



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/15311
PlanID: 261
Sakstittel: Detaljregulering for Breidablikkbakken 27 og 29

Detaljregulering for Breidablikkbakken 27 og 29 PLANBESTEMMELSER

Datert 03.09.2021, rev 20.10.2021
Godkjent av bystyret dd.mm.åååå 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 1:500 datert 03.09.2021.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbygg på eiendommene Breidablikkbakken 27 og 29, gbnr 373/138 og 373/435.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-7)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse BB
- Lekeplass BLK

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjørveg, offentlig o_SKV
- Fortau, offentlig o_SF
- Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #1 - #2

2. FELLESBESTEMMELSER

2.2 Rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal:

- Forekomsten av grenmarasal være flyttet til egnet sted. Plassering skal avtales med Porsgrunn kommune på kommunalt areal og flytting skal utføres i samråd med biolog. Grenmarasalen skal flyttes i egnet perioden av året.
- Dokumentasjon på at nybygg gjennomføres på en måte som hindrer inntrenging av radongass.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal

- Uteområder og lekeplass tilhørende bebyggelsen være opparbeidet i henhold til utomhusplan, jf punkt 2.3.1.
- Offentlig fortau være ferdig opparbeidet.

2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse for planområdet skal det oversendes en detaljert utomhusplan for BB og BLK. Detaljert utomhusplan skal **minimum** vise innkjøring med tilfredsstillende sikt, opparbeidelse av uteareal, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, miljøstasjon, trapper, terrengmur og terrengbearbeiding. Gjelder ikke søknad iht. plan- og bygningsloven § 20 -1 punkt e og m.

2.3.2 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan godkjent av kommunen ved kommunalteknikk som **minimum** viser opparbeidelse av fortau, forstøtningsmur, framføring av vann- og avløpsledninger, **det skal ved behov redegjøres for** flytting av eksisterende avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis.

2.3.3 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse til bolig skal det foreligge en overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidene er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.5 Energibruk i bygg

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

2.6 Netteier

Før igangsettingstillatelse gis i felt BB skal netteier kontaktes for avklaring om hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å avklare hensyn i anleggsperioden.

2.7 Støy

Retningslinje T-1442/2021 tabell-3 2 gjøres gjeldende for planen. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjeldende. **Dersom anleggsperioden overstiger 6 uker gjøres tabell 5 gjeldende.**

2.8 Luftforurensning

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

- a) Arealet kan benyttes til boligbebyggelse, i form av leilighetsbygg. Det skal etableres parkeringskjeller/underetasje for parkering. Fasade på del av parkeringskjeller/underetasje som stikker over bakkenivå skal kles med materiale som harmonerer med øvrige fasadematerialer **eller dekkes av beplantning på min 75% av veggflaten for å dempe inntrykket av underetasjen og som demper inntrykket av underetasjen.** Fasader på øvrige etasjer skal ha dempede og matte mørke jordfarger. Lyse farger tillates ikke i hoveddeler av fasader. Det tillates at ulike bygningsdeler har ulike fargenyanser for å dele inn bebyggelsen vertikalt og horisontalt. Vinduer skal ha **mørke karmen og være av en type som ikke danner gjenskinn/speiling.**
- b) Byggegrenser er angitt på plankartet. Bygninger er begrenset av byggegrense, men terrengendringer kan gjøres frem til formålsgrænse. Forstøtningsmurer kan etableres i formålsgrænse.
- c) Maks tillatt bebygd areal er $BYA = 60\% 50\%$. Beregning av BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og biloppstillingsplasser.
- d) Det tillates etablering av bygg med flate tak eller pulttak. Maksimale byggehøyder er angitt i punkt 4 Bestemmelsesområder. Det tillates takterrasse på tak i bestemmelsesområde #1. **Taktekking i reflekterende materialer tillates ikke.**
- e) Det kan etableres inntil **43 11** boenheter i feltet.
- f) Antall parkeringsplasser for bil skal være minst 1,2 plass per boenhet
- g) Antall sykkelparkeringsplasser skal være minst 2 plasser per boenhet
- h) Området tillates bygget ut etappevis.
- i) Renovasjon skal løses i felles anlegg i feltet.

Krav til uterom for bolig

Det skal avsettes egne leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål.	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Areal til lekeplass kan inngå i areal til felles uteareal.

3.2 Lekeplass BLK

Det skal opparbeides areal for småbarnslek med lekeapparater og sitteplasser på minst 150 kvm. Det skal etableres god tilgjengelighet til arealet via uteareal i BB. Lekeplassen er felles privat lekeplass for boenhetene i felt BB.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – o_SKV er eksisterende offentlig kjøreveg. Det tillates 1 avkjøring til område BB som er vist med adkomstpil på plankart, adkomstplassering til BB kan justeres i forbindelse med byggesak.

Fortau – o_SF omfatter eksisterende og planlagt utvidelse av offentlig fortau til en bredde på 2,5m.

Annen veggrunn – teknisk anlegg er areal grøft etc. langs Breidablikkbakken.

4. BESTEMMELSEOMRÅDER

4.1 Utforming (#1 og #2)

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor. Byggehøyder er gitt som maksimale kotehøyder. Det tillates overbygg for heishus inntil 1,5m over maksimale byggehøyde på inntil 18 m². I #1 tillates takterrasse, rekkverk kan etableres over gitt byggehøyde. Rekkverk skal være transparent.

	Flatt tak
#1	Kote +77,5
#2	Kote +80,5

5. PRIVATE AVTALER

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.