. Fellesområder	
Felles lekeområde	FL1- FL3
Felles uteoppholdsareal	FO1- FO4
Felles brygge	FB1, FB2
Felles småbåtplasser ( sjøareal)	FBP1, FBP2
Felles parkering	FP1, FP2
Felles adkomst	FA1- FA3
Felles vegetasjonsbelte	FV1, FV2

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

- 2.1.1 Før det gis byggetillatelse for nye boliger innenfor B1 skal det utarbeides en overordnet utomhusplan, der områdene V3, FL1- FL3, FO1-FO3, FV1, FV2 og FB1 naturlig ses på som en helhet.
- 2.1.2 Før byggetillatelse gis for det enkelte området B2-B6, skal det utarbeides utomhusplan for det omsøkte område.
- 2.1.3 Før byggetillatelse gis for område B3 må det foreligge faglig dokumentasjon for håndtering og bortledning av vanntilsig fra gammelt bekkeløp.
- 2.1.4 Senest innen ett år etter at første bolig er tatt i bruk innenfor B1 skal utomhusområdene FL1, FO1, FO2, FB1 og V3 være ferdig opparbeidet iht. 2.1.1.
- 2.1.5 Samtidig med at første bolig er tatt i bruk innenfor B3 eller B4 skal felles lekeområde FL2 og felles uteoppholdsareal FO3 være ferdig opparbeidet iht. 2.1.1 og 2.1.2.
- 2.1.6 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 iht. 2.1.1 og 2.1.2.
- 2.1.7 Før boligene i området tas i bruk, skal det anlegges et godt skiltet, opphøyd gangfelt for kryssing av Vestheimvegen til fortauet på vestsiden av denne. Kostnadene til dette skal dekkes av utbygger.  
Fortau langs Lahelle brygge fra kryss med V3 til Vestheimvegen skal være ferdigstilt samtidig med opphøyd gangfelt over Vestheimvegen.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

- 2.2.1 I forbindelse med søknad om gjennomføring av tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplaner iht. 2.1.1 og 2.1.2. Utomhusplanene skal vise opparbeidelse av arealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, oppstillingsplass for søppelcontainere og annen disponering av ubebygde områder. 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.

#### 2.2.2 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

- 2.2.3 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 §86a eller §93, skal det redegjøres for hvordan det foreslåtte tiltak forholder seg til denne vegetasjonen. Vegetasjon som bevares skal skjermes mot skader i byggetiden.
- 2.2.4 Alle kabler skal fremføres 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 og terrengtilpassning.
- 2.3.2 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>.
- 2.3.3 Støy  
Støynivå for boliger samt uteplass (balkonger/ terrasser) og fellesareal for uteopphold/ lek skal ikke overstige de støygrenser som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk (som definert i veileder TA- 2115/ 2005 til rundskriv T-1442).
- 2.3.4 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.

### **§ 3 BYGGEOMRÅDER**

- 3.1 Områder for boliger  
Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Laveste byggehøyde settes til kote 2,3 (flomvannstand for 200-årsflom på kote 1,7 + 0,5 m sikkerhetsmargin). Kjeller eller andre konstruksjoner under kote 2,3 må bygges slik at de tåler å bli satt under vann.
- 3.1.1 Boligene innenfor B1-B7 skal ha et samlet felles leke / uteoppholdsareal på min. 35m<sup>2</sup> pr.enhet. For boligene innenfor B1-B4 kan arealkravet i sin helhet legges til FL1,FL2, FO1-FO3. Boligene innenfor B6 kan dokumentere evt manglende areal i FL3.
- 3.1.2 Krav til parkering for B1-B6: Minimum 1,5 plass pr. bolig.
- 3.1.3 Interne veger og parkeringsplasser skal ikke medregnes i tomteutnyttelse BYA.
- 3.1.4 Generelt for områdene B1- B4.  
Områdene B1-B4 skal nyttes til bebyggelse med tilhørende anlegg. Nye boligbygg skal oppføres innenfor regulerte byggelinjer. Utkragede balkonger tillates 1,0 m utenfor byggelinje. Der byggelinjer 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.

3.1.5 Min. 50% av leilighetene skal ha livsløpsstandard.

3.1.6 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.

3.1.7 Område B2

Området kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Tomteutnyttelse BYA maks. 35 %.

Byggehøyde maks cote +16,0 m.

3.1.8 Område B3

Området kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg

Tomteutnyttelse BYA maks. 35 %.

Byggehøyde maks cote + 17,0 m

3.1.9 Område B4

Området kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Tomteutnyttelse BYA maks. 35 %.

Byggehøyde maks cote + 14,5 m

3.1.10 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).

3.1.11 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.

3.2 Område for eksisterende boliger.

3.2.1 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.

#### § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Offentlig gang- og sykkelveg  
Områdene V3 og V4 skal sikre offentligheten gang- og sykkelvegforbindelse langs Porsgrunnselva. Innenfor V3 tillates kjøreadkomst til T1 fra Lahelle brygge 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.
- 4.2 Område V1 skal sikre allmennheten gangforbindelse fra Elvgate 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.
- 4.3 Offentlig parkering  
Område P1 er regulert til offentlig parkering, Det tillates adkomst til eiendommene gnr/ bnr121/377 og 121/636 over P1.

#### §6 FAREOMRÅDER

- 6.1 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, mellomagring av masser og tunge kolli med mer i ytre del av tomteområdet.

- 6.1.2 Trafo  
Området T1 er på plankartet regulert til trafostasjon.

## § 7 SPESIALOMRÅDER

- 7.1 Privat småbåtanlegg (sjøareal).  
Område PBP tillates som privat båt plass for eiendommen 121/ 38 som vist i planen.
- 7.2 Privat bryggeanlegg  
Område PB tillates som privat bryggeanlegg for eiendommen 121/ 38 som vist i planen.
- 7.3 Miljøstasjon  
Område M er regulert til miljøstasjon. Innenfor formålet skal det oppføres bygning eller annen skjerming for søppel- oppbevaring for boligene i B1-B4. Tiltaket tillates oppført i formåls grensen mot FL2 og FP1 og inntil 2,0 m fra V1.
- 7.4 Der plankartet viser frisktsoner, kan kommunen kreve fjernet sikthindringer  
Som busker og lignende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

## § 8 FELLESOMRÅDER

- 8.1 Felles lekeområder
  - 8.1.1 Område FL1 skal nyttes som felles lekeområde for boligene B1- B4. Arealet skal opparbeides med ballplass på min 15x25 meter, spilleflaten skal ligge min. 2 meter lavere enn krysset Vestheimvegen / Lahelle brygge. FL1 skal sikres med gjerde for å hindre at barn løper ut i kjørebanelen under lek.  
Skråningen som danner amfiet skal beplantes og bearbeides tiltalende.
  - 8.1.2 Område FL2 skal nyttes som felles lekeareal for boligene innenfor B1- 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 "gjerde" eller sammenhengende skjerm.
  - 8.1.3 Område FL3 skal nyttes som felles lekeareal for boligene innenfor B6.
- 8.2 Felles uteoppholdsområder
  - 8.2.1 Områdene FO1 og FO2 skal nyttes som felles uteoppholdsareal for boligene i B1-B4.
  - 8.2.2 Område FO3 skal nyttes som felles uteoppholdsareal for boligene Innenfor B1-B4.  
Arealet skal også tjene som forbindelse til elva for boligene innenfor B6 og B7.
  - 8.2.3 Område FO4 skal nyttes som felles uteoppholdsareal for boligene innenfor B5-B7.
- 8.3 Felles brygge
  - 8.3.1 Område FB1 skal nyttes til felles brygge for boligene innenfor B1-B4.
  - 8.3.2 Område FB2 skal nyttes til felles brygge for boligene innenfor B5-B7.
- 8.4 Felles småbåtplasser (sjøareal)
  - 8.4.1 Område FBP1 kan nyttes til felles småbåtplasser for boligene innenfor B1- B4

- 8.4.2 Område FBP2 kan nyttes til felles småbåtplasser for boligene innenfor B5-B7.
  
- 8.5 Felles parkering
  - 8.5.1 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 FA3 og i formålsgrense mot FL2, FA1 og B1. Ubebygde arealer og rabatter skal gis en tiltalende behandling.
  
  - 8.5.2 Område FP2 skal benyttes til felles gjesteparkeringsplasser for boligene innenfor B1. På ev. overskytende areal tillates det oppføring av garasjer med min. 5 meter avstand til trafo og 2 meter avstand mot Lahelle brygge, FA3 og V3. Innkjøring til FP2 skal skje fra FA3. Rabatter og restarealer skal gis en tiltalende behandling.
  
- 8.6 Felles adkomst
  - 8.6.1 Område FA1 skal tjene som felles adkomst til boligene innenfor B1 og B2 og adkomst til FO1 for boligene innenfor B3 og B4, samt kjøreadkomst til FP1.
  
  - 8.6.2 Område FA2 skal tjene som felles adkomst til boligene innenfor B4-B7.
  
  - 8.6.3 Område FA3 skal tjene som adkomst for boligene innenfor B1, B2 og B3. Formålet har en bredde på 7 meter og skal opparbeides som vist på plankartet.
  
- 8.7 Felles vegetasjonsbelte
  - 8.7.1 Områdene FV1 og FV2 skal tjene som vegetasjonens belte for trær som del av den ytre grøntstrukturen langs Lahelle Brygge.

**Egengodkjent av Bystyret 21.06.2007, sak 44/07**