
DETALJREGULERING FOR DRANGEDALSVEGEN 13 M.FL.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 22.12.2021, rev. 18.10.2022
Godkjent av bystyret 17.11.2022 i sak 61/22

1 GENERELT

1.1. Avgrensning av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 18.10.2022.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av ny bebyggelse på eiendommen gbnr. 200/1441 og samtidig etablere fortau og sykkelfelt langs Drangedalsvegen gjennom planområdet, samt oppdatere reguleringsplan for tilgrensende eiendommer.

1.3 Arealformål (jfr. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-5) og hensynssoner (pbl §§ 12-6 og 11-8)

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BF
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BB
- Bolig/tjenesteyting	BT1-2
- Kontor/tjenesteyting	KT
- Energianlegg/trafo	E

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2

- kjørevei, offentlig	o_V
- fortau, offentlig	o_F1-6
- gatetun, felles	f_GT

Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8a

- hensynssone a, sikringssone friskt	H140_1-3
- hensynssone a, faresone flom	H320_1-2
- hensynssone a, forurenset grunn	H390
- hensynssone c, kulturmiljø	H570_1-2

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Ved søknad om rammetillatelse

Overordnet landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med godkjent landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende anlegg som følger av rekkefølgebestemmelsene. Planen skal minimum vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer og uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg
- Håndtering av overvann, inkl. tiltak i faresoner

Teknisk plan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med godkjent teknisk plan. Planen godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk, for blant annet:

- Veg, vann og avløp, inklusive overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Trafikksikkerhet
- Renovasjon

Geoteknisk vurdering

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med geoteknisk vurdering med redegjørelse for aktuelle tiltak for å sikre stabilitet.

2.1.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse

Detaljert landskapsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med detaljert landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti.
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, terrengbehandling, støttemurer, vegetasjon (jf. 3.1.6).
- Parkeringsplasser/-anlegg for bil, HC-parkering og sykkel.
- Interne veger, adkomster, gangveger m/stigningsforhold.
- Framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur.
- Rapport fra kartlegging av forurenset grunn, samt evt. tiltaksplan, se pkt. 2.2.1.
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier)

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk prosjektering som dokumenterer at lokalstabilitet og arbeider i byggefasen er sikret i henhold til gjeldende krav.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for kommunal-teknisk infrastruktur. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Forurenset grunn

Det skal utvises aktsomhet ved terrenginngrep. Ved evt. mistanke om forurensning i grunnen skal arbeidene straks stanses og nødvendige tiltak i henhold til forurensningsforskriften gjennomføres. For områder innenfor hensynssone forurenset grunn vises til pkt. 4.3.

2.2.1 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS 8175.

For anleggsperioden gjøres grenseverdiene angitt i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.2.2 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Friskluftinntak skal plasseres på fasader som vender vekk fra Drangedalsvegen.

For anleggsperioden gjøres retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjeldende.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et 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 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

Formålsgrenser gjelder som byggegrenser der ikke byggegrenser er vist på plankartet. For byggeområdene gjelder følgende bestemmelser for høyder og utnytting:

Område	Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde	BYA
BF	Kote +15,5	Kote +12,5	40 %
BK	Kote +16,0	Kote +13,5	30 %
BT1	Kote +13,5	Kote +10,0	50 %
BT2	Kote +13,5	Kote +10,0	30 %
BB	Kote +20,0 Det tillates oppbygg til maks. kote +22,0 for inntil 20 m2.		30 %
KT	Kote +24,5 Se også pkt. 3.1.6.		50 %

Parkering

Parkeringsdekning for bolig skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringskrav fastsatt i kommuneplanens arealdel der dette ikke er nærmere spesifisert i bestemmelsene for de enkelte områdene.

Parkeringsdekning for andre formål:

Type virksomhet	Grunnlag	Bilparkering, maks.	Sykkelparkering, min.
Kontor/tjenesteyting	100 m2 BRA	2,0	2,0

Min. 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).

Krav til sykkelparkering:

- Sykkelstativene skal være fastmontert og av god kvalitet, og det må være mulig å låse både ramme og ett hjul
- Minst 50% skal være under tak.

3.1.2 Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse, BF

Område BF skal opprettholdes som område for frittliggende småhusbebyggelse. Boligene skal ha symmetriske tak.

3.1.3 Byggeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse, BK

Område BKB skal opprettholdes som område for konsentrert småhusbebyggelse - firemannsbolig.

3.1.4 Byggeområde for boliger i blokkbebyggelse, BB

Område BB skal opprettholdes som område for blokkbebyggelse.

3.1.5 Byggeområde for bolig/tjenesteyting, BT1-2

Område BT1-2 skal opprettholdes som område for kombinert bolig og tjenesteyting.

I områdene tillates følgende typer virksomhet:

- Boliger
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor

3.1.6 Byggeområde for kontor/tjenesteyting, KT

I område KT tillates virksomheter innenfor kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting, med hovedvekt på tjenesteyting innenfor helserelaterte virksomheter og tilbud. Det tillates også forretning tilknyttet helseparkens tjenester på inntil 300 m² BRA.

Bebyggelsen skal trappes ned mot Sven Omres veg i sørvest og eksisterende boliger langs Langgata i nordvest til kote +21,5. Øverste etasje mot Drangedalsvegen skal være min. 2,0 m tilbaketrukket på min. 40% av fasadelengden. Det tillates takoppbygg på inntil 30 m² ut mot Drangedalsvegen opp til kote +29,0.

Det tillates at parkeringsanlegg i 1. og 2. etasje anlegges inntil 1,0 m fra formålgrense mot nordvest. Avstand fra parkeringsanlegg m/rampe til formålgrense mot BB skal være min. 1,0 m. Overkant parkeringsdekke i 2. etasje skal ligge på maks. kote + 7,3. Det skal settes opp gjerde/mur mellom parkeringsdekke og naboeiendommer i høyde mellom 1,0 m og 1,2 m over parkeringsdekke. Gjerde/mur skal kles med vegetasjon på siden som vender mot tilstøtende eiendommer. For bebyggelse høyere enn kote +7,3 gjelder byggegrense vist på plankartet.

Sikkerhetsnivået tilsvarende DSBs estimerer for havnivåstigning/stormflo (kotehøyde +3,1) skal legges til grunn for nye byggverk.

Bebyggelsen skal plasseres i eller parallelt med byggegrense mot Drangedalsvegen slik at fasaden bidrar til å definere gaterommet mot denne. Hovedinngang skal vende mot Drangedalsvegen.

Områdene langs Drangedalsvegen og Sven Omres veg skal beplantes slik at området fremstår med et grønt og frodig preg. Det skal også plantes min. 7 trær langs Drangedalsvegen og min. 3 trær langs Sven Omres veg. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av kroner og rotsystem.

Uteareal som ikke brukes til gangveger, kjøreveger, parkeringer og fysiske installasjoner, skal opparbeides med tilstrekkelig vegetasjon slik at området får et grønt og frodig preg. Uterom skal opparbeides med møblering, beplantning og belysning av bestandig og robust materiale.

Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk med variasjon i fasaden og utformes rundt et atrium. Atriet skal beplantes med både høye og lave vekster.

Bebyggelsen skal gis en fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene. Fasadelengde større enn 30 m skal brytes opp med sprang i fasaden/skille i materialbruk/farge. På taket tillates grønne tak og solceller.

Det tillates utkjøring til Sven Omres veg for varelevering og ambulanser.

I nordvestre del av området, hvor det er gjort av fremmede arter, skal disse plantene og det øverste jordlaget fjernes, og enten leveres til godkjent mottak, jfr. forskrift om fremmede organismer, §§ 21 og 24, eller ufarliggjøres innenfor området.

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

3.2.1 Offentlig veg o_V1

o_V1 er offentlig kjøreveg.

3.2.2 Offentlig fortau o_F1-6

Offentlig fortau o_F skal opparbeides som vist på plankartet, og skal være en del av offentlig vegareal.

3.2.3 Felles gatetun f_GT

Felles gatetun skal ha adkomst fra Drangedalsvegen og være felles adkomst til område KT, BT1 og BT2. Det tillates opparbeidet parkeringsplasser. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel for gående og syklende gjennom området.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringszone frisikt (§§ 12-6 og 11-8 a), sone H140

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5 m over nivå på tilstøtende veg.

4.2 Faresone flom (§§ 12-6 og 11-8 a), sone H320_1-2

4.2.1 Faresone flom H320_1

Arealer lavere enn kote 3,1 er vist med hensynssone flomfare. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote +3,1. Konstruksjoner og anlegg som blir liggende lavere enn kote +3,1 må anlegges slik at de tåler å bli oversvømt.

4.2.2 Faresone flom H320_2

Det skal ikke bygges eller etableres tiltak i hensynssone som er til hinder for flomvegen og dens funksjon.

4.3 Faresone forurenset grunn (§ 11-8 a), sone H390

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal det utføres miljø-geologiske grunnundersøkelser og utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn iht. forurensningsforskriftens kap. 2.

4.4 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c), sone H570_1-2

Områder som er vist som bevaring kulturmiljø inneholder bygninger og gatestrukturer som skal bevares eller tas hensyn til på annen måte.

Eksisterende bygninger kan utbedres og ombygges dersom eksteriøret opprettholdes m.h.t. målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utforming, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdetets karakter. Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Bygg som skal bevares er vist med sort tykk strek på plankartet. Ved reparasjon, restaurering og utbedring skal opprinnelige og eldre materialer samt elementer som vinduer, dører, kledning, takteking mm bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, utførelse og teknikker både ved reparasjon og ev. utskiftning. Bygningene kan tilbakeføres på dokumentert grunnlag. Vinduer og dører som er nyere enn bygningen kan erstattes med kopi av opprinnelig type når dette er nødvendig. Ved brann eller totalskade kan kommunen kreve bygningen gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere.

Ved søknad om nybygg innenfor H570_1 skal bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum vektlegges. Nye tiltak i området skal ta hensyn til og underordne seg strøkets karakter (trehusbebyggelse, småskala, saltak) og skal forholde seg til det gamle gateløpet (tidligere Klyvegata).

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor område KT skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Fortau og sykkelfelt på nordsiden av Drangedalsvegen fra Heigata til Norrøna-gata / Sven Omres veg ihht. landskapsplan og teknisk plan.
- Felles avkjørsel fra Drangedalsvegen.
- Stengning av adkomst fra Heigata til gatetun f_GT.
- Ved behov for egen oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet.