



## Porsgrunn kommune

# DETALJREGULERING FOR FREDBOVEGEN

## Reguleringsbestemmelser

PlanID 158

Dato for plankartet: 29.05.19, revidert 29.08.19

Dato for bestemmelsene: 11.12.19, Revidert etter offentlig ettersyn

Godkjent av Bystyret

---

### §1. GENERELT

#### 1.1. Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000, datert 29.08.19

#### 1.2. Arealformål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

##### **Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5.1)**

- Boligbebyggelse (felt B1-B6), herunder bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Boligbebyggelse (felt B7).
- Idrettsanlegg (f\_BIA1)
- Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
- Lekeplass (f\_BLK 1 og f\_BLK 2)

##### **Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl §12-5.2)**

- Veg (o\_SV og f\_SV I)
- Fortau (o\_SFI – o\_SF2)
- Annen veggrunn- tekniske anlegg (o\_SVT)

##### **Grønnstruktur (pbl §12-5.3)**

- Turveg (f\_GT)
- Vegetasjonsskjerm (f\_GV1 og f\_GV2)

#### 1.3. Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor område, samt sikre Pors et areal til treningsbaner.

Planen skal også sikre:

- Ett godt bomiljø
- Høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer

## **§2. FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Arealbruk og utforming i planområdet**

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

### **2.2 Rekkefølgekrav**

#### 2.2.1 Igangsettings- eller rammetillatelse for tiltak i bygge- og anleggsområder

- Før tillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Ved etappevis utbygging skal det presenteres utomhusplan som ivaretar helhetlige løsninger.
- Før tillatelse gis skal det dokumenteres at terrengstabiliteten lokalt og i området vil bli ivarettatt – både for anleggsfase og permanent situasjon.

#### 2.2.2 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for nye bygg og anlegg i bygge- og anleggsområder

- Før tillatelse gis skal kommunaltekniske anlegg, kraftforsyning og trafikksikker atkomst være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan.
- Før tillatelse gis skal tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og godkjent teknisk plan. Ved ferdigstillelse vinterstid tillates utsettelse av asfaltering, planting og tilsåing til påfølgende vår.
- Før tillatelse gis skal fortau langs Fredbovegen, være etablert.

### **2.3 Dokumentasjonskrav**

#### 2.3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Eventuelle forstøtningsmurer og andre bygningsmessige konstruksjoner
- Håndtering av overflatevann
- Avfallshåndtering
- Utforming av felles oppholds- og lekeområder med redegjørelse for materialbruk, beplantning og belysning
- Interne veier
- På innsiden av fortauet lang Fredbovegen skal det vises et areal til snøopplag for snøen fra fortauet. Arealet skal ha en bredde på minimum 1 meter.

#### 2.3.2 Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan som redegjør for en samordnet løsning for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Ledningsnett for overvann skal vises i den tekniske planen. Løsning for el-forsyning og evt. omlegging av eksisterende anlegg skal godkjennes av

kraftleverandør. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsetting av slike anlegg kan tillates.

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 Tilgjengelighet

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med føringer gitt i gjeldende Teknisk forskrift og Vegnormal.

## 2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

Grunnforhold:

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser, og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse gis.

Geoteknisk fagkyndig skal dokumentere sikkerheten for gjennomføringsfasen og for situasjonen etter utbygging. Tiltaket må ikke forverre stabiliteten i området.

## 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 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1. Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål skal ikke overstige 60 dB. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

## 2.7 Matjord

Matjord skal i gjenbrukes. Matjord som kan gjenbrukes i planområdet skal deponeres midlertidig på egnet sted innenfor eller i nærheten av planområdet. Overskuddet av matjord skal tas vare på til gjenbruk i landbruket eller til opparbeidelse av grønne områder som park eller friområder.

### **§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Boligbebyggelse (B1 – B6)**

##### 3.1.1 Arealbruk

Bebyggelsen skal bestå av konsentrert småhusbebyggelse, som skal plasseres innenfor byggegrenser. Parkering på terreng og sykkelparkering kan etableres utenfor byggegrense.

Det skal etableres minimum 24 nye boenheter i planområdet (eksisterende bevaringsverdig bygg ikke medregnet).

Boenhetene skal fordeles på følgende måte:

B1 6 til 8 enheter

B2 2 til 4 enheter

B3 2 til 4 enheter

B4 2 til 4 enheter

B5 2 til 4 enheter

B6 4 til 6 enheter (eksisterende bevaringsverdig bygg ikke medregnet).

Videre kan det etableres mindre adkomstveier og gatetun innenfor byggeområdet.

##### 3.1.2 Bygningsutforming

Bebyggelsen skal være sammensatt av ulike volum og høyder, og skal ha samordnet plassering og utforming. Terrengbearbeiding skal gjennomføres med en harmonisk tilpasning til omgivelsene.

Bebyggelsen skal utformes med variasjon for å unngå monotoni.

Takterrasser tillates.

##### 3.1.3 Byggehøyder

Maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bygg med flate tak tillates byggehøyde inntil 10,5m, inklusive topp rekkverk på takterrasser.

For bygg på 3 etasjer med flate tak, skal arealet i byggets tredje etasje ikke overskride 75% av arealet på underliggende etasje.

##### 3.1.4 Utnyttelse

Maksimal % BYA er 50%, av boligregulert areal. Utnyttelsen regnes samlet for felt B1 til B6.

Parkering skal ikke regnes med i BYA.

##### 3.1.5 Parkering

Det skal opparbeides 1,2 p-plasser pr bolig. Det tillates dobbeltparkering.

##### 3.1.6 Eksisterende eldre bygg

Eksisterende bolig i Fredbovegen 61 (i felt B6) bevares.

Ved vedlikehold og oppussing skal fasadenes utforming beholdes eller tilbakeføres til sitt dokumentert opprinnelige utseende. Dette gjelder hovedform, takform, dører og vindusutforming, materialbruk og detaljering.

- Mindre om- og påbygninger kan tillates forutsatt at bygningers hoveduttrykk beholdes.
- Innvendig kan bygningene tilpasses dagens standard og behov med utgangspunkt i byggets arkitektoniske opprinnelighet.

### **3.2 Boligbebyggelse (B7)**

Reguleringsbestemmelsene for PlanID 109, Nedre Tollnes, er gjeldende i felt B7.

### **3.3 Idrettsanlegg**

Område f\_BIA1 skal nyttes til idrettsanlegg og lek, og være allment tilgjengelige.

### **3.4 Renovasjonsanlegg**

I området f\_BRE skal det anlegges miljøstasjoner for dypoppsamling av avfall for boligene i planområdet.

### **3.5 LEKEPLASS**

Områdene f\_BLK1 og f\_BLK2 skal tilrettelegges som felles leke- og oppholdsareal for boligene i området. Området skal gis en tiltalende, parkmessig opparbeiding. Det skal opparbeides nødvendige regnbed, vegeterte grøfter og vegetasjon som er tilpasset stedet. Det skal legges til rette for etablering av rødliste- og signalarter av urter- og engplanter som forekommer i Porsgrunnsområdet. Dette vil bidra til biologisk mangfold og en lokal, grønn identitet for prosjektet.

## **§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Veg**

Området o\_SV langs og i Fredbovegen skal opprettholdes som offentlig kjøreveg. Evt. skade på vegen ved opparbeidelse av nytt, langsgående fortau skal utbedres fortløpende.

### **4.2 Veg for adkomst til boliger**

Området f\_SV1 skal opparbeides som boligveg som anvist på utomhusplan.

Innen formålet skal det i tillegg avsettes 1,5 meter grøfteareal langs begge sider av boligvegen. Arealet skal tilsås. Der adkomster krysser grøfteareal, skal avrenning opprettholdes under disse. Vegen og grøftearealer opparbeides ihht SVV Håndbok N200 Vegbygging. Det skal tilrettelegges areal for snølagring.

### **4.3 Fortau**

Områdene o\_SF1 og o\_SF2 skal nyttes som offentlige fortau. Fortau opparbeides og dimensjoneres ihht SVV Håndbok N200 Vegbygging.

## **§5. Grønnstruktur**

### **5.1 Turveg**

I området f\_GT skal det opparbeides en total 2 meter bred gangforbindelse/snarvei til og fra idrettsanlegget gjennom boligområdet. Stien skal opparbeides med rullevennlig og permeabel grus i en bredde minimum 1,2 meter. Sideareal tilsås med gress.

### **5.2 Vegetasjonsskjerm**

Områdene f\_GV1 og f\_GV2 skal opprettholdes og opparbeides som vegetasjonsskjerm og buffersone mellom idrettsanlegg og boliger. Eksisterende vegetasjon i område skal skjøttes slik at områdets funksjon som buffersone mellom ballbaner og boligområde opprettholdes. Det skal legges til rette for etablering av rødliste- og signalarter av urter- og engplanter som forekommer i Porsgrunnsområdet. Dette vil bidra til biologisk mangfold og en lokal, grønn identitet for prosjektet.