



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/04254
PlanID: 837

Reguleringsplan for Kirkevegen 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 28.10.2022

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 28.10.2022

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å omregulere området fra forretning/næring til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Ny plan vil erstatte deler av reguleringsplan for Øya i Brevik, planID804, der området er vist som forretning, samferdselsområder og offentlig friområde – park. I kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, planID1406, er området vist som næring nåværende.

1.3 Området reguleres til følgende formål og hensynssoner (jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 11-8)

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- 1113 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB

Pbl § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjøreveg o_KV1 - o_KV2
- 2012 Fortau o_FO

Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur

- 3050 Park o_PA

Pbl §§ 12-6 og 11-8 Hensynssoner

- a) H320 Flomfare
- c) H570 Bevaring kulturmiljø

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med detaljert utomhusplan i 1:200 over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med beplantning, faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med den nye bebyggelsen, og en skriftlig begrunnelse for bebyggelsens utforming i forhold til omgivelsene.

2.1.2 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det følge med kotesatt teknisk plan, godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk, som viser opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier), miljøstasjon, belysning og annen teknisk infrastruktur. Det vises til bestemmelser og retningslinjer 1.6.6 Vann- og avløpshåndtering i kommuneplanens arealdel.

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.2 Universell utforming

Alle fellestiltak, herunder uteoppholdsareal og trafikkområder skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivare tatt.

2.3 Miljøforhold

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021 eller nyere versjoner av denne skal legges til grunn for vurdering av behov for gjennomføring av tiltak.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

Geotekniske forhold

Ved tiltak i grunnen skal grunnstabilitet sikres. Ved søknad om tiltak skal geotekniske forhold belegges med ansvar.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.6 Terreng og vegetasjon

Alle tiltak skal i størst mulig grad innordne seg områdetets topografi. Eventuelle støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal ha god estetisk utforming og holde god kvalitet på materialer

2.7 Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§§ 12-5 OG 12-7)

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

Boligbebyggelse (BB)

- Det kan etableres leilighetsbygg/flermannsboliger innenfor vist byggegrense
- Tillatt utnyttelse = BYA 90%.
- Tillatt maksimal byggehøyde er kote +10,5 m. Bygg skal ha saltak.
- Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende trehusbebyggelse innenfor NB!-området med hensyn til volum, materialer og fargesetting. Det skal, i samsvar med illustrasjoner i vedlegg 1 i bestemmelsene datert 28.10.22, brukes trekledning malt i duse farger med hvite hjørnekasser og vertikalt malte trerekkverk i samme farge som bygget. Tak skal ha rød teglstein. Balkong skal ikke overstige 7,2 m², og det tillates ikke sammenhengende balkong over flere boenheter.
- Det skal etableres vegetasjonsskjerm i form av lav busk-/hekkvegetasjon ved uteplass og ved inngangssone på nedre nivå. Inngangssonen skal fungere som sitteplass/møteplass.
- Det skal avsettes maks 0,5 biloppstillingsplasser pr boenhet og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel alternativt rullestol og HC-scootere pr. boenhet. Parkering for sykkel, rullestol og HC-scootere skal være overdekt med tilgang til lademulighet for el-sykler.
- Adkomst skal være fra Kirkevegen og Lerkåsvegen
- Renovasjon skal håndteres i felles renovasjonsløsning innenfor byggeområdet.

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

3.2.1 Kjøraveg (o_KV1 og o_KV2)

- Kirkevegen o_KV1 og Lerkåsvegen o_KV2 skal være offentlige.

3.2.2 Fortau (o_FO)

- Fortauet o_FO skal være offentlig.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park, (o_PA)

- Parken o_PA skal være offentlig.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Faresone flom (§ 11-8 a) (H320)

- Kotehøyde overkant eksisterende bygg skal være +2,52 overkant gulv
- Kotehøyde nybygg skal være minimum + 2,70 overkant gulv

4.2 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

I NB!-områdene, registrert i Riksantikvarens nasjonale database, skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak skal innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre og underordne seg områdets særpreg og den historiske bebyggelsen.

Alle søknader om tiltak i NB!-områdene skal sendes det regionale kulturminnevernet for uttale før vedtak kan fattes.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før bebyggelse i område BB tas i bruk skal

- Tiltak i henhold til detaljert utomhusplan og teknisk plan være ferdig opparbeidet.
- Minst ett lekeapparat være ferdig oppgradert/installert.