



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/09926

PlanID: 210

Reguleringsplan for kvartalet begrenset av Slottsbrugate, Hovenggata, Assuransegata og Storgata

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 07.05.92

Godkjent av bystyret 07.05.92

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for framtidig utvikling av bolig og forretningsformål innenfor planområdet.

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

~~Byggeområder~~ Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

- Forretning, f1 og c1
- ~~- Bolig, b1~~
- Kombinert formål bolig/forretning, d1, d2, d3, d4 og d5
- Kombinert formål bolig/tjenesteyting, g1
- ~~- Forretning/bolig, e1~~
- ~~- Forretning/allmennyttig, a1~~

~~Trafikkområder~~ Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl§12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau/ gang- sykkelstiveg

1.4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Faresone, (pbl§12-6/ §11-8a)

- Ras- og skredfare, H310_1

Sikringssone (pbl§12-6/ § 11-8a)

- Frisiktsone, H140_1 – 2

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6/ § 11-8c)

- Bevaring kulturmiljø, H570_1

~~1. Spesialområder~~

- ~~— Bevaring bolig, b1~~
- ~~— Bevaring forretning, c1~~
- ~~— Bevaring bolig/forretning, d1, d2, d3 og d4~~
- ~~— Bevaring allmenntilgjengelig/bolig, g1~~

~~2. FELLESBESTEMMELSER FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGE- OG SPESIALOMRÅDER~~

2.1 ~~Rekkefølgebestemmelser~~

~~Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det være utarbeidet fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for ivaretagelse av terrengstabilitet.~~

2.2 ~~Dokumentasjonskrav~~

2.2.1 ~~Landskapsplan~~

~~Før søknad om byggetillatelse på område F1 skal det utarbeides landskapsplan som dokumenterer tiltakets virkning på utomhusarealene.~~

~~Landskapsplanen skal vise løsninger for universell utforming.~~

~~Det skal redegjøres for overvann og overvannshåndtering i området, jf. kommuneplanens arealdel.~~

~~Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 eller mer detaljert, og minimum vise:~~

- ~~– Bebyggelsens plassering og kotehøyder målsatt ved inngangsparti~~
- ~~– Stigningsforhold, terrengbehandling, trapper og murer med kotehøyder~~
- ~~– Parkeringsløsninger, inkludert handikapparkering og sykkelparkering~~
- ~~– Adkomster/innkjøring, varelevering, gangforbindelser, sykkelveger~~
- ~~– Løsninger for flomveger og infiltrasjon/fordrøyning~~

2.2.2 ~~Teknisk plan~~

~~Før det gis igangsettelsestillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger,~~

strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Teknisk plan og anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/ kommunalteknikk før igangsettelse av slike anlegg kan gis.

2.3 Parkering

Parkeringsbehovet for biler skal dekkes innenfor hver eiendom.

Krav til parkeringsplasser:

- Kontor/forretning = 1 plass pr. 50 m².
- Lager = 1 plass pr. 100 m².
- Allmenntilgjengelig = 9 plasser pr. 100 m².

Det kreves plass til dobbeltgarasje pluss oppstillingsplass for 2 biler på hver av eiendommene innenfor område B1.

3. BYGGEOMRÅDER BYGNINGER OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelse

Nye bygninger eller tilbygg skal ikke overstige plan- og bygningslovens bestemmelser.

Bygningene skal ha et enhetlig preg når det gjelder form og materialbruk. Større bygningvolum skal ha en oppdelt form.

3.2 Byggegrense

Der hvor byggegrense ikke er vist kan bebyggelsen legges i formålsgrense mot veg. Garasjer skal plasseres minimum 5,0 m fra eiendomsgrense mot veg eller regulert veg. Garasjer som med langsiden ligger parallelt med veg kan ligge inntil 2,5 m fra regulert veg.

3.3 Forretning, F1

På arealet er det bare tillatt virksomhet som hører naturlig med til bilforretning. Parkeringsbehovet for biler skal dekkes på egen tomt. Det skal settes opp tette gjerder mot naboer som ønsker det slik at disse eiendommene blir skjermet mot innsyn, eksos og støy på en tilfredsstillende måte. Høyden på gjerde skal ligge mellom 1,5 og 2,0 meter.

~~Ved byggesøknad skal plan for grøntanlegg framlegges.~~

Det skal beplantes trerekke mot Hovenggata slik det framgår på planen. Parksjefen må kunne godkjenne beplantningen.

~~Avkjøring til området F1 er vist på plankartet.~~

~~For område F1 tillates maksimalt 60% BYA.~~

~~Ny bebyggelse skal oppføres innenfor maksimal tillatt mønehøyde c+14,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde c+13,0 meter.~~

Forretning/bolig, E1

Dersom bruken av E1 overdras og slås sammen med F1, skal avkjøringen mot Hovenggata stenges.

Forretning/allmennyttig, A1

~~Hvis bedehus og barnehage flyttes fra eiendommen, kan eiendommen i sin helhet inngå som en del av området F1.~~

~~Hvis eiendommen inngår som en del av område F1 må avkjøringen til område F1 flyttes min. 20 m vestover i Slottsbrugate. Denne avkjøringen skal erstatte annen avkjøring til området.~~

4 ~~SPECIALOMRÅDER~~ HENSYNSSONER (§ 12-6)

4.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H560_1

Følgende områder inngår i hensynssone H560_1:

- ~~Bevaring~~ Bolig/forretning, D1, D2, D3, ~~og D4 og D5~~
- ~~Bevaring~~ Bolig, B1
- ~~Bevaring~~ Forretning, C1
- ~~Bevaring~~ Allmenntilgjengelig/bolig, G1

Innenfor ~~spesialområdet bevaring~~ områder i hensynssone H560_1 er det som hovedregel ikke tillatt å oppføre nye bygninger ~~eller påbygge eksisterende bygninger~~. Eksisterende bevaringsverdige bygninger innenfor området, ~~markert med tykk strek på plankartet~~, tillates ikke revet uten ved omfattende brann eller annen skade. Bygningsrådet kan pålegge at bygningene holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal så vidt mulig gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.

Bygningens størrelse og proporsjoner må ikke endres. I tilfeller der den skadede bygning etter skjønn var gjort miljøfremmed ved nybygging eller ombygging, kan bygningsrådet kreve tilbakeføring til opprinnelig utseende.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningens karakter m.h.t. former, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller tilbakeført til det opprinnelige.

Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasset de originale. Det samme gjelder utvendige farger.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider innenfor spesialområdene skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse før byggetillatelse gis.

Innenfor eksisterende bevaringsverdig boligbebyggelse på områdene D1, ~~B1~~, D3, D2, ~~D5~~ og G1 skal det være leilighet.

~~Før byggetillatelse blir gitt på område D1 må tilleggstomt som planen forutsetter at gnr. 200 bnr. 20 skal ha, fradeles og sammenføres med denne eiendommen.~~

Det stilles krav til park/beplantningsplan for ikke bebygget område mellom husene mot Storgata og mot Assuransegt. som bygningsrådet kan godkjenne før eventuelle byggetillatelser blir gitt.

4.2 Faresone, ras- og skredfare, H310_1

For alle nye tiltak i faresonen skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret både i anleggsfasen og permanent situasjon. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

4.3 Frisikt, H140_1-2

I frisiktsonen må det ikke legges opp til parkering.

Det må ikke beplantes innenfor frisiktsonen.

Egengodkjent 07.05.92