



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 16/03455
PlanID: 385
Sakstittel: Forslag til reguleringsplan for Jernbanegaten 15

REGULERINGSPLAN FOR JERNBANEGATEN 15

Detaljert reguleringsplan PLANBESTEMMELSER

Datert 03.09.19

Godkjent av bystyret 17.10.19 i sak 76/19

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

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

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5-1)

- Sentrumsbebyggelse
(bolig, kontor, forretning, hotell, restaurant, gatekjøkken) S1 – S2

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl§12-5-2)

- Veg V1-V3
- Fortau FT1-FT2

1.4 Hensynssoner:

Sikringssone (pbl§12-6-100):

- Frisikt H140_1

Faresone (pbl§12-6-300):

- Flomfare H320_1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område S1 og S2

- skal tilhørende arealer på bakkeplan og områder på terrasse/tak beregnet for felles uteopphold og lek være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan

Utomhusplan i målestokk 1:500 skal vise tiltakets virkning på utomhusarealene. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for

overvannshåndtering og flomveier. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.

Utomhusplan i målestokk 1:200 skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med flate dekker, bil og sykkeloppstillingsplasser, trapper, avfallshåndtering, felles uteareal og lekeområder, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende

I så stor grad som mulig skal etableres gatetrær og vegetasjonssoner innenfor planområdet som kan sikre bevegelse av biologisk mangfold.

2.2.2 Byggetillatelse/rammetillatelse

Før det gis byggetillatelse/rammetillatelse for bygg i områdene S1 og S2

- skal det foreligge samlet utomhusplan for planområdet i målestokk 1:500.
- skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og en redegjørelse som dokumenterer at nødvendige tiltak blir iverksatt
- **skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om det planlagte tiltaket (blant annet grave-, spunte- og byggearbeider etc.) kan medføre setninger, utglidninger for jernbanen.**
- skal det foreligge teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk

Før det gis byggetillatelse/rammetillatelse for bygg i områdene S1 og S2

- skal det foreligge detaljert utomhusplan, målestokk 1:200.

2.2.2 Teknisk plan

Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av vegger, fortau og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyninger og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/kommunalteknikk før igangsettelse for slike anlegg kan gis.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for tiltaket.

Uteoppholdsareal på takterrasser skal skjermes mot støy høyere enn 55,0 dB (gul støysone)
Støyskjerm på bygg skal integreres i byggets arkitektur.

2.3.2 Miljøvennlig energi

Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger skal vurderes. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

2.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner må arbeidene straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.5 Formålsgrenser

Innenfor planavgrensningen tillates mindre justeringer av formålsgrensene til vegformål; kjøreveg og fortau– i samsvar med detaljprosjektering og byggeplaner. Behov for eventuelle mindre justeringer av reguleringsplanen vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av eventuelle justeringer som detaljprosjekteringen samt gjennomføring av tiltaket kan frembringe.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområder for sentrumsbebyggelse, S1-S2

3.1.1 Arealbruk

Områdene skal nyttes til sentrumsbebyggelse slik det framgår av plankartet.

3.1.2 Byggegrenser og byggelinje

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i arealbruksgrense.

Byggelinje er angitt i arealbruksgrensen langs Jernbanegaten frem til østre hjørne av eiendommen 200/1159 (tilsvarende fasade til eksisterende bygg)

3.1.3 Byggehøyder

Byggehøyder er angitt i pkt. 3.1.4 og 3.1.5 som m.o.h. med en usikkerhet på +/- 0,5m
Terrenghøyden i planområdet er omkring ct. 7 m.o.h.

Bygg skal i hovedsak etableres med flatt tak. Angitte høyder regnes som maks byggehøyde for bygg med flatt tak.

Teknisk anlegg for ventilasjon, heis mv kan etableres over maks tillatte byggehøyde. Teknisk anlegg skal være inntrukket med minst 2m fra byggets gesims mot nord, syd og øst.

Anlegg tilhørende uteoppholdsareal som støyskjerm, pergola, benker, gjerder, vekster mv. kan etableres oppå tak og over maks byggehøyde. Støyskjerm/rekkverk mot Jernbanegata skal være inntrukket med minst 2m fra byggets gesims mot Jernbanegata.

3.1.4 Sentrumsområde S1

Bolig skal ikke etableres i 1.etg i eksisterende bygg. Det tillates etablert ekstra etasjer oppå eksisterende bygg opp til maks byggehøyde ct. 20 m.o.h.

Eksisterende bygg kan utvikles innenfor opprinnelige byggehøyder og rammer. Bebyggelsens utforming og fasade skal så langt det lar seg gjøre beholdes. Tilbygg og fasadeendringer skal sees i sammenheng med byggets opprinnelige uttrykk.

Ved rivning, brann eller annen hovedombygging, kan nytt tiltak settes opp innenfor angitte byggegrenser med maks kotehøyde ct. 20 m.o.h. Teknisk anlegg skal være inntrukket med minst 2m fra byggets gesims mot nord, vest og øst.

3.1.5 Sentrumsområde S2

Bolig skal ikke etableres på bakkeplan mot Jernbanegaten.

80 % innenfor område S2 kan bygges inntil ct 19,0 (3 etasjer) mot Eidangergata. 50 % av område S2 kan bygges inntil ct 25 (5 etasjer) mot Jernbanegata.

Bygget kan med fordel få et uttrykk i form og fasademateriale som skiller seg fra nabobebyggelsen.

Det tillates ingen tekniske installasjoner over maks byggehøyde på øverste etg. Det tillates derimot et takoppbygg på 2m over øverste gesims. Takoppbygget skal være integrert i byggets helhetlige arkitektur og skal etableres for å fremme et godt bomiljø inne i bygget. F.eks. et takoppbygg for overlys og heis. Det tillates utkragede balkonger inntil 2m ut over byggegrense mot syd (Jernbanegata 23-25).

3.1.6 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet.

Utnyttelsesgrad for områdene:

S1: 90 % BYA

S2: 95 % BYA

3.1.7 Bygningsutforming og bokvalitet

Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en samordnet, arkitektonisk utforming. Parkeringsanlegg skal være integrert i byggets kjeller og/eller 1. etg.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man oppnår at boliger og uteoppholdsarealer skjermes fra støy og luftforurensning og slik at alle boenhetene får fasade mot syd og/eller mot vest.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nord-øst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter.

Gesimsen og volumoppbyggingen innenfor felt S1 skal anordnes slik at slagskyggen fra nybygget store deler av dagen ikke faller på de vestvendte balkongene for eksisterende nabobebyggelse i syd.
Målfaktor: høst/vårjevndøgn (22. mars og 22. september): klokken 18.00
(3 etg ved Eidangergata kan gi slagskygge på leilighetene – 2 etg legger ikke slik slagskygge)

3.1.8 Kjøreatkomst

Adkomst til byggeområdene er vist med piler i plankartet fra Grensegata og Eidangergata. Det skal ikke være kjøreatkomst direkte ut til Jernbanegata.

3.1.9 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.

Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter. For hybelleiligheter kan privat uteareal erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks. takterrasser.

Det skal være sol på en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig og egnet for både lek og opphold. Den enkelte boligs private uteareal skal ha solinnfall. Uteoppholdsareal skal skjermes fra støy og luftforurensning.

3.1.10 Krav til parkering

Bestemmelser gitt i den til enhver tids gjeldende kommuneplanens arealdel for bilparkering og sykkelparkering skal benyttes innenfor området.

Sykkelparkering skal innarbeides i fellesanlegg. Minimumskrav til antall sykkelparkeringer er 2 sykkelplasser per boenhet i fellesanlegg selv om den til enhver tid gjeldende kommuneplanen angir annet.

Det kan anlegges flere plasser for sykkelparkering forutsatt at krav til uterom og krav til overvannshåndtering er oppfylt.

3.1.10 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor områdene S1 og S2. Ved etablering av 25 boenheter eller fler kreves nedgravd container for avfall (dypoppsamler). Avfallshåndtering skal vises i utomhusplanen.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

4.1 Veg V1-V3

V1-V3 er offentlig veg.

4.2 Fortau FT1-FT2

FT1-FT2 er offentlig fortau.

4.3 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for kommunalteknisk anlegg kan anlegges i/under offentlige og felles vegger.

5. HENSYNSSONER

7.1 Støy H210

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for tiltaket.

7.2 Faresone, flomfare H320

Innenfor faresone flom, skal det anlegges tiltak for lokal overvannshåndtering.