



# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 19/08988  
**PlanID:** 241  
**Sakstittel:** Endring av bestemmelser til reguleringsplan for Osebakken Park

---

## Reguleringsplan for Osebakken Park

Detaljregulering

### PLANBESTEMMELSER

---

Opprinnelig reguleringsplan godkjent i Bystyret 03.09.15 i sak 80/15  
Endrede reguleringsbestemmelser godkjent av kommunen v/Utvalg for miljø og byutvikling  
24.09.2019 i sak 72/19

---

## § 1 Generelt

### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1 : 1000.

### 1.2 Området reguleres til:

- |   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| 1 | Bebyggelse og anlegg – pbl § 12.5.1:<br>- boligbebyggelse, blokkbebyggelse<br>- kombinerte formål,<br>Bolig, forsamlingslokale, tjenesteyting, forretning | BB<br>BBFT          |
| 2 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12.5.2:<br>- kjøreveg<br>- annen veggrunn<br>- fortau<br>- Jernbane                                    | V<br>JB             |
| 3 | Grønnstruktur – pbl § 12.5.3:<br>- kombinerte grønnstrukturformål friområde / turdrag<br>- turveg<br>- badeplass<br>- naturområde<br>friområde            | FT<br>TV<br>BP<br>N |
| 4 | Bruk og vern av sjø og vassdrag – pbl §12.5:<br>- friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone   | FS                  |
| 5 | Hensynssoner – pbl § 12.6.1:<br>- sikringssone for frisikt<br>- skredfarlig område<br>- område med fare for forurensing i grunnen                         |                     |

### 1.3 Planens formål:

Planforslag for Osebakken Park er utarbeidet for å legge til rette for bygging av nye boliger i blokkbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 374/173, Vidarsgate 2.

Planforslaget skal sikre opparbeiding og tilrettelegging av friområde og turveg langs elvebredden.

Det skal etableres tilfredsstillende løsninger for trygg og effektiv trafikkavvikling.

Det skal gjennomføres tiltak som sikrer tilfredsstillende områdestabilitet i grunnen.

## 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Arealbruk i planområdet

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

### 2.2 Dokumentasjonskrav

- 1 Ved søknad om boligbygging kreves utarbeidelse av landskapsplan som viser opparbeiding av tilhørende utomhusarealer, med redegjørelse for kjøreatkomst, parkering, utendørs oppholds- og lekearealer, terrengbearbeiding, beplantning/bevaring av vegetasjon, utendørs møblering. Landskapsplanen skal også omfatte opparbeiding av friområder og turveg i planområdet. Landskapsplanen skal også omfatte opparbeiding av friområder og turveg i planområdet (N1, FT1, FT2, BP1 og TV1).
- 2 Ved søknad om boligbygging skal det dokumenteres at nybygg oppføres på en måte som hindrer inntrenging av radongass.
- 3 Geotekniske krav – forurensing.  
Ved søknad om boligbygging skal det gjennomføres undersøkelser mht. forurensing i grunnen i elveskråning der oljeutslipp skjedde i 1997. Undersøkelsene skal gjennomføres før det kan tillates igangsetting av riving, bygge- eller anleggsarbeider i planområdet. Det skal dokumenteres at masser som skal nyttes til støttefylling i elveskråningen eller til utfylling i elveløpet ikke er forurenset.  
Det skal ved søknad om boligbygging i område BB og BFFT dokumenteres at områdene med tilhørende uteoppholdsarealer og lekearealer ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før de kan bebygges/opparbeides. Se også § 10.2.
- 4 Geotekniske krav – stabilitet og erosjon.  
Se § 10.1.
- 5 Ved søknad om boligbygging skal det dokumenteres at prosjekterte løsninger gir støyforhold i samsvar med grenseverdier i gjeldende retningslinjer.
- 6 Ved søknad om boligbygging skal det foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering før det tillates igangsetting av anleggs- eller byggearbeider. Det skal vises løsninger for drenering av overvann og fallforhold / flomveier i utomhusarealer. Overvann skal håndteres på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon eller flomskade i planområdet og omgivelsene.

### 2.3 Rekkefølgekrav

1. Bestemmelser om tiltak som skal gjennomføres for å sikre stabiliteten i området, se § 10.1.
2. (Bestemmelse om båndlegging av jernbanetrasé er tatt ut)
3. Nybygg kan ikke tas i bruk før tilhørende utomhusarealer, med kjøreatkomst, parkering, teknisk infrastruktur, gjerde mot jernbanelinje, utendørs oppholds- og lekearealer er ferdig opparbeidet – i samsvar med godkjent landskapsplan.
4. Før det kan gis tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsvirksomhet for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:  
-Etablering av sammenhengende fortausforbindelse, inkl. miljø- og trafikksikker- hetstiltak, langs Vidarsgate fra krysset Vidarsgate/Borgestadvegen og videre sørover langs Skiensgate til krysset med Storgata, samt etablering av sammen- hengende fortau langs Teknikergata østover til kryss med Storgata.

-Miljø- og trafikksikkerhetstiltakene skal innebære etablering av opphøyd gangfelt i krysset Skiensgate/Teknikergata og fire hastighetsreducerende innsnevringar av kjørefeltbredden av Skiensgata på strekningen fra krysset med Eriksgate til krysset med Storgata, samt et tilsvarende tiltak langs Teknikergata på strekningen mellom krysset med Skiensgate og til Storgata. -Opparbeidingsplanen for disse tiltakene skal godkjennes av kommunens trafikksikkerhetsgruppe.

5. Tursti langs elva fra Eriksgate i sør til og med nordre del av TV1 (steinbrygga) skal være etablert før nybygg i BB og BFFT kan tas i bruk.
6. Før første nye boligenhet kan tas i bruk, skal Vidarsgate stenges på hver side av eksisterende jernbaneplanovergang for biltrafikk. Anleggstrafikk til/fra utbyggingsområdet kan benytte planovergangen som privat veg/anleggsveg i hele byggefeltets anleggsperiode. Eksisterende planovergang skal sikres med gitterporter og sikringssystemer for å oppnå trygg kryssing av jernbanelinja for anleggstrafikken.

Etter at utbyggingsperioden er over skal jernbaneplanovergangen stenges/nedlegges og det skal etableres effektive tiltak i form av kraftige, og høye gjerder for å forhindre villkryssinger av jernbanelinja.

Så lenge eksisterende planovergang i Vidarsgate er åpen for allmenn ferdsel, skal det i anleggsperioden settes av areal for gående/syklende på strekningen mellom planovergangen og krysset Vidarsgate/Borgestadvegen.

- 7.1 Før 31. boligenhet kan gis brukstillatelse, skal det være etablert en planskilt kryssing av jernbanelinja og eksisterende planovergang skal stenges for gående/syklende.
- 7.2 I perioden fram til kravet i pkt. 7.1 skal være innfridd, skal det undersøkes videre muligheter for å kunne bygge en strategisk plassert undergang i samarbeid med statlige og regionale myndigheter, herunder Bane NOR. Resultatet fra disse undersøkelser skal legges fram for kommunens politiske fagutvalg, p.t. Utvalg for miljø og byutvikling.
8. Planforslagets ROS-analyse må forbedres/suppleres ved at temaene støy, vibrasjoner og nærføring til jernbanens høyspentanlegg blir tilfredsstillende belyst. Jernbaneverket skal ha ROS-analysen til uttalelse. ROS-analysen skal være godkjent av kommunen før det kan gis noen byggetillatelser i planområdet.
9. Stedegne planter i vann og på land tilbakeføres, likeledes gjøres for bunnsedimenter på nordre side av steinbrygge.

#### **2.4 Flomfare**

Bestemmelser om flom, se § 10.5.

#### **2.5 Miljøforhold - Støy**

Tiltak i området skal planlegges ihht. føringer gitt i enhver tids gjeldende statlig regelverk.

#### **2.6 Miljøforhold – elektromagnetiske felt**

Nødvendige nettstasjoner for strømforsyning til planområdet skal søkes plassert i areal nær jernbanelinje. Nettstasjon skal ikke integreres i boligbygg.

#### **2.7 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med §8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner har tiltakshaver ansvar for at de regionale kulturmyndighetene umiddelbart blir varslet.

## **2.8 Universell utforming**

Bygg og utomhusarealer skal utformes i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter mht. framkommelighet.

## **2.9 Anleggstrafikk**

Anleggstrafikk i forbindelse med tiltak i området skal gå i Vidarsgate. I forbindelse med gjennomføring av tiltak for å stabilisere grunnen i området kan det også tillates anleggstrafikk på elva.

# **§ 3 Byggeområde for boliger, blokkbebyggelse - BB**

## **3.1 Arealbruk**

Området skal nyttes til bygging av boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Nybygg skal organiseres og plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Sykkelparkering, lekeapparater og annen utendørs møblering kan tillates plassert utenfor byggegrenser.

Balkonger kan ha utkraging inntil 2,0 m utenfor byggegrense. Ingen balkonger kan likevel utkrages og komme nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor. P-kjeller kan anlegges utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor. Med unntak av parkeringsplasser kan ikke bygninger og installasjoner lokaliseres nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor.

## **3.2 Utforming av nybygg**

Nye boliger skal ha en moderne, samordnet utforming.

Boligbebyggelse nærmest elveskråning skal ha flate tak og toppetasjer som ligger tilbaketrasket i forhold til elveløpet. Leilighet i toppetasjer kan ha takterrasse på samme plan. Bebyggelsen skal ha parkeringskjeller. Del av kjellerareal tillates nytt til sokkelleiligheter med fasade mot elva.

Boligbebyggelse nærmest jernbanelinje skal ha saltak som hovedform – med takvinkel ikke brattere enn 15°.

Nybygg skal utformes og plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan tillates etappevis utbygging i området – med oppstart i nordre del av området.

## **3.3 Byggehøyder**

Maksimalt tillatte byggehøyder er påført plankartet – angitt som cotehøyde.

For bebyggelse langs jernbaneline er det oppgitt maks. gesimshøyde og mønehøyde. For bebyggelse nærmest elva er det oppgitt maks. høyde for hovedetasje og maks. høyde for tilbaketrasket toppetasje.

For evt. skråtak på tilbaketrasket toppetasje kan det tillates at regulert høydebegrensning overskrides med inntil 1m.

Heissjakter tillates bygget inntil 1,5 m over regulert maksimumshøyde.

Det tillates bygging av inntil 1,2 m høy inngjerding/brystning omkring takterrasser.

### 3.4 Utnyttelsesgrad

I område BB tillates arealutnyttelse inntil 41 % BYA

Utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i %

BYA

Kjellerareal / areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA

### 3.5 Atkomst og parkering

Kjøreatkomst til område BB skal etableres i søndre og sørøstre del av området. Intern kjøreveg kan ikke anlegges nærmere enn 20 m fra spormidte for eksisterende jernbanespor.

Gjesteparkering skal anlegges nær kjøreatkomst.

Nedkjøringsramper til p-kjeller skal anlegges fra sør og fra øst.

For gående og syklende skal det også etableres atkomst på GS-vei i forlengelsen av Borgestadvegen. Denne veggen skal ha en opparbeiding som gjør at den også kan nyttes av nytte- og nødtrafikk (renovasjon, brøyting, brannbil etc.).

Det forutsettes at kommunal renovasjonsbil skal kunne trafikkere internvegene i område BB.

I område BB gjelder følgende minimumskrav til opparbeiding av p-plasser:

For hver ny bolig (-enhet) skal det avsettes:

1 oppstillingsplass i felles kjelleranlegg

0,25 gjesteparkering

2 sykkelparkeringsplasser

Fem prosent av bilparkeringsplassene skal være handikap-parkeringsplasser.

### 3.6 Utomhusarealer

Utomhusarealer skal gis en tiltalende, parkmessig opparbeiding.

For område BB skal det opparbeides min. 65 m<sup>2</sup> egnet utendørs leke-/oppholdsareal pr. bolig. Deler av leke-/oppholdsareal for BB kan anlegges i nærliggende friområder.

Lekeplasser tilrettelagt for barn i aldersgruppen 1-7 år skal anlegges inne i område BB.

### 3.7 Gjerde mot jernbanelinje

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

## § 6 Byggeområde for kombinerte formål - BFFT

### 6.1 Arealbruk

Område BFFT skal nyttes til boligformål.

Bygning i området kan også delvis nyttes til typer forsamlingslokale, forretning eller tjenesteyting som primært vil fungere som et tilbud for beboere i nabolaget. Det tillates ikke etablering av kiosk/dagligvare eller annen type virksomhet som kan generere vesentlig kunde-/ biltrafikk.

Type forretning/tjenesteyting som kan godkjennes er frisør, fysioterapi, eller andre tilbud knyttet til helse og velvære.

P-kjeller for boliger i område BB kan anlegges under område BFFT.

Besøkende og kunder til virksomhet i området skal gis mulighet til å parkere på gjesteparkering i område BB.

Kravet til bilparkeringsplasser, inkl. HC-plasser, og sykkelparkeringsplasser er som for område BB. Kravet til leke- og uteoppholdsarealer er som for område BB. Deler av disse arealer kan anlegges i område BB og i friområder.

## 6.2 Bygningsutforming

Nybygg skal organiseres og plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Sykkelparkering og annen utendørs møblering kan tillates plassert utenfor byggegrenser. Balkonger kan ha utkraging inntil 2,0 m utenfor byggegrense.

Bygningsvolum skal utformes med tilpasning til bebyggelsen i område BB, med saltak som hovedform og med takvinkel ikke brattere enn 15°. Maksimalt tillatte byggehøyder er påført plankartet – angitt som maks. cotehøyde for møne og gesims.

## 6.3 Utnyttelsesgrad

I område BB tillates arealutnyttelse inntil 75% BYA

Kjellerareal / areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA.

# § 7 Samferdselsanlegg

## 7.1 Arealbruk

Trafikkarealer skal opparbeides som vist på plankartet. Kjøreveg V1 skal nyttes som kjøreatkomst til boliger i område BB. Det kan tillates etablering av fartshumper, innsnevring eller andre fartsreducerende/sikkerhetsfremmende tiltak i kjøreveger.

# § 8 Grønnstruktur

## 8.1 Friområde/ turdrag - område FT1

Eksisterende, større trær i område FT1 skal bevares.

Det tillates etablering av støttefylling for å forebygge mot skredfare og erosjon. Støttefylling skal ikke anlegges høyere enn cote +4,0. Fylling skal ha et topplag av jord – og skal ikke ha høyde mer enn 2 m over eksisterende terrengnivå.

Område FT1 skal formes, tilplantes og møbleres på en måte som gjør at området framstår på en tiltalende måte. Området skal opparbeides med hensyn til at området skal være velegnet til rekreasjon og lek.

Det skal etableres turveg fra nordside av område TV1 og fram til kommunegrensen. Turvegen langs elva skal ha regulert bredde på 5 m. Høydenivå på turvegen skal tilpasses til planlagt støttefylling. Det skal legges til rette for mulig videreføring av turvegen over Borgestadjordene, slik det er vist i Skien kommunes arealplan. Det tillates etablering av gangforbindelser til byggeområde BB.

## 8.2 Friområde/ turdrag - område FT2

Det skal etableres turveg gjennom FT2 – i samsvar med prinsippløsning vist på plankart. Område FT2 skal gis parkmessig opparbeiding - på en måte som gjør at områder FT1 og FT2 framstår som et sammenhengende grøntområde. Langs grense mot Borgestadjordene skal området beplantes med skjermvegetasjon (busker/trær). Det skal etableres turveg med 5 m regulert bredde gjennom område FT2. Etablering av turvegen skal tilpasses mulig videreføring av turvegen over Borgestadjordene, slik det er vist i Skien kommunes arealplan.

Det tillates etablering av gangforbindelser til byggeområde BB.

## 8.3 Turveg – område TV1

Det skal etableres turveg med trasé som vist på plankartet. Turvegen langs elva skal ha regulert bredde på 5 m. Eksisterende steinbrygge i nordenden av området skal rustes opp. Det kan tillates møblering og bygging av overdekning/paviljong eller lignende på steinbrygga. Det kan tilrettelegges for at besøkende småbåttrafikk kan legge til ved brygga.

#### **10.4 Sikringssoner for frisikt**

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det ikke finnes vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 m høyde over nivå på tilstøtende vei.

#### **10.5 Flomfare**

Bebyggelse skal ikke legges lavere enn cote + 3,1.

**Godkjent 24.09.19 i UMB-sak 72/19**

#### 8.4 **Badeplass - område BP1**

I område BP1 skal det etableres sandstrand – med utstrekning som vist på plankartet.

#### 8.5 **Naturområde – N1**

N1 skal opparbeides som del av stabiliserende fylling – og opparbeides/tilplantes slik at området på sikt kan framstå som en del av våtmarksområdene som preger denne delen av elvebredden.

### § 9 Friluftsområde i sjø og vassdrag - FS

#### 9.1 Friluftsområde FS

Området tillates nytt til ferdsel og rekreasjon.

I område FS tillates mudring og etablering av fylling (under vann) for å forebygge mot skredfare og erosjon. Elvebunnen utenfor badestrand i område BP tillates dekket med sand. Badestrand kan skjermes/markeres med bøyer eller lignende.

Eksisterende påler som står i elveløpet skal bevares. Det skal ikke anlegges brygger i område FS.

### § 10 Hensynssoner

#### 10.1 Hensynssone - skredfare

Arealene vest for jernbanelinja er regulert til hensynssone – skredfare.

Geotekniske krav – stabilitet og erosjon.

Ved søknad om "boligbebyggelse" og/eller "kombinerte formål bolig, forsamlingslokale, tjenesteyting, forretning" skal det planlegges og gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende områdestabilitet i og omkring planområdet og erosjonssikring – både i anleggsfase og permanent:

- Etablering av støttefylling med inntil 2 m høyde over eksisterende terreng - fra cote +4,0 og ned mot elvekanten.
- Bygg skal fundamenteres med pæler som går ned til faste masser.
- Erosjonssikring og stabiliserende tiltak - med utfylling i elveløpet.

Geoteknisk prosjektering skal gjennomgå uavhengig kontroll før den legges fram for godkjenning.

Rekkefølgekrav.

Tiltak som skal gjennomføres for å sikre stabiliteten i området skal godkjennes og gjennomføres før øvrige grunn-/anleggsarbeider tillates igangsatt.

#### 10.2 Hensynssone - forurensningsfare

På plankartet er del av områder BB og FT1 regulert til hensynssone pga. fare for forurensning. I dette området kreves gjennomføring av undersøkelser mht. forurensning i grunnen, før det kan tillates igangsetting av riving, bygge- eller anleggsarbeider i områder BB, eller FT1.

Det skal også dokumenteres at masser som skal nyttes til støttefylling i elveskråning eller til utfylling i elveløp ikke er forurenset.

#### 10.3 (Bestemmelsen om båndlagt område – planlagt jernbanetrasè er tatt ut)