



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 18/09371
PlanID: 157

Reguleringsplan for Vestsiden Terrasse

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert: 05.06.2019, revidert 02.09.2019
Revidert etter offentlig ettersyn: 04.02.2020
Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 05.06.2019/ 02.09.2019

1.2 Arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, **BK1 - 2**
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, **BB1**
- Renovasjonsanlegg, **f_R**
- Uteoppholdsareal, **f_UA**
- Lekeplass, **f_L1 - 2**

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

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

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr.3)

- Grønnstruktur, **f_G**

1.3 Hensynssoner

Sikringssone (pbl §12-6/ § 11-8a)

- Frisiktsone, **H140_1**

Faresone (pbl §12-6/ § 11-8a)

- Flomsone, flomveg, **H320_1**

Støysone (pbl §12-6/ § 11-8a)

- Rød sone iht. rundskriv T-1442, **H210_1-2**
- Gul sone iht. rundskriv T-1442, **H220_1**

1.4 Hensikten med reguleringsplanen

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. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene BK1 – 2 og BB1:

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

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. pkt 5.1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i område BB1:

- skal tilhørende utomhusarealer innenfor områdene være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplan i målestokk 1:200 jf. pkt. 2.2.2. 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 BB1:

- skal det fremlegges underskrevet overtakelsesprotokoll for kommunal infrastruktur
- skal nødvendige støyreducerende tiltak være etablert

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Overordna Utomhusplan 1:500

Utomhusplan i målestokk 1:500 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene. I utomhusplanen skal det vises løsninger for universell utforming og overvannshåndtering. Tiltakets virkning på overvannet i området skal dokumenteres. Listen er ikke uttømmende.

2.2.2 Detaljert Utomhusplan 1:200

Utomhusplan i målestokk 1:200 skal vise innkjøring med forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler, opparbeidelse av uteareal med flate dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.

2.2.3 Teknisk Plan

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av veger med plassering av automatisk sperring (bom eller pullert), fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann og avløpsledninger, overvannsplan, spillvannsledning, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Overvannsplan skal vise beregninger for håndtering av overvann og eksisterende bekk. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Listen er ikke uttømmende.

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse av slike anlegg kan gis.

Teknisk plan skal godkjennes av kommunalteknikk.

2.2.4 Rammetillatelse/ tillatelse

Før det gis rammetillatelse/ tillatelse for nye bygg eller tiltak i område BK1 – 2 og BB1:

- skal det gjennomføres grunnundersøkelser
- skal det være utarbeidet en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området

- skal det lages en anleggsplan som viser håndtering av anleggstrafikk, tiltak for å minske ulemper som støv og støy, riggplasser, plan for ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og midlertidig sikring av skoleveg. Anleggstrafikk i byggeperioden må kanaliseres slik at det blir minst mulig ulemper for beboere i nærområdet.
- skal det for det aktuelle området foreligge utomhusplan målestokk 1:500 (jf. pkt. 2.2.1)
- skal det for det aktuelle området foreligge godkjent teknisk plan (jf. pkt. 2.2.3)
- skal eksisterende naturgassledning over området være påvist. Det skal vises sikringsfelt langs gassledningen på 2 meter på hver side. Eventuelt behov for omlegging skal avklares med ledningseier (p.t. Skagerak AS).
- skal dimensjonering av støyskjerming av balkonger være beregnet

2.2.5 Ferdigattest

Ved søknad om ferdigattest skal det fremlegges underskrevet overtakelsesprotokoll for kommunal infrastruktur.

2.3 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings og fundamenteringsarbeider innenfor område BK1 – 2 og BB1 skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig (jf. pkt. 2.2.4).

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 legges til grunn. Friskluftinntak skal plasseres på fasader og/eller med retning som vender bort fra Rv36.

2.6 Adkomst

Atkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler til områder BK1 – 2 og BB1 kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

2.7 Parkering

Det settes følgende krav til etablering av parkeringsplasser:

Type parkering	Bilparkering
Individuell boligparkering	fast 2/ boenhet
Individuell boligparkering med felles besøksparkering	fast 1,2/ boenhet
Felles boligparkering	fast 1,2/ boenhet

- Det skal sikres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.
- I område BK1 -2 skal bilparkering etableres på bakkeplan.
- I område BB1 skal bilparkering etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering og HC parkering kan etableres på bakkeplan.

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 BB1

Områdene BK1 – 2 er områder for konsentrert boligbebyggelse.

Område BB1 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 BB1 kan oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde c+25.0.

I områdene BK1 – 2 og BB1 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

Det tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimal % BYA:

- Områdene BK1 og BK2: 45 % BYA
- Område BB1: 40 % BYA

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

Områdene f_L1, f_L2 og f_UA skal tilrettelegges som felles leke- og oppholdsareal for boligene i området. Det skal legges til rette for etablering av rødliste- og signalarter av urte- og engplanter som forekommer i Porsgrunnsområdet.

3.2.1 Lekeplasser

Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50m fra boenhet.

F_L1 skal være hovedlekeplass i området, og skal minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sittemulighet for voksne. Det kan også etableres trimapparater, volleyballbane, badmintonbane etc., og bør også inneholde bord, benker, grillsted ol.

F_L2 etableres som en mindre lekeplass med sandkasse og minst et lekeapparat, samt med sitteplasser for voksne.

Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Arealene skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55dB og ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.

3.2.2 Uteoppholdsareal

Type område/ bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² / 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 %. Arealet skal ligger på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsbolig)	50 m ² / 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 %. Arealet skal ligger på terrengnivå.

3.3 Energi

Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger i boligene skal vurderes.

3.4 Renovasjon

Innenfor området f_R skal renovasjon håndteres ved nedgravd container (dypoppsamler).

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

Renovasjon for ny bebyggelse i område BB1 skal håndteres ved nedgravd container (dypoppsamler) innenfor bygeområdet 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 eiendomsgrense.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur, f_G

Området G er felles grøntområde for områdene BK1 – 2 og BB1.

Område G skal utformes med et lavbrekk for fordrøyning av overvann fra vollen ved RV36, mellom områdene BK1 – 2 fram til Østre Klyveveg. Eksisterende bekk i område kan gis nytt og modifisert løp, men skal fremdeles gå som en åpen bekk i området. Tiltaket skal gis en god landskapsmessig utforming og vises i utomhusplan.

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

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.

8. STØYSONER

8.1 Rød og gul støysone, H210_1 og H220_1

Tiltak i området skal planlegges i samsvar med de grenseverdier for støy som er gitt i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)"

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Marie Bang Synnes