



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.  
21/07324-2

Dato  
25.10.2021

## Forslag til endring etter enklere prosess av "Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet, planID 252" til uttalelse

«Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet», vedtatt i Bystyret 16.03.2017, med mindre endring vedtatt 20.08.2019, er foreslått endret med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. Forslagsstiller er Osebakken Utvikling AS ved plankonsulent Spir arkitekter AS.

Kommunen vurderer foreløpig at endringen ligger innenfor rammene i pbl § 12-14.

### Bakgrunnen for den foreslåtte endringen

Hensikten med planendringen er å legge til rette for parkeringsarealer (overflateparkering) på deler av regulert byggeområde for boliger BKS2, i påvente av senere utbygging av parkeringskjeller og nye boliger på området. Parkeringsarealet skal bidra til å innfri parkeringskrav, hovedsakelig for Gamle Teknikeren KF, i perioden frem til utvidelse av eksisterende parkeringskjeller P5 realiseres. Se kartutsnitt på neste side og vedlagte plankart.

Det er i sak 591/21, datert 13.09.2021, gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan for å etablere parkeringsarealet.

### Beskrivelse av den foreslåtte planendringen

Parkeringsarealet dekker et mindre areal enn byggeområde BKS2, og den østre delen av byggeområdet som ikke skal benyttes til parkering inngår som del av et utvidet grøntområde, BGS, inntil det skal bygges boliger. Parkeringsarealet berører også en liten del av gatetun GT5.

I området for ny parkeringsplass, kalt BP3 og GTP i endringsforslaget, legges det opp til kombinerte formål med tidsrekkefølge som tillater parkeringsformål inntil første brukstillatelse for bolig er gitt i BP3/BGS.

Ved første brukstillatelse for bolig gitt i BP3/BGS, opphører også formål for parkering og grønnstruktur i henholdsvis GTP og BGS. Det innebærer at areal for gatetun og grønnstruktur vil være likt som gjeldende reguleringsplan ved boligbygging innenfor tidligere BKS2. Inntil dette skjer er areal for gatetun redusert med 34 kvm og areal for grønnstruktur økt med 137 kvm.

#### Postadresse

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

#### Besøksadresse

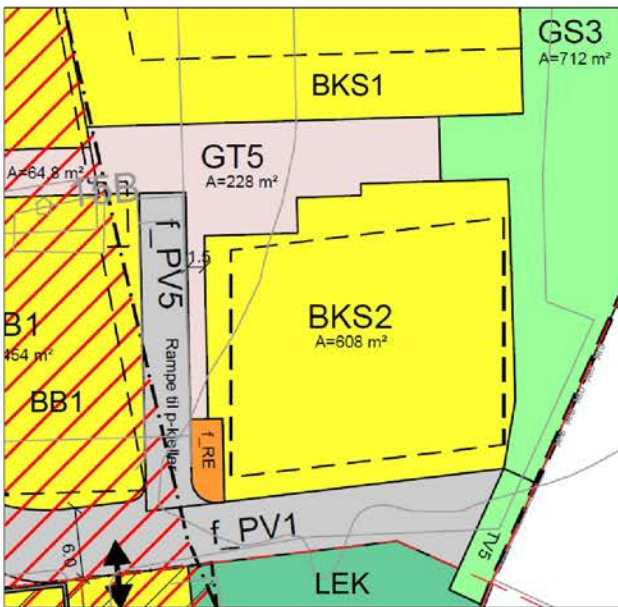
Rådhusgata 7  
3915 PORSGRUNN  
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

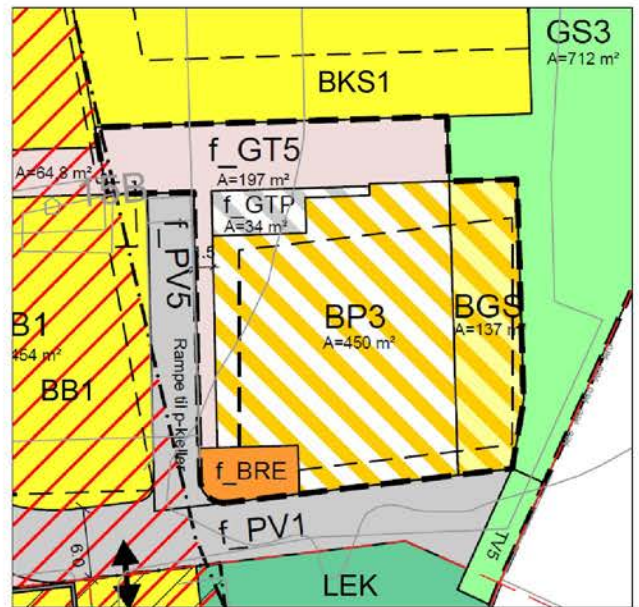
Epost: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034



Utsnitt av gjeldende plankart



Utsnitt av forslag til endret plankart

Det foreslås rekkefølgebestemmelser for fartsdempende tiltak i Fabriciusgata PV1, gjerde mellom Fabriciusgata PV1 og lekeareal LEK, samt etablering av hekk mellom parkering på BP3 og grønnstruktur på BGS.

I tillegg foreslås rekkefølgebestemmelse som sikrer at parkeringskjeller P5 utvides før det gis igangsettingstillatelse for boliger på BKS1. Videre endres bestemmelser for parkeringskjeller P5 slik at en utvidet kjeller også kan benyttes av områdene BKS1 og BB3 for å oppfylle parkeringskrav.

Regulert areal for renovasjon, BRE, gis en annen utforming for enklere tilkomst med lastebil. Endringen innebærer at byggeområdet for boliger reduseres noe. For å sikre at det tillates likt utbyggingsvolum som i gjeldende plan, er tillatt utnyttelse endret fra %-BYA til m² BYA.

I gjeldende bestemmelser for torg T1 (vest for BB1) tillates utkragede balkonger fra BB1, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan. I tillegg kan terrasser i 1. etasje etableres inntil 1 meter ut på torgarealet under utkragede balkonger. Det foreslås nå at dette også kan tillates på parkeringsareal P3 (vest for BB1).



Utsnitt av foreslått utomhusplan med parkeringsareal

Du kan også se endringsforslaget med dokumenter i saken på <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer>, eller på Servicesenteret i Storgata 153.

### **Rådmannens foreløpige vurdering**

Rådmannen stiller seg positiv til den foreslåtte planendringen. Endringen gir fleksibilitet til utbygger som får innfridd parkeringskrav med overflateparkering i perioden frem til p-kjeller utvides og boliger realiseres på byggeområdene over p-kjelleren.

Det vurderes som positivt at det foreslås bestemmelser om trafikksikkerhetstiltak i Fabriciusgata og sikring av lekeareal, i tillegg til at regulert grøntareal øker i perioden med overflateparkering.

Endring av bestemmelse for parkeringsplass P3 vurderes som akseptabel, siden det tillates terrasse og utkragede balkonger langs resten av leilighetsbyggets vestfasade mot torg T1 og parkeringsplass P2.

Videre vurderes endring av areal for renovasjon BRE som hensiktsmessig, siden dette gir lettere avfallshåndtering.

Rådmannen vurderer at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og derfor kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl § 12-14.

### **Innspill til planendringen**

Eventuelle innspill sendes til Byutvikling på epost til [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no) eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.

**Fristen er 17.11.2021**

Vedlegg:

1. Forslagsstillers planbeskrivelse – forenklet prosess, datert 20.09.2021
2. Forslag til endrede bestemmelser, datert 20.09.2021
3. Forslag til endret plankart, datert 20.09.2021
4. Gjeldende bestemmelser planID 252, vedtatt 20.08.2019
5. Gjeldende plankart planID 252, vedtatt 20.08.2019
6. Utsnitt av gjeldende plankart og foreslått endret plankart
7. Utsnitt av foreslått utomhusplan med parkeringsareal, datert 02.06.2021

Med hilsen

Hans Magnus K. Kristensen  
Rådgiver Plan og miljø

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Mottakere:** EIERSEKSJONSSAMEIET ELVE-GÅRDEN, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN  
FLÅTSUND INGER, STORGATA 218  
, 3912 PORSGRUNN  
Ivar Realfsen  
KOLÅS KNUT PER, SKIENSGATE 15  
, 3912 PORSGRUNN  
LINDGREN JORUNN NOKEVJE, STORGATA 214 B  
, 3912 PORSGRUNN  
LØVSETH ANNE MERETE, STORGATA 216  
, 3912 PORSGRUNN  
OSEBAKKEN UTVIKLING AS, c/o Alfa Eiendomsdrift AS, Postboks 317, 3251 LARVIK  
SLØRDAL BORGAR, STORGATA 214 B  
, 3912 PORSGRUNN  
THUNOLD LARS OLE KONGERØD, SKIENSGATE 16, 3912 PORSGRUNN  
VALUE BOLIGSERVICE AS, Håvundvegen 248, 3746 SKIEN  
WIERSDALEN SIV, SKIENSGATE 16  
, 3912 PORSGRUNN  
Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN  
Bygg- og eiendomsdrift, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN  
Osebakken Velforening, Postboks 12, 3939 PORSGRUNN  
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN  
Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG  
Vestfold og Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN  
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG



Arkivsak: 19/07151  
 Planens navn: Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet.  
 PlanID: 252  
 Gjeldende plan vedtatt: 20.08.19

Forslagsstiller: Osebakken Utvikling AS  
 Plankonsulent: Spir arkitekter AS  
 Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):  
 Planendring:



Oversiktskart (gjeldende reguleringsplan) som viser området på plankartet som omfattes av endringene.

## Bakgrunn for planendringen

På vegne av Osebakken Utvikling AS fremmes forslag til endring etter forenklet prosess av reguleringsplanen for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet.

Begrunnelsen for planendringen er ønske om å legge til rette for parkering (overflateparkering) på deler av regulert byggeområde for bolig (BKS2), i påvente av senere utbygging av p – kjeller og nye boliger på området.

## Beskrivelse av planendringen

Planendringen innebærer at det tillates etablert parkering (overflateparkering) på deler av byggeområde for boliger (BKS2). Parkeringsarealet dekker et mindre areal enn byggeområde BKS2, og den østre delen av byggeområdet som ikke skal benyttes til parkering vil inngå som en del av et midlertidig utvidet grøntområde (BGS).

Regulert areal for renovasjon (BRE) gis en annen arrondering for enklere tilkomst med lastebil. Det foreslås rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av hekk mot grønnstruktur (GS3), fartsdempende tiltak i vei PV1 (Fabriciusgata) og gjerde mellom vei PV1 og lekeareal (LEK).

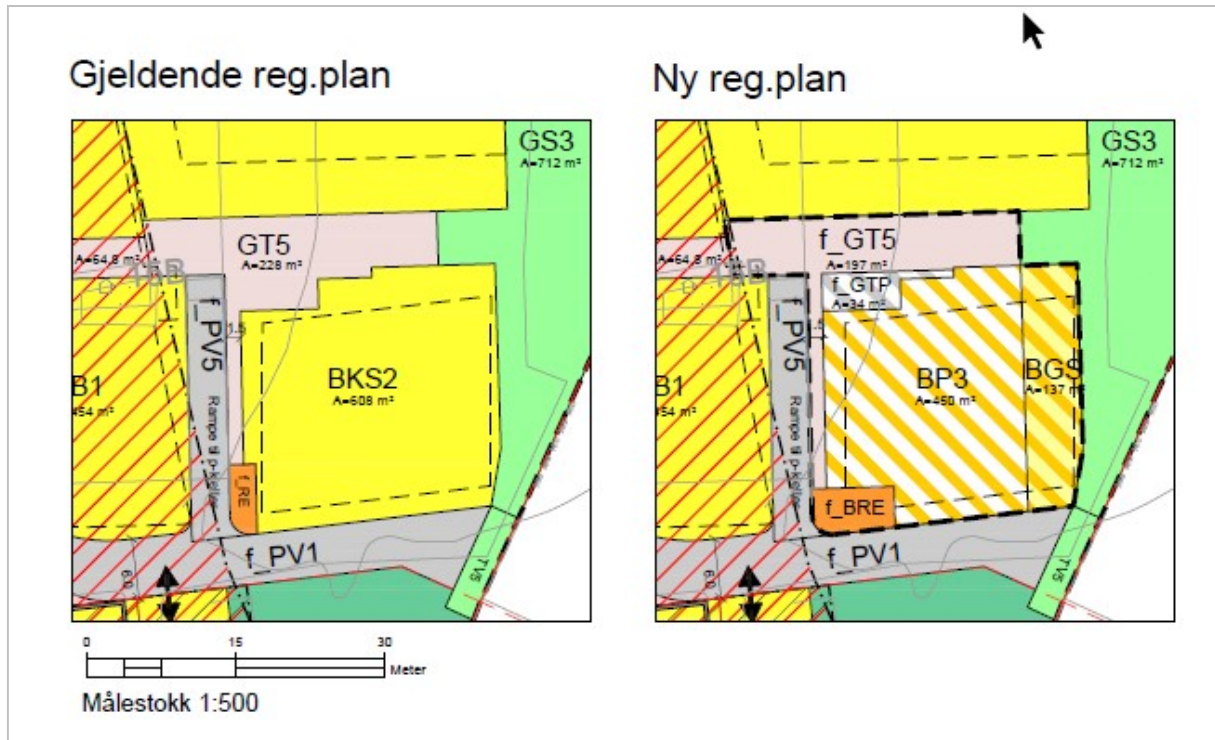
Jf. gjeldende plan tillates terrasser og utkragede balkonger fra BB1 og utover torg T1. Denne bestemmelsen er utvidet til også å omfatte terrasser og utkragede balkonger over P3.



Utsnitt av utomhusplan (02.06.21).



## Utsnitt av gjeldende plan og forslag til planendring



### Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Jf. tilbakemelding fra kommunens administrasjon (e – post mottatt 24.06.21), kan endringen behandles som forenklet prosess etter Pbl. § 12 – 14 under noen forutsetninger.

Forutsetningen er at det gjennomføres nødvendige trafikksikkerhetstiltak. Aktuelle tiltak kan være hekk mot grønnstruktur (GS3), fartsdempende tiltak i vei PV1 (Fabriciusgata) og gjerde mellom vei PV1 og lekeareal (LEK). Disse tiltakene er foreslått innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene.

Etablering av overflateparkering gir større åpenhet og bedre solforhold inn mot regulert grønnstruktur og torgareal, i tillegg til at arealet for grønnstruktur blir større.

Med foreslåtte trafikksikkerhetstiltak vurderes endringen ikke å gi negative konsekvenser.

Boligområde BKS2 grenser til gatetun (GT5), adkomstvei (PV1) og grøntareal (GS3). Det er ikke andre grunneiere som blir direkte berørt av tiltaket.

Spir arkitekter AS 20.09.21

### Vedlegg

Plankart (20.09.21)

Reguleringsbestemmelser (20.09.21)

Utomhusplan (02.06.21)



# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 19/07151  
**PlanID:** 252  
**Sakstittel:** Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet

---

**Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet**  
 Detaljregulering  
 PLANBESTEMMELSER

---

Endrede bestemmelser godkjent av kommunen v/Utvalg for miljø og byutvikling 20.08.2019 i sak 57/19. **Forslag til endringer markert med rødt. Spir arkitekter AS 20.09.21.**

---

## § 1 GENERELT

### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet.

### 1.2 Området reguleres til:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)**

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BB
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Boligbebyggelse	B
Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg	BP
Offentlig eller privat tjenesteyting	OTY
Energianlegg	E
Renovasjonsanlegg	<b>BRE</b>
Lekeplass	LEK
Kombinert formål - Bolig/kontor/allm. Forsamlingslokale	BKF
Kombinert formål - Kontor/allm. Forsamlingslokale	KF
<b>Kombinert formål – Bolig/grønnstruktur</b>	<b>BGS</b>

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)**

Veg	PV
Kjøreveg	OV
Fortau	FTA
Torg	T1
Gatetun	GT



Gang/-sykkelveg	G/SV
Annen veggrunn – tekniske anlegg	
Parkeringsplasser	P
Parkeringshus	P5
Gatetun/parkering	GTP

### GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

Naturområde – grønnstruktur	GS
Turveg	TV

### HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Hensynssone, ras- og skredfare	H-310
Hensynssone, bevaring kulturmiljø	H-570
Hensynssone, grønnstruktur	H-540

### 1.3 Planens formål

Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for bygging av nye boliger på eiendommen i Skiensgate 15B (gnr/bnr 200/2144). Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for parkering i sidefløyer i Støperibakken 10 og 12 (gnr/bnr 200/4118).

Planen skal sikre tilgjengelighet for friområdet Linnajordet og opparbeidelse av turveger. Det skal etableres trafikktiltak som bedrer sikkerheten i området. Planen skal sikre bevaring av eksisterende bygningsmiljø ved Gamle Teknikeren.

## §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Arealbruk i planen

Arealene i planen skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

### 2.2 Rekkefølgekrav

- 2.2.1 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og ~~BKS2~~ BP3/BGS skal lekeplassen på LEK være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan og § 3.8.
- 2.2.2 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og ~~BKS2~~ BP3/BGS skal det opparbeides sikring mot jernbanen i området GS1 iht. § 2.12
- 2.2.3 Før det gis brukstillatelse på BKS1 og ~~BKS2~~ BP3/BGS skal TV2 -TV4 opparbeides iht. utomhusplan.
- 2.2.4 Før det kan gis tillatelse til igangsetting for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:  
Etablering av sammenhengende fortausforbindelse og miljø- og trafikksikkerhets-tiltak, inkl. fartsreducerende tiltak i Skiensgate på strekningen fra og med krysset med Teknikergata i nord til og med krysset med Kullhusbakken i sør. Torgområdet T1 inngår i området. Videre skal Teknikergata fra krysset med Skiensgate til og med krysset med Storgata inngå, og Støperibakken ned til avkjøringen inn til GT2. Miljø- og trafikksikkerhetstiltakene skal være iht. trafikkplan, se § 2.3.2.
- 2.2.5 Før det gis brukstillatelse for parkering på BP3 skal hekk mot BGS (grønnstruktur), fartsdempende tiltak i vei PV1 (Fabriciusgata) og gjerde mellom vei PV1 og lekeareal (LEK) være etablert.
- 2.2.6 Før det kan gis tillatelse til igangsetting på BKS1 skal utvidelse av parkeringskjeller (P5) være gjennomført slik at planområdets parkeringsbehov ivaretas.

## 2.3 Dokumentasjonskrav

### 2.3.1 Utomhusplan

Ved rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, søppeloppsamlingssted og annen disponering av ubebygde område, herunder forstøtningsmurer og beplantning.

### 2.3.2 Trafikkplan

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det foreligge en samordnet trafikkplan for aktuelle deler av Skiensgate, Støperibakken og Teknikergata. Denne skal vise trafikktiltak for å øke sikkerheten i forbindelse med økning av ÅDT. Planen skal også vise trafikkarealer inkl. parkeringsplasser på torget T1. På torget skal i tillegg vises utforming av øvrig torgareal inkludert beplantning samt plasser for eventuelle midlertidige installasjoner ved arrangementer osv. Det skal legges til rette for medvirkning fra berørte interesser for trafikkplanen legges fram for godkjenning av kommunens trafiksikkerhetsgruppe.

### 2.3.3 Fasadeoppriss

Ved rammesøknad av nybygg på områdene BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og ~~BKS2~~ BP3/BGS skal tiltaket visualiseres med fasadeoppriss og perspektivskisser, eller modell, som viser tiltaket i forhold til omgivelsene.

### 2.3.4 Stabilitet

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.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomte. Se også § 6.1.

### 2.3.5 Overvannshåndtering

Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet. Ved første rammesøknad om nybygg skal det foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges iht. Porsgrunn kommunes VA Norm.

## 2.4 Miljøforhold

### 2.4.1 Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til enhver tid gjeldende retningslinje, pr. dato skal grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

### 2.4.2 Radon

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

### 2.4.3 Forurensning

Det skal dokumenteres at byggeområdene med tilhørende lekeområder/-grønnstruktur ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før de kan bebygges/opparbeides.

### **2.5 Automatisk fredete kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet 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).

### **2.6 Universell utforming**

Bygg og utomhusarealer skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende lovverk og forskrifter mht. framkommelighet, pr. dato TEK 17, T-5/99 "tilgjengelighet for alle".

### **2.7 Parkering**

Parkeringskrav er spesifisert under §3.

### **2.8 Renovasjon**

Ved utbygging av boenheter i BKF samt for BB1, BB2, BB4, BB5, ~~og~~ BKS1 ~~–BKS2~~ og BP3/BGS stilles det krav til dypoppsamlere. Disse skal plasseres innenfor BRE. Dette skal utføres etter gjeldende kommunalteknisk norm og forskrift om renovasjon i Porsgrunn kommune.

### **2.9 Grad av utnytting**

Utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i % BYA der dette inngår i boligformål. Kjellerareal/areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA.

### **2.10 Utomhusarealer**

Følgende bestemmelser gjelder for uteoppholdsareal:

**Leiligheter** (fra 5 boenheter): 30 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> (BRA) eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå og kompakt og sammenhengende.

#### **Småhus (rekkehus):**

Enheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA): 33 m<sup>2</sup> pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå. Minimum sammenhengende areal: 5,5 x 6 m (pr. boenhet).

Enheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA): 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå. Minimum sammenhengende areal: 5 x 7 m (pr. boenhet).

**Enebolig:** 125 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7 x 9 m<sup>2</sup> (pr. boenhet).

### **2.11 Energibruk i bygg**

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

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygg med grunnflate større enn 500 kvm BRA kunne kobles til nettet.

### 2.12 Avgrensing mot jernbane

I grense mot jernbanelinje skal det etableres gjerde for å hindre persontrafikk ut på jernbanelinja. Gjerdet skal ha høyde minimum 180 cm over terrengnivå.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse (B1)

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 45%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
4 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.2 Boligbebyggelse (B2 - B4)

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 35%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
4 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)–~~BKS2~~)

Tillatt bebygd areal BKS1 = 45%.

~~Tillatt bebygd areal BKS2 = 55%.~~

Takform skal være saltak med takvinkel på minimum 20 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +18,5. Det tillates pauser i takflatene i form av oppløft eller sprang.

Det tillates også utførelse med flatt tak, men bygget skal da gjenspeile et moderne og tidstilpasset helhetlig uttrykk. Ved flat takform er maksimal tillatt mønehøyde kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +21,5.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer. Det tillates etablert takterrasser.

Parkeringskrav for boenheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA):

1 biloppstillingsplass pr. boenhet.  
2 sykkelplasser pr. boenhet.

Parkeringskrav for boenheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA):

2 biloppstillingsplass pr. boenhet.  
4 sykkelplasser pr. boenhet.



### 3.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB4, BB5)

Tillatt bebygd areal BB4 og BB5 = 100 % BYA.

Tillatt bebygd areal BB1 = 85 % BYA.

Tillatt bebygd areal BB2 = 95 % BYA.

Takform skal være saltak. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +24 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +22. Hovedtaket skal brytes opp med bygningselementer som oppløft, arker eller sprang.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer.

Byggets utforming, materialbruk og detaljering skal vektlegges. Det skal unngås lange dominerende fasader og søkes etablert sprang, forskyvninger eller et dempet varierende materialbruk. Fasadene kan gis kombinasjoner av tre, glass og naturmaterialer i lyse farger med innslag av kontraster.

Byggets utforming skal harmonere med Gamle Teknikeren og ivareta området egenart. Ved utformingen av bygget skal det tas hensyn til hovedaksen i Gamle Teknikerens fasade mot Skiensgate. Byggets vestfasade skal ha en rytme og inndeling som formidler sammenhengen med Gamle Teknikeren vis-a-vis.

Område BB5 sin vestfasade kan trekkes helt ned til parkeringsplanet (P2).

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
3 sykkelplasser pr. boenhet.

Det skal opprettes forbindelse i GT4 gjennom åpning i fasaden i blokkbebyggelse.

### 3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB3)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårds plass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
3 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (OTY)

Tillatt bebygd areal, BYA = 35%.

Det tillates ikke tilbygg eller ny bebyggelse med mer enn 3 etasjer og høyere gesims eller mønehøyde enn eksisterende, verneverdig bebyggelse. Bygninger som må erstattes på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted med samme dimensjoner og proporsjoner som den revne.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>. 5 % av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### 3.7 Energianlegg (E)

Energianlegg omfatter eksisterende trafostasjon. Det skal sikres kjørbare atkomst til trafostasjonen.

### 3.8 Lekeplass (LEK)

LEK skal være nærlekeplass for BKS1, ~~BKS2~~ BP3/BGS, BB1, BB2, BB4, BB5, BB3, BKF og B/TV Lekearealene skal ha utstyr og lekeapparater av svært god kvalitet med tanke på type utstyr, bruk/funksjon og visuelt estetisk. Innhold i henhold til kommunens krav.

### 3.9 Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg (BP1 – BP2)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass bl.a. for å kunne legge til rette for garasjeporter. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming og ved at det skal brukes eksisterende åpninger med buer for å bevare den arkitektoniske rytme. Utformingen med omramming og høyde skal samsvare med utforming av øvrige åpninger. Portens utforming må tilpasses byggets arkitektur.

Parkeringskrav ved eventuelt boligformål:

- 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.
- 3 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.10 Kombinert formål – Bolig/kontor/allm. forsamlingslokale (BKF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, evt. 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale.  
3 sykkelplasser pr. boenhet, evt. 2 sykkelplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale.

### 3.11 Kombinert formål – Kontor/allm. forsamlingslokale (KF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Skiensgate og Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 0,75 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.  
2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### **3.12 Kombinert formål - Bolig/parkeringsanlegg (BP3)**

Det er forutsatt tidsrekkefølge hvor det tillates etablert parkeringsanlegg før arealbruken endres til boligformål (konsentrert småhusbebyggelse). Ved første brukstillatelse for bolig opphører parkeringsformål.

Tillatt bebygd areal 335 m2 BYA til sammen for BP3 og BGS.

Takform skal være saltak med takvinkel på minimum 20 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +18,5. Det tillates pauser i takflatene i form av oppløft eller sprang.

Det tillates også utførelse med flatt tak, men bygget skal da gjenspeile et moderne og tidstilpasset helhetlig uttrykk. Ved flat takform er maksimal tillatt mønehøyde kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +21,5.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer. Det tillates etablert takterrasser.

Parkeringskrav for boenheter opp til 75 m2 (BRA):

- 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Parkeringskrav for boenheter over 75 m2 (BRA):

- 2 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 4 sykkelplasser pr. boenhet.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Veg (PV1)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til parkeringskjeller P5, **BP3/BGS BKS2** og nordre del av B1.

### **4.2 Veg (PV2)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring P1, P2, B4 og BKS1.

### **4.3 Veg (PV3)**

Privat vei som skal være sekundær inn- /utkjøring til BP1 og BP2 og inn-/ utkjøring til GT1 og Gnr/Bnr 200/2146.

### **4.4 Veg (PV4)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til nordre del av B2 og Gnr/Bnr 200/2720. Veien skal eies/festes, opparbeides, brukes og vedlikeholdes i fellesskap av eierne/- leierne av tilgrensende eiendommer som har eller kan ha nytte av å bruke dem. Området må ikke anvendes til andre formål enn avkjørsler, og fri ferdsel må ikke hindres ved annen bruk.

#### **4.5 Kjøreveg (OV1)**

Offentlig kjøreveg som skal opparbeides som miljøgate med innsnevringer som vist i plankart. Videre trafikktiltak skal redegjøres for i trafikkplan jf. § 2.3.2. Lindeallé langs Teknikergata skal bevares. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.6 Kjøreveg (OV2)**

Offentlig kjøreveg. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.7 Kjøreveg (OV3)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.8 Kjøreveg (OV4)**

Offentlig kjøreveg som skal være primær inn- /utkjøring til BP1 og BP2.

#### **4.9 Kjøreveg (OV5)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.10 Fortau (FTA)**

Fortau i reguleringsplanen skal være offentlige. Bredde minimum 2,5 meter.

#### **4.11 Torg (T1)**

Det tillates utkragede balkonger fra BB1, BB2, BB4 og BB5, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

Torget skal være tilgjengelige for offentligheten, men kan opparbeides på en måte som begrenser gangtrafikk helt inn mot fasader på BB1, BB2, BB4 og BB5. Terrasser i 1. etasje tillates etablert inntil 1 meter ut på torgarealet under utkragede balkonger.

Det tillates trafikkforbindelse over torget som en del av Skiensgate, men denne skal kunne stenges ved behov. Det tillates noe parkering på torgarealet til bruk for området KF. Detaljer skal avklares i egen plan, se § 2.3.2.

#### **4.12 Gatetun (GT1 – GT3)**

GT2 skal være felles gårdsplass for BB3, BP1, BP2 og BKF. GT1 og GT3 skal være felles gårdsplass for BKF og KF. Det tillates biloppstilling på GT1. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates ikke biloppstilling på GT2 og GT3. GT3 kan inngå i uteoppholdsareal for BKF.

#### **4.13 Gatetun (GT4 – GT5)**

Gatetunene skal være offentlig tilgjengelige. GT5 kan inngå i uteoppholdsarealet for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og ~~BP3/BGS BKS2~~. Innenfor GT5 tillates etablert trappehus for parkeringskjeller (P5).

#### **4.14 Annen offentlig veggrunn – teknisk anlegg**

Omfatter grøfteareal langs kjøreveg/fortau.



#### 4.15 Parkeringsplasser (P1)

Private biloppstillingsplasser for B4, biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. P1 tillates brukt som manøvreringsareal for inn- og utkjøringer til BKS1.

#### 4.16 Parkeringsplasser (P2)

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates utkragede balkonger fra BB1 og BB2 maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

#### 4.17 Parkeringsplasser (P3)

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav.

Det tillates utkragede balkonger fra BB1, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan. Terrasser i 1. etasje tillates etablert inntil 1 meter ut på P3 under utkragede balkonger.

#### 4.18 Parkeringsplass (P4)

Offentlig parkeringsplass.

#### 4.19 Parkeringskjeller (P5)

Privat parkeringsareal for BB1, BB2, **BB3**, BB4, BB5, KF og BKF. P5 er beliggende under/delvis under BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1, ~~BKS2~~ **BP3**, GT4 og GT5.

Parkering for BKS 1 skal skje på egen tomt eller i p – anlegg under bakken. Boliger på BP3/BGS skal parkere på egen tomt.

#### 4.20 Gatetun/parkering (GTP)

Ved etablering av parkering på BP3 kan området GTP benyttes til parkering. Ved utbygging av boliger på BP3/BGS skal området inngå som del av gatetun (GT5). Ved første brukstillatelse for bolig på BP3/BGS opphører parkeringsformål.

### § 5 GRØNNSTRUKTUR

#### 5.1 Naturområde – grønnstruktur (GS1)

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Området skal sikres mot jernbanen jf. § 2.12. Det tillates oppført redskapsbod på området inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.

#### 5.2 Naturområde – grønnstruktur (GS2)

Fellesområde for BB3, BKF og KF skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB3, BKF og BK.

#### 5.3 Naturområde – grønnstruktur (GS3)

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og ~~BKS2~~ **BP3**.

#### 5.4 Turveg (TV1, TV2 og TV5)

Turvegene skal være offentlig tilgjengelige.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Hensynssone, faresone ras- og skredfare (H-310)

Avgrensning av område med skredfare er vist på plankartet. Se § 2.3.4.

### 6.2 Hensynssone kulturmiljø (H-570)

Formålet med hensynssonen er å bevare eksisterende bygningsmasse, deres karakter og arkitektoniske uttrykk.

#### 6.2.1 Bygninger som skal bevares

Bygninger som skal bevares er vist på plankartet og er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Bygninger som skal bevares tillates ikke revet.

Hensynssonen for bygningen på område E omfatter eksisterende trafostasjon. Trafostasjonen skal bevares og tillates ikke revet eller at eksteriøret endres vesentlig.

#### 6.2.2 Bygningsutforming

Tilbygg, påbygg eller oppføring av nye bygninger som uthus og liknende kan bare gjøres etter planer som er forelagt og godkjent av kommunen.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale. Tilbakeføring til det originale må utføres som dokumentert opprinnelighet. Dette gjelder arbeid som omfatter endring, utskiftning av bygningselementer og materialbruk. Kun ødelagte bygningsmaterialer tillates skiftet ut. Gjennomføring av alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal godkjennes av kommunen.

Ved brann eller annen skade kan kommunen kreve bygningen eller annet element gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere. Det er tillatt å rive bygninger som ikke er vist som bevaringsverdige. Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområder, må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk. Arbeidene med utforming av ny bebyggelse skal gjøres i samråd med kommunen. Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, belysning, skilt og liknende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

#### 6.2.3 Utomhusarealer

Eksisterende gjerder og beplantede områder bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Nye porter og inngjerdinger skal ha en utforming som samspiller med omgivelsene, og som gir estetisk god helhetsløsning for nabolaget.

### 6.3 Hensynssone grønnstruktur (H-540)

Det er avmerket 5 lindetrær i plankartet som skal bevares.

**Endrede bestemmelser godkjent av kommunen v/Utvalg for miljø og byutvikling 20.08.2019 i sak 57/19.**



### Tegnforklaring

#### Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BRE Renovasjonsanlegg
- BP3 Bolig/parkeringsanlegg
- BGS Bolig/grønnstruktur

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- GT5 Gatetun
- GTP Gatetun/parkering

#### §12-6 - Hensynssoner

- H3/10 Ras- og skredfare

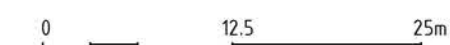
#### Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Grense for faresone
- Måle og avstandslinje

#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ambita - Infoland  
 Dato for basiskart: 12.02.2018  
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m  
 Kartmålestokk: 1:500



Porsgrunn kommune

#### Mindre reguleringsendring

### Del av Osebakken, området Gamle Teknikeren - Linnajordet

#### Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:  
3806\_252

Forslagsstiller:  
Osebakken Utvikling AS

#### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN

Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX

#### Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra ..... til .....

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra ..... til .....

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte...

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **SPIR** Spir Arkitekter AS

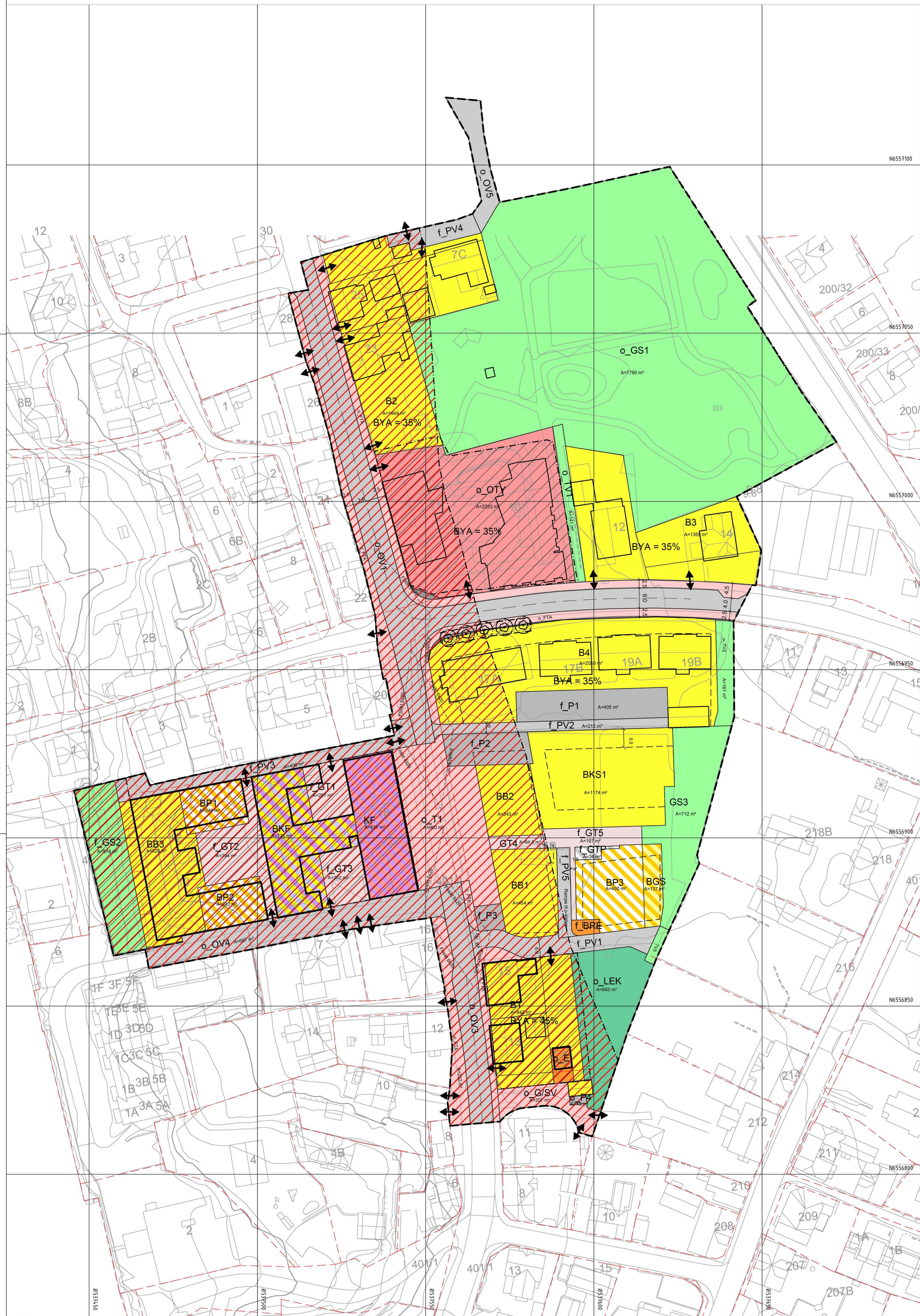
PROSJEKTNR.	DATO	SIGN.
17675	20.09.2021	TO

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

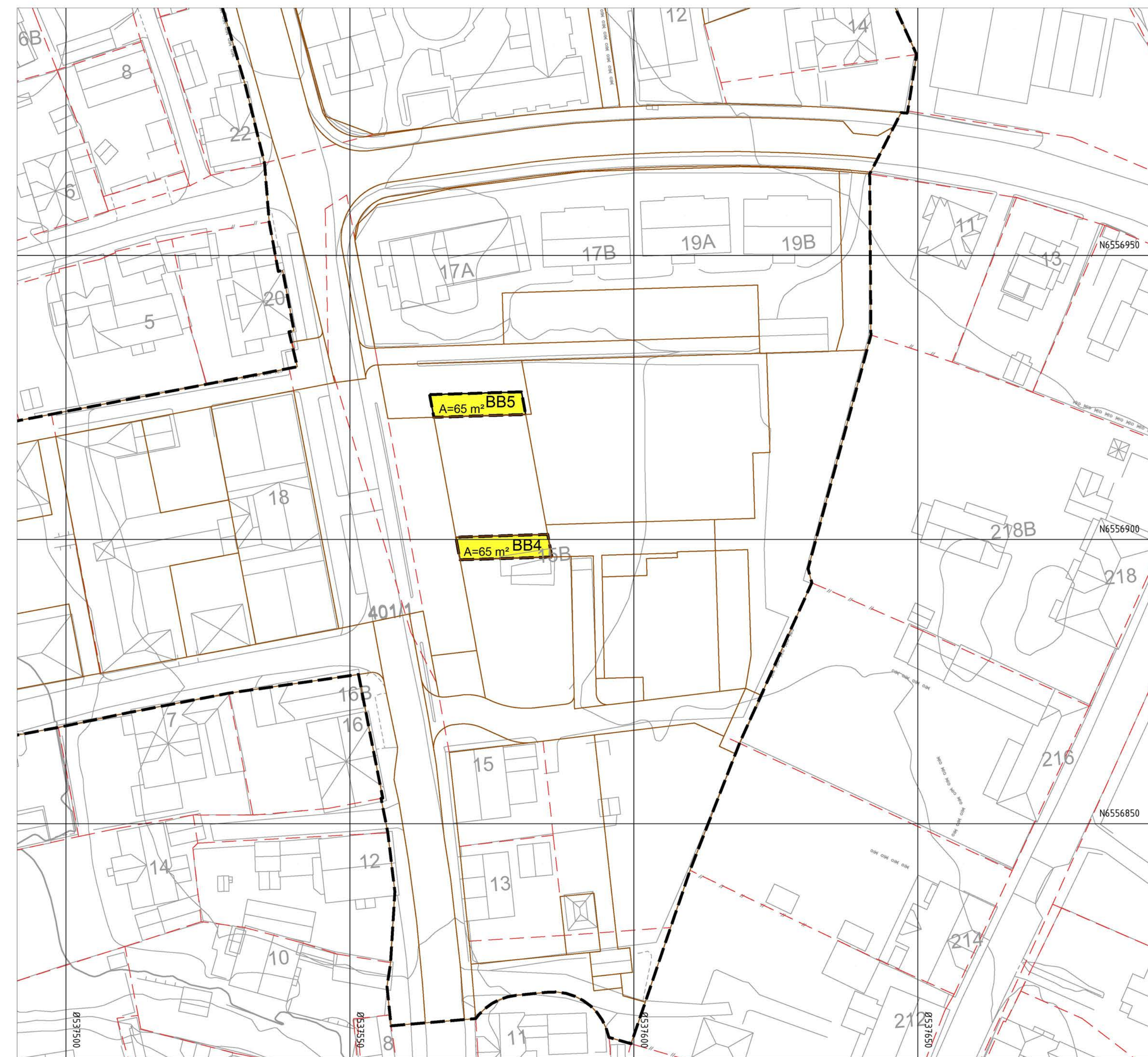
DATO	PLANSJEFNAVN
Dato	Plansjef



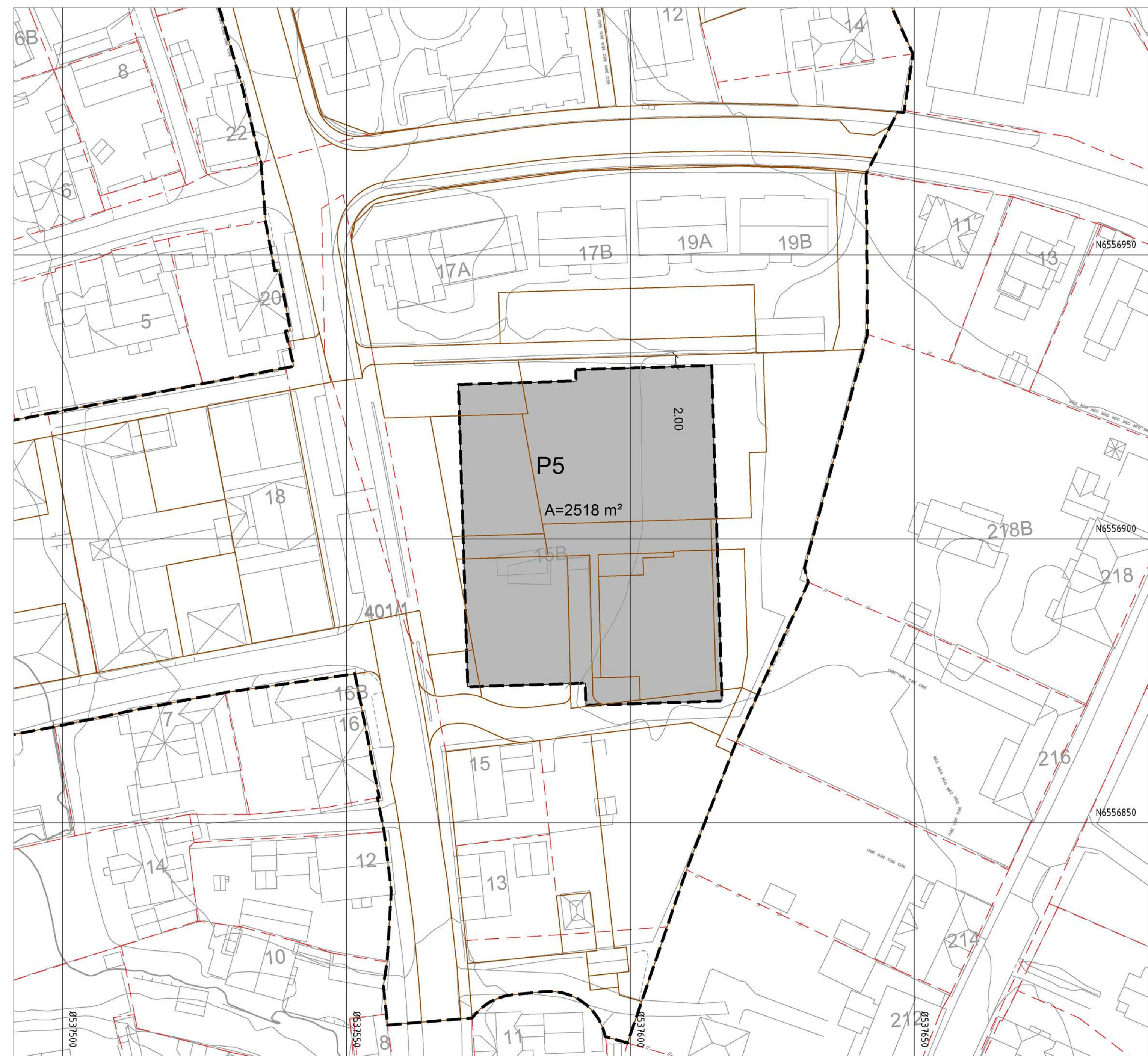
# Vertikalnivå 2 På grunnen



# Vertikalnivå 3 Over grunnen



# Vertikalnivå 1 Under grunnen



**Tegnforklaring**

<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	<b>§12-6 - Hensynsoner</b>
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>§12-6 - Hensynsoner</b>
B1-4 Boligbebyggelse	Ras- og skredfare
BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Hensyn grønnstruktur
BB 1-3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Bevering kulturmiljø
OTY Offentlig eller privat tenesteyting	<b>Linjesymbol</b>
E Energianlegg	Plan grense
BRE Renovasjonsanlegg	Formålgrense
LEK Lekeplass	Regulert tomtegrense
Br 1-3 Bolig/parkeringsanlegg	Bygg kulturmiljø, mm. som skal bevares
BKF Bolig/kontor/allm. forsamlingslok.	Regulert kant kjørebane
KF Bolig/allm. forsamlingslok.	Sikringsgjerde
BGS Bolig/grønnstruktur	Grense for faresoner
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	Måle og avstandslinje
PV 1-5 Veg	<b>Punktsymboler</b>
OV1,3,4,5 Kjøreveg	Existerende tre som skal bevares
FTA Fortau	Avkjørsel - både inn og utkjøring
T1 Torp	
GT 1-5 Gatunet	
G/SV Gang-/sykkelveg	
Ann. vegggrunn - tekniske anlegg	
P1-4 Parkeringsplasser	
P5 Parkeringshus/-anlegg	
GTP Gatunet/parkering	
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	
GS 1-3 Naturområde	
TV 1,2,5 Turveg	

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Infoland  
 Dato for basiskart: 06.08.2021  
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m  
 Kartmålestokk: 1:500 (A0)

Areallplan-ID: PlanID 252  
 Forbudsallier: Osebakken Utvikling AS

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DAVO	SAKS-NR	SIØN
30.03.2017	Esprei i h.h.t. lyttestrek 17117		JL
29.08.2019	Sluttbehandling/pleningsvedtak 20.08.2019 (LMB-sak 57119)		JL
06.10.2021	Forslag til endring av området BKS2 mfl. til BPS1, BGS, GTP og BRE		
Kommisjonen av oppsett planarbeid			
1. g. behandling i utvalg for plan og kommunalkontroll	19.04.2015		35/16
2. g. behandling i utvalg for miljø og byutvikling	28.02.2017		13/17
Utsatt vedtak	16.03.2017		17/17
Kommisjonen av planvedtak			

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **SPiR** Spir Arkitekt AS  
 PB 16, 3119 Tvedestrand  
 Tlf: 37 10 10 10  
 E-post: info@spir.no





# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 19/07151  
**PlanID:** 252  
**Sakstittel:** Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren - Linnajordet

---

## Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren - Linnajordet

Detaljregulering

### PLANBESTEMMELSER

---

Endrede bestemmelser godkjent av kommunen v/Uvalg for miljø og byutvikling 20.08.2019 i sak 57/19

---

#### §1 GENERELT

##### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet.

##### 1.2 Området reguleres til:

##### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)**

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BB
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Boligbebyggelse	B
Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg	BP
Offentlig eller privat tjenesteyting	OTY
Energianlegg	E
Renovasjonsanlegg	RE
Lekeplass	LEK
Kombinert formål – Bolig/kontor/allm. forsamlingslokale	BKF
Kombinert formål – Kontor/ allm. forsamlingslokale	KF

##### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)**

Veg	PV
Kjøreveg	OV
Fortau	FTA
Torg	T1
Gatetun	GT
Gang/-sykkelveg	G/SV
Annen veggrunn – tekniske anlegg	
Parkeringsplasser	P
Parkeringshus	P5

##### **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)**

Naturområde – grønnstruktur	GS
Turveg	TV

**HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

Hensynssone, ras- og skredfare	H-310
Hensynssone, bevaring kulturmiljø	H-570
Hensynssone, grønnstruktur	H-540

**1.3 Planens formål**

Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for bygging av nye boliger på eiendommen i Skiensgate 15B (gnr/bnr 200/2144). Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for parkering i sidefløyer i Støperibakken 10 og 12 (gnr/bnr 200/4118).

Planen skal sikre tilgjengelighet for friområdet Linnajordet og opparbeidelse av turveger. Det skal etableres trafikktiltak som bedrer sikkerheten i området. Planen skal sikre bevaring av eksisterende bygningsmiljø ved Gamle Teknikeren.

**§2 FELLESBESTEMMELSER****2.1 Arealbruk i planen**

Arealene i planen skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

**2.2 Rekkefølgekrav**

- 2.2.1 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BKS2 skal lekeplassen på LEK være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan og § 3.8.
- 2.2.2 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BKS2 skal det opparbeides sikring mot jernbanen i området GS1 iht. § 2.12.
- 2.2.3 Før det gis brukstillatelse på BKS1 og BKS 2 skal TV2 -TV4 opparbeides iht. utomhusplan.
- 2.2.4 Før det kan gis tillatelse til igangsetting for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:  
Etablering av sammenhengende fortausforbindelse og miljø- og trafiksikkerhets-tiltak, inkl. fartsreducerende tiltak i Skiensgate på strekningen fra og med krysset med Teknikergata i nord til og med krysset med Kullhusbakken i sør. Torgområdet T1 inngår i området. Videre skal Teknikergata fra krysset med Skiensgate til og med krysset med Storgata inngå, og Støperibakken ned til avkjøringen inn til GT2.  
Miljø- og trafiksikkerhetstiltakene skal være iht. trafikkplan, se § 2.3.2.

**2.3 Dokumentasjonskrav****2.3.1 Utomhusplan**

Ved rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, søppelopsamlingssted og annen disponering av ubebygde område, herunder forstøtningsmurer og beplantning.

**2.3.2 Trafikkplan**

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det foreligge en samordnet trafikkplan for aktuelle deler av Skiensgate, Støperibakken og Teknikergata. Denne skal vise trafikktiltak for å øke sikkerheten i forbindelse med økning av ÅDT. Planen skal også vise trafikkarealer inkl. parkeringsplasser på torget T1. På torget skal i tillegg vises utforming av øvrig torgareal inkludert beplantning samt plasser for eventuelle midlertidige installasjoner ved arrangementer osv. Det skal legges til rette for medvirkning fra berørte interesser for trafikkplanen, og trafikkplanen skal legges fram for godkjenning av kommunens trafiksikkerhetsgruppe.

**2.3.3 Fasadeoppriss**

Ved rammesøknad av nybygg på områdene BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BKS2 skal tiltaket visualiseres med fasadeoppriss og perspektivskisser, eller modell, som viser tiltaket i forhold til omgivelsene.

**2.3.4 Stabilitet**

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.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomta. Se også § 6.1.

#### 2.3.5 Overvannshåndtering

Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet. Ved første rammesøknad om nybygg skal det foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges iht. Porsgrunn kommunes VA Norm.

### **2.4 Miljøforhold**

#### 2.4.1 Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til enhver tids gjeldende retningslinje, pr. dato skal grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/ 2016 gjøres gjeldende for planen.

#### 2.4.2 Radon

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

#### 2.4.3 Forurensning

Det skal dokumenteres at byggeområdene med tilhørende lekeområder/-grønnstruktur ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før de kan bebygges/opparbeides.

### **2.5 Automatisk fredete kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet 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 til sier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### **2.6 Universell utforming**

Bygg og utomhusarealer skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende lovverk og forskrifter mht. framkommelighet, pr dato TEK 17, T-5/99 "tilgjengelighet for alle".

### **2.7 Parkering**

Parkeringskrav er spesifisert under §3.

### **2.8 Renovasjon**

Ved utbygging av boenheter i BKF samt for BB1, BB2, BB4, BB5 og BKS1 - BKS2 stilles det krav til dypoppsamlere. Disse skal plasseres innenfor RE. Dette skal utføres etter gjeldende kommunalteknisk norm og forskrift om renovasjon i Porsgrunn kommune.

### **2.9 Grad av utnytting**

Utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i % BYA der dette inngår i boligformål. Kjellerareal/areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA.

### **2.10 Utomhusarealer**

Følgende bestemmelser gjelder for uteoppholdsareal:

**Leiligheter** (fra 5 boenheter): 30 m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> (BRA) eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå og kompakt og sammenhengende.

**Småhus (rekkehus):**

Enheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA): 33 m<sup>2</sup> pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå.  
Minimum sammenhengende areal: 5,5 x 6 m (pr. boenhet).

Enheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA): 50 m<sup>2</sup> pr 100m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå. Minimum sammenhengende areal: 5 x 7 m (pr. boenhet).

**Enebolig:** 125 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7 x 9 m (pr boenhet).

**2.11 Energibruk i bygg**

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

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygg med grunnflate større enn 500 kvm BRA kunne kobles til nettet.

**2.12 Avgrensning mot jernbane**

I grense mot jernbanelinje skal det etableres gjerde for å hindre persontrafikk ut på jernbanelinja. Gjerde skal ha høyde minimum 180 cm over terrengnivå.

**§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG****3.1 Boligbebyggelse (B1)**

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 45%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet  
4 sykkelplasser pr. boenhet.

**3.2 Boligbebyggelse (B2 - B4)**

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 35%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet  
4 sykkelplasser pr. boenhet.

**3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 - BKS2)**

Tillatt bebygd areal BKS1 = 45 % BYA.

Tillatt bebygd areal BKS2 = 55 % BYA.

Takform skal være saltak med takvinkel på minimum 20 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +18,5. Det tillates pauser i takflatene i form av oppløft eller sprang.

Det tillates også utførelse med flatt tak men bygget skal da gjenspeile et moderne og tidstilpasset helhetlig uttrykk. Ved flat takform er maksimal tillatt mønehøyde kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +21,5.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer. Det tillates etablert takterrasser.

Parkeringskrav for boenheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA):  
1 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
2 sykkelplasser pr. boenhet.

Parkeringskrav for boenheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA):  
 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
 4 sykkelplasser pr. boenhet.

### **3.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB4, BB5)**

Tillatt bebygd areal BB4 og BB5 = 100 % BYA.  
 Tillatt bebygd areal BB1 = 85 % BYA.  
 Tillatt bebygd areal BB2 = 95 % BYA.

Takform skal være saltak. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +24 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +22. Hovedtaket skal brytes opp med bygningselementer som oppløft, arker eller sprang.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer.

Byggets utforming, materialbruk og detaljering skal vektlegges. Det skal unngås lange dominerende fasader og søkes etablert sprang, forskyvninger eller et dempet varierende materialbruk. Fasadene kan gis kombinasjoner av tre, glass og naturmaterialer i lyse farger med innslag av kontraster.

Byggets utforming skal harmonere med Gamle Teknikeren og ivareta området egenart. Ved utformingen av bygget skal det tas hensyn til hovedaksen i Gamle Teknikerens fasade mot Skiensgate. Byggets vestfasade skal ha en rytme og inndeling som formidler sammenhengen med Gamle Teknikeren vis-a-vis.

Område BB5 sin vestfasade kan trekkes helt ned til parkeringsplanet (P2).

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap - plasser.  
 3 sykkelplasser pr. boenhet.

Det skal opprettes forbindelse i GT4 gjennom åpning i fasaden i blokkbebyggelse.

### **3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB3)**

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap - plasser.  
 3 sykkelplasser pr. boenhet.

### **3.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (OTY)**

Tillatt bebygd areal, BYA = 35%.

Det tillates ikke tilbygg eller ny bebyggelse med mer enn 3 etasjer og høyere gesims eller mønehøyde enn eksisterende, verneverdig bebyggelse. Bygninger som må erstattes på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted med samme dimensjoner og proporsjoner som den revne.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>. 5 % av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### **3.7 Energianlegg (E)**

Energianlegg omfatter eksisterende trafostasjon. Det skal sikres kjørbart atkomst til trafostasjonen.

### 3.8 Lekeplass (LEK)

LEK skal være nærlekeplass for BKS1, BKS2, BB1, BB2, BB4, BB5, BB3, BKF og B/TV. Lekearealene skal ha utstyr og lekeapparater av svært god kvalitet med tanke på type utstyr, bruk/funksjon og visuelt estetisk. Innhold i henhold til kommunens krav.

### 3.9 Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg (BP1 – BP2)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass bl.a. for å kunne legge til rette for garasjeporter. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming og ved at det skal brukes eksisterende åpninger med buer for å bevare den arkitektoniske rytme. Utformingen med omramming og høyde skal samsvare med utforming av øvrige åpninger. Portens utforming må tilpasses byggets arkitektur.

Parkeringskrav ved eventuelt boligformål:

- 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handicap-plasser.
- 3 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.10 Kombinert formål – Bolig/kontor/allm. forsamlingslokale (BKF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet evt. 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale  
3 sykkelplasser pr. boenhet. evt. 2 sykkelplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale.

### 3.11. Kombinert formål – Kontor/allm. forsamlingslokale (KF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Skiensgate og Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 0,75 biloppstillingsplasser pr. 100 m2.  
2 sykkelplasser pr. 100 m2.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Veg (PV1)

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til parkeringskjeller P5, BKS 2 og nordre del av B1.

### 4.2 Veg (PV2)

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring P1, P2, B4 og BKS 1.

### 4.3 Veg (PV3)

Privat vei som skal være sekundær inn- /utkjøring til BP1 og BP2 og inn-/ utkjøring til GT1 og Gnr/Bnr 200/2146.

### 4.4 Veg (PV4)

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til nordre del av B2 og Gnr/Bnr 200/2720. Veien skal eies/ festes, opparbeides, brukes og vedlikeholdes i fellesskap av eierne/- leierne av tilgrensende eiendommer som har eller kan ha nytte av å bruke dem. Området må ikke anvendes til andre formål enn avkjørsler, og fri ferdsel må ikke hindres ved annen bruk.



#### **4.5 Kjøreveg (OV1)**

Offentlig kjøreveg som skal opparbeides som miljøgate med innsnevringer som vist i plankart. Videre trafikktiltak skal redegjøres for i trafikkplan jf § 2.3.2. Lindeallé langs Teknikergata skal bevares. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.6 Kjøreveg (OV2)**

Offentlig kjøreveg. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.7 Kjøreveg (OV3)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.8 Kjøreveg (OV4)**

Offentlig kjøreveg som skal være primær inn- /utkjøring til BP1 og BP2.

#### **4.9 Kjøreveg (OV5)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.10 Fortau (FTA)**

Fortau i reguleringsplanen skal være offentlige. Bredde minimum 2,5 meter.

#### **4.11 Torg (T1)**

Det tillates utkragede balkonger utover formåls grensen fra BB1, BB2, BB4 og BB5, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

Torget skal være tilgjengelige for offentligheten, men kan opparbeides på en måte som begrenser gangtrafikk helt inn mot fasader på BB1, BB2, BB4 og BB5. Terrasser i 1. etasje tillates etablert inntil 1 meter ut på torgarealet under utkragede balkonger.

Det tillates trafikkforbindelse over torget som en del av Skiensgate, men denne skal kunne stenges ved behov. Det tillates noe parkering på torgarealet til bruk for området KF. Detaljer skal avklares i egen trafikkplan, se § 2.3.2.

#### **4.12 Gatetun (GT1 – GT3)**

GT2 skal være felles gårds plass for BB3, BP1, BP2 og BKF. GT1 og GT3 skal være felles gårds plass for BKF og KF. Det tillates biloppstilling på GT1. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates ikke biloppstilling på GT2 og GT3. GT3 kan inngå i uteoppholdsareal for BKF.

#### **4.13 Gatetun (GT4 og GT5)**

Gatetunene skal være offentlig tilgjengelige. GT5 kan inngå i uteoppholdsarealet for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BKS2. Innenfor GT5 tillates etablert trappehus for parkeringskjeller (P5).

#### **4.14 Annen offentlig veggrunn – teknisk anlegg**

Omfatter grøfteareal langs kjøreveg/fortau.

#### **4.15 Parkeringsplasser (P1)**

Private biloppstillingsplasser for B4, biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. P1 tillates brukt som manøvreringsareal for inn- og utkjøringer til BKS1.

#### **4.16 Parkeringsplasser (P2)**

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates utkragede balkonger fra BB1 og BB2 maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

#### **4.17 Parkeringsplasser (P3)**

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav.

#### **4.18 Parkeringsplass (P4)**

Offentlig parkeringsplass.

#### **4.19 Parkeringskjeller (P5)**

Privat parkeringsareal for BB1, BB2, BB4, BB5, KF og BKF. P5 er beliggende under/delvis under BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1, BKS2, GT4 og GT5.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Naturområde – grønnstruktur (GS1)**

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Området skal sikres mot jernbanen jf. § 2.12. Det tillates oppført redskapsbod på området inntil 30m<sup>2</sup> BYA.

#### **5.2 Naturområde – grønnstruktur (GS2)**

Fellesområde for BB3, BKF og KF skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB3, BKF og BK.

#### **5.3 Naturområde – grønnstruktur (GS3)**

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BKS2.

#### **5.4 Turveg (TV1, TV2 og TV5)**

Turvegene skal være offentlig tilgjengelige.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 H-310 Hensynssone, faresone ras- og skredfare**

Avgrensning av område med skredfare er vist på plankartet. Se § 2.3.4.

#### **6.2 H-570 Hensynssone kulturmiljø**

Formålet med hensynssonen er å bevare eksisterende bygningsmasse, deres karakter og arkitektoniske uttrykk.

##### 6.2.1 Bygninger som skal bevares

Bygninger som skal bevares er vist på plankartet og er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Bygninger som skal bevares tillates ikke revet.

Hensynssonen for bygningen på område E omfatter eksisterende trafostasjon. Trafostasjonen skal bevares og tillates ikke revet eller at eksteriøret endres vesentlig.

##### 6.2.2 Bygningsutforming

Tilbygg, påbygg eller oppføring av nye bygninger som uthus og liknende kan bare gjøres etter planer som er forelagt og godkjent av kommunen.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale. Tilbakeføring til det originale må utføres som dokumentert opprinnelighet. Dette gjelder arbeid som omfatter endring, utskiftning av bygningselementer og materialbruk. Kun ødelagte bygningsmaterialer tillates skiftet ut. Gjennomføring av alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal godkjennes av kommunen. Ved brann eller annen skade kan kommunen kreve bygningen eller annet element gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere. Det er tillatt å rive bygninger som ikke er vist som bevaringsverdige. Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområder, må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk. Arbeidene med utforming av ny bebyggelse skal gjøres i samråd med kommunen. Tekniske anlegg som antenner, kabler,

koblingsbokser, belysning, skilt og liknende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

### 6.2.3 Utomhusarealer

Eksisterende gjerder og beplantede områder bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Nye porter og inngjerdinger skal ha en utforming som samspiller med omgivelsene, og som gir estetisk god helhetsløsning for nabolaget.

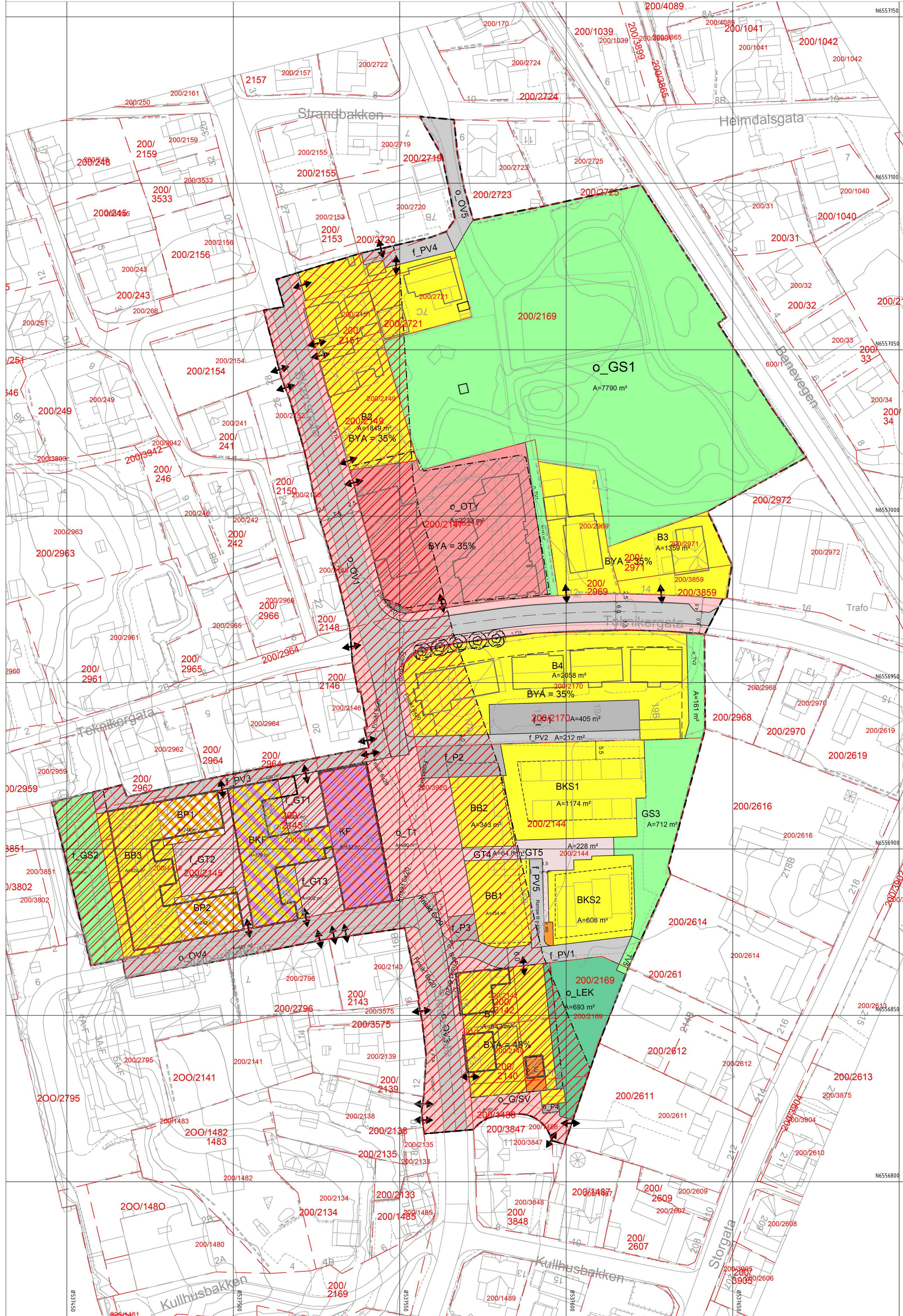
### **6.3 Hensynssone grønnstruktur (H-540)**

Det er avmerket 5 lindetrær i plankartet som skal bevares.

**Endrede bestemmelser godkjent av kommunen v/Utvalg for miljø og byutvikling  
20.08.2019 i sak 57/19**



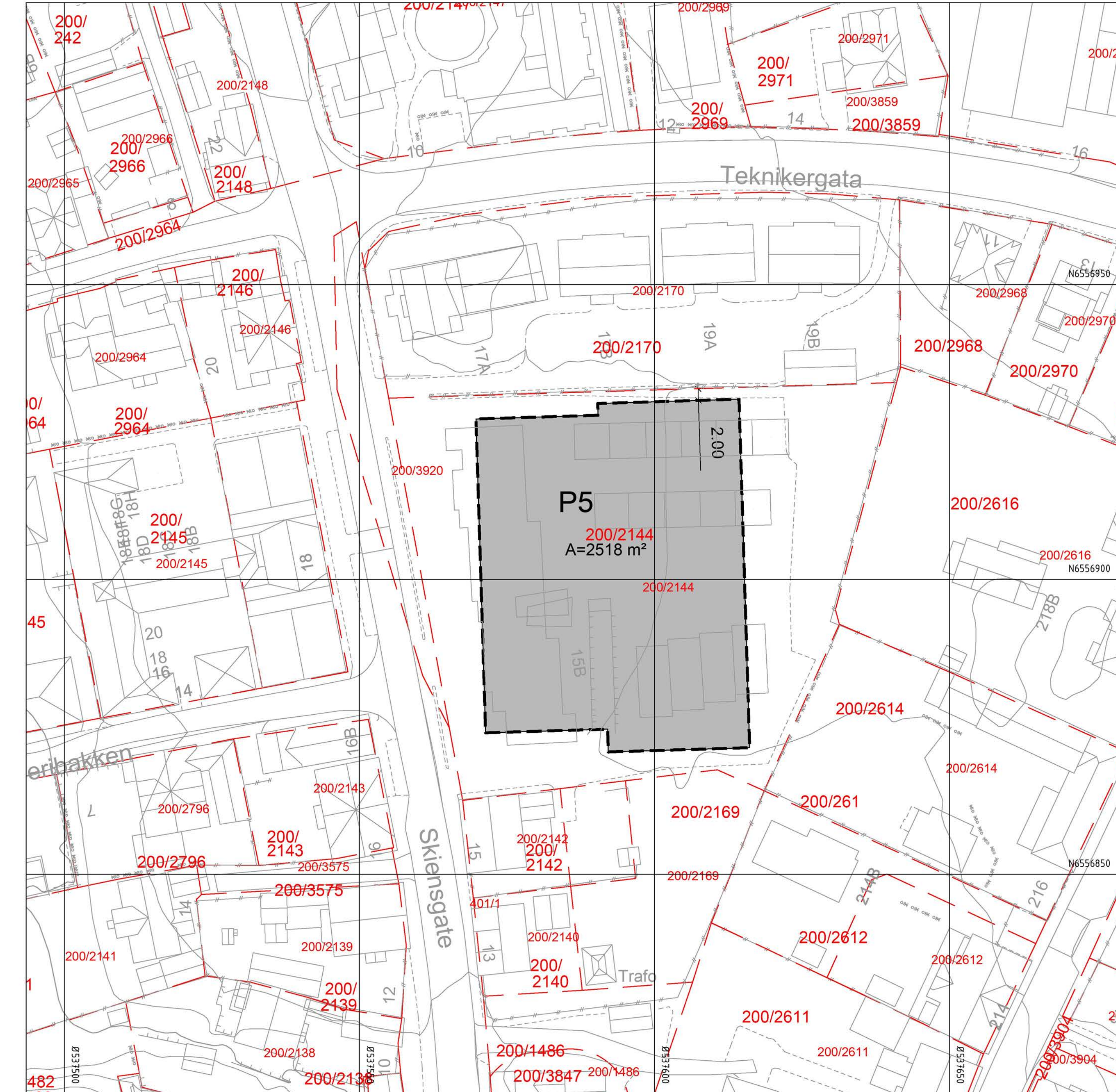
# Vertikalnivå 2 På grunnen



# Vertikalnivå 3 Over grunnen



# Vertikalnivå 1 Under grunnen



**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- B 1.4 Boligbebyggelse
- BKS 1.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BB 1.5 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- OTY Offentlig eller privat tjenesteyting
- E Energianlegg
- RE Renovasjonsanlegg
- LEK Lekeplass
- Br 1.2 Boligparkeringsanlegg
- BKF Bolig/kontor/alm. forsamlingslok
- KF Kontor/alm. forsamlingslok

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- PV 1.5 Veg
- OV 1.3.4.5 Kjørveg
- FTA Fortau
- T1 Torv
- GT 1.5 Gatelut
- GISV Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- P 1.4 Parkeringsplasser
- P5 Parkeringshus/-anlegg

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- GS 1.3 Naturområde grønnstruktur
- TV 1.5 Turveg

**§12-6 - Hensynssoner**

- H310 Ras- og skredfare
- H540 Hensyn grønnstruktur
- H570 Bevaring kulturmiljø

**Linjesymbol**

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturmiljø, mm. som skal bevaras
- Byggingrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Fraktiltlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense

**Punktsymboler**

- Regulert tre som skal bevaras
- Avkjører - både inn og utkjører

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Infoland SOSI-versjon 4.6  
 Dato for basiskart: 2019  
 Koordinatsystem: ETRS89/UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvivalens: Im 1:500 m  
 Kartmålestokk: 1:500 m

Arceplan-ID: P5/10 252  
 Prosjekt: Osebakken Utvikling AS

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

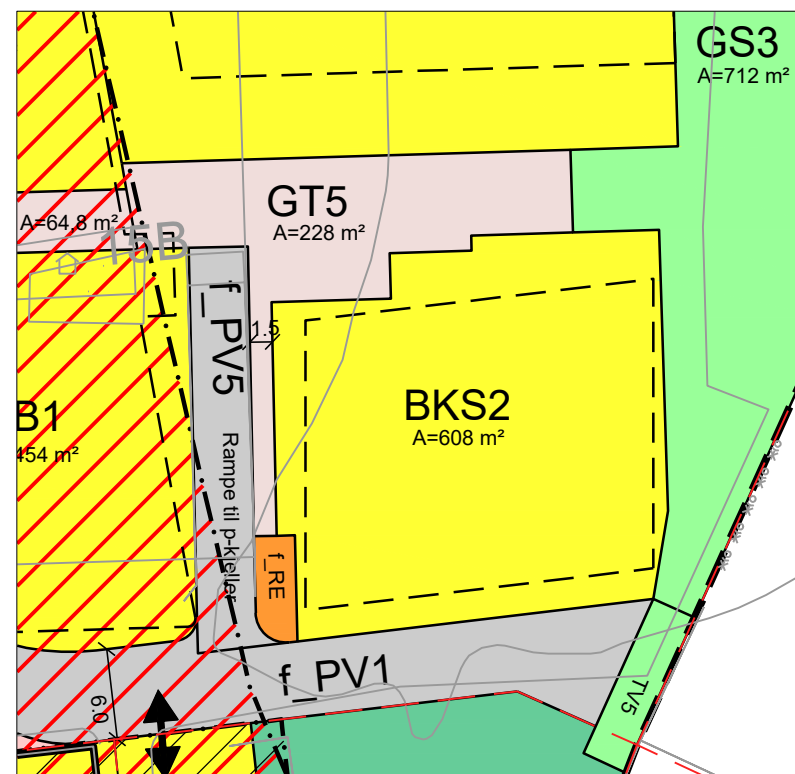
FORSLAG	DATE	SAKS. NR.	SIGN.
30.02.2017	Enhet i h.h. byplanseks 11177		JL
05.06.2019	Forslag til endring av del av planområdet, området øst for Skiensgate vs. av del av området, planlagt saks nr. 14.08.2019		JL
14.08.2019	Kommunen vurder endringsforslag til utførelse i ssa 14.08.14.08.14.07.2019		JL
20.08.2019	Sakbehandling/planendingsvedtak 20.08.2019 (LAB-sak 57/19)		JL

Kommisjonen av oppstart planarbeid: 16.04.2015  
 1. g. behandling i utvalg for plan og kommunalteknikk: 19.04.2016 35/16  
 Utvalg til offentlig ettersyn i saksnummer 06.05.2016 - 17.06.2016  
 2. g. behandling i utvalg for miljø og byutvikling: 28.02.2017 13/17  
 Bystyrets vedtak: 16.03.2017 13/17  
 Kommisjonen av planarbeid: 16.03.2017 13/17

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **SPiR** Spør Arkitektur AS  
 Prosjekt: P5 10, 3119 Tønsberg  
 Dato: 14.08.2019  
 Sign.: ALB



## Gjeldende reg.plan



Målestokk 1:500

## Ny reg.plan

