



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 30/21
PlanID: 159
Sakstittel: Pors

Reguleringsplan Pors

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 25.08.21
Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 18.08.21

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at arealene innenfor planområdet kan benyttes til idrettsstadion, bolig, forretning og næringsbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, vegareal, adkomstsoner og parkeringsareal.

1.3 Området reguleres til følgende formål (jfr. plan- og bygningsloven § 12-5)

§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Idrettsstadion	BSS 1
Forretning/bolig	BF 1
Bolig	BK 1
Energianlegg	BE 1

§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV 1 – SKV 4
Fortau	SF 1 – SF 2
Sykkelanlegg	SS 1
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Kollektivholdeplass	SKH 1
Kombinert formål for samferdselsanlegg	SKF 1

§12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

Turveg	GT 1 – GT2
--------	------------

§12-6 – Hensynssoner

Frisiktsone	H 140
Rød støysone T-1442	H 210
Gul Støysone T-1442	H 220
Høyspenningsanlegg	H 370

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BF1 og/eller BK1 skal trafiksikker avkjørsel iht landskapsplan og teknisk plan innenfor #1 og område f_SKF1 være ferdigstilt.

Før det gis igangsettingstillatelse til forretningsdelen må det være gitt brukstillatelse til minst en bolig innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene BF1 og BK1 skal sykkelveg og fortau langs Porsgrunnsvegen være ferdig opparbeidet.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det utarbeides landskapsplan som dokumenterer tiltakets virkning på landskapet.

I tilknytning til landskapsplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.

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
- Utforming av uteoppholdsarealer med plassering av installasjoner som møbler, lekeapparater, pergola, utsmykning etc.
- Parkeringsløsninger, inkludert handikapparkering og sykkelparkering
- Internveger, adkomster/innkjøring, varelevering, gangforbindelser, sykkelveger og øvrige trafiksikkerhetstiltak
- Løsninger for flomveger og infiltrasjon/fordrøyning
- Nødvendige støyskjermingstiltak

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 igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis.

2.2.3 Geoteknisk vurdering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon fra geotekniker på at lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov er ivaretatt. Geotekniker fra annet firma skal ha gjennomført uavhengig kontroll av denne dokumentasjonen.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen følge med ved søknad om igangsettingstillatelse. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på

gjennomført sikring fremlegges ved søknad om brukstillatelse og ferdigattest.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for tiltak etter pbl § 20-1. (Veiledende retningslinje er pr. nå T-1442/2016)

Privat uteoppholdsareal skal legges til stille sone vendt bort fra Porsgrunnsvegen. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal legges til stille sone vendt bort fra Porsgrunnsvegen. Nødvendige støyskjermingstiltak i form av skjerm, voll eller skjerming i bygg skal anlegges dersom ikke tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres.

2.3.2 Avfallshåndtering

Henting av avfall fra bolig skal foregå med maks 5m avstand fra offentlig veg eller fra felles trafikkområde f_SKF1.

Avfall skal fortrinnsvis være i dypoppsamler/nedgravd container eller integrert i bygg. Ved leilighetsbygg eller boligområder under 20 boenheter tillates småbeholdere på hjul.

2.3.3 Parkering

Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel.

- Boligbebyggelse kan ha parkering på bakkeplan, i separat garasjeanlegg eller integrert i bygg.
- **Parkering for boliger over forretning kan løses innenfor området BK1 eller innenfor fellesparkering forretning.**
- Parkering for forretning og idrettsstadion kan etableres på bakkeplan.
- Parkering for idrettsstadion skal fortrinnsvis anlegges på areal avsatt til idrettsstadion, men kan etter nærmere avtale anlegges i sambruk med parkering for forretning.

Det tillates etablert minst 45 p-plasser i tilknytning forretning innenfor område BF 1. P-plasser i tilknytning forretning kan fungere i sambruk med parkering for idrettshall.

Det tillates etablert minst 36 p-plasser i tilknytning til idrettsanlegg innenfor område BSS 1.

Parkering for idrettsformål tilhørende område BK 1 kan løses innenfor område BSS 1. Område BK 1 skal ikke benyttes som parkeringsområde i tilknytning idrettshall.

Funksjonskrav

All parkering skal merkes opp og organiseres slik at det sikres trafikksikker adkomst fra p-plass til hovedinngang og til regulerte fortau og gs-veger.

HC-plasser for forretning skal etableres i tilknytning hovedinngangen. HC parkering for boliger skal etableres nær heis.

50% av sykkelparkeringen skal være med tak og med gode låsemuligheter. Sykkelparkering for forretning skal etableres i tilknytning hovedinngangen.

Utvendig sykkelparkering for boliger skal anlegges i tilknytning hovedinngang og/eller nær områder spesielt tilrettelagt for syklende/gående og felles uteoppholdsareal.

Kvalitetskrav

Parkeringsanlegg på bakkeplan skal være innbydende og med innslag av vegetasjon og i tråd

med føringer omkring overvannshåndtering. Ved flere enn 30 p-plasser skal parkeringsanlegget deles opp med vegetasjonsfelt.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.4.1 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Funksjonskrav

Nedbørmengder opp til 20 mm/døgnet skal håndteres uten at det ledes til overvannsnett. Overvann fra tak og uteareal skal tilføres overvannsnett.

Innenfor området skal det etableres et blågrønt overvannshåndteringssystem innpasset i uteoppholdsarealet og parkeringsarealer. Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft.

Kvalitetskrav

Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater. Anlegget skal ha et grønt preg med et innslag av steinsetting/tekniske installasjoner for avrenningskontroll. Vegetasjonen skal ha en særlig god evne til vannopptak.

Overvannet skal renne kontrollert igjennom området, oppholdt av midlertidige eller permanente bassenger. Nederst i systemet skal det ligge en kobling til kommunalt overvannsnett for kontrollert tilførsel av overvann i samsvar med teknisk plan/overvannsplan.

2.5 Automatisk freda 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. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Område BSS1 Bebyggelse og anlegg – idrettsstadion (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til idrettsstadion kan benyttes til anlegg tilknyttet idrettsaktivitet som idrettsbaner, idrettshall, klubbhus, parkeringsanlegg, garasje- lager- og redskapsbygg for vedlikehold og drift tilknyttet idrettsanlegget.

3.1.1 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist, gjelder arealbruksgrense som byggegrense.

Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

3.1.2 Byggehøyder og grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

Område	Byggehøyde	Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)
BSS1	ct. 29,5	50 % BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 15,5. Voll syd på tomten rekker opp til ct. 18,0

3.1.3 Bygningsutforming (§12-7 nr. 1)

Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at idrettsområdet fremstår på en samordnet måte med omgivelsene.

Fasader som vender mot offentlig vegnett og nabobebyggelse skal særlig utformes med vekt på god materialbruk og bygningsform for øvrig.

3.1.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)

Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt mellom hovedinnganger, idrettsbaner og parkeringsplass og til regulert gs-veg.

3.2 Område BE1 Bebyggelse og anlegg – energianlegg (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til energianlegg kan benyttes til bebyggelse og anlegg for energitilførsel.

Adkomst til energianlegg skal sikres via o_SGS2

3.3 BF1 Bebyggelse og anlegg – kombinert bolig og forretning (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til kombinert bolig og forretning kan benyttes til anlegg tilknyttet dagligvarehandel i første etasje og bolig i andre etasje. Forretning kan kun etableres i 1. etg.

Dagligvarehandel med tilhørende areal til lager og varelevering kan oppføres med BRA inntil 1500m² (brutto).

3.3.1 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist gjelder arealbruksgrense som byggegrense.

Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende drift av forretningen er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

3.3.2 Byggehøyder og grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

Område	Byggehøyde	Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)
BF1	ct. 27,5	70 % BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct.16,5

Det tillates bebyggelse opp til 2 etasjer.

Alternativt dersom det kun skal etableres forretning kun 1 etg. Gjelder byggehøyde ct. 24.

3.3.3 Bygningsutforming (§12-7 nr. 1)

Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at bygget fremstår på en samordnet måte med omgivelsene.

Bebyggelsen innenfor området skal ha tydelige og separate innganger for de enkelte funksjonene i bygget.

- Hovedinngang for forretning skal henvende seg mot syd og/eller vest.
- Varelevering skal henvende seg mot øst
- Inngang for boliger kan legges både mot Stadionvegen og/eller med inngang mot syd nær felles uteoppholdsareal.

3.3.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)

Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt mellom hovedinnganger, parkeringsplass og til regulert gs-veg.

Krav til areal for uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsarealet skal ha en helhetlig utforming som oppfordrer til en helsefremmende aktivitet for både barn og eldre tilrettelagt for de ulike behov og funksjonsevner. Det skal legges vekt på soneoppdeling med egne areal og sittemuligheter for små grupper og egnet areal for større sammenkomster og aktiviteter.

Utformingen skal spille opp om nærheten til de omkringliggende idrettsanleggene gjennom fleksibel bruk og gode forbindelseslinjer til idrettsområdet.

3.4 Område BK 1 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til boligbebyggelse-blokkbebyggelse kan benyttes til leilighetsbebyggelse i 2-3 etg. Bebyggelsen bør fordeles i flere bygningskropper.

3.4.1 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

3.4.2 Bygningsutforming (§12-7 nr. 1)

Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at byggene fremstår på en samordnet måte med omgivelsene.

Bebyggelsen skal ha et enhetlig preg.

Bebyggelsen kan bestå av kompakt tett/høy bebyggelse for idrettsstadion eller konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk for bolig.

Lys og støy fra stadionanlegget må hensyntas i utformingen av boliger ved at det unngås å plassere soverom og stue på den siden som vender ut mot idrettsplassen.

3.4.3 Byggehøyder og grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

Område	Byggehøyde	Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)
BK 1	ct. 27,5	50% BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 15,5

Det tillates boligbebyggelse opp til 3 etasjer.

3.4.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)

Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Bebyggelsen innenfor området skal ha tydelige og separate innganger for de enkelte funksjonene i bygget.

Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt på den enkelte eiendom. Forbindelser mellom hovedinnganger, parkeringsplass og til regulert gs-veg skal sikres.

Innkjøring til boligbebyggelsen skal henvende seg mot nord.

3.4.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 4, 7)

Felles uteoppholdsareal for boligene skal etableres på terrengnivå innenfor område BK 1. Krav til areal for uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsarealet skal ha en helhetlig utforming som oppfordrer til en helsefremmende aktivitet for både barn og eldre tilrettelagt for de ulike behov og funksjonsevner. Det skal legges vekt på soneoppdeling med egne areal og sittemuligheter for små grupper og egnet areal for større sammenkomster og aktiviteter.

Utformingen skal spille opp om nærheten til de omkringliggende idrettsanleggene gjennom fleksibel bruk og gode forbindelseslinjer til idrettsområdet.

Vegetasjon og permeable flater skal etableres for å legge til rette for en god overvannshåndtering og gode lokalklimatiske forhold på stedet.

3.5 Arealbruk, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2)

Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige eller felles anlegg som skal benyttes til kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk, kollektivholdeplass og grøntanlegg tilhørende annen veggrunn.

Benevnelse	Navn	Bruk
f_SKV1	Kjøreveg 1(Stadionvegen)	Adkomst BSS 1 og utkjøring fra BF1
o_SKV2	Kjøreveg 2 (Porsgrunnsvegen)	Samleveg
f_SKF1	Kombinert kjøreveg/parkering	Felles adkomst til BF1 og BK1. Kan også benyttes til parkering.
o_SF1	Fortau (Stadionvegen)	Offentlig fortau
o_SF2	Fortau (Porsgrunnsvegen)	Offentlig fortau
o_SGS1	Gang- og sykkelveg	offentlig gang/sykkeladkomst til Pors stadion (gbnr 121/442)
o_SGS2	Gang- og sykkelveg	offentlig gang/sykkeladkomst til Pors stadion (gbnr 121/442)
o_SKH1	Kollektivholdeplass	Offentlig kollektivholdeplass. Metrobuss.
o_SVG	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal

Kvalitetskrav

Fortau o_SF2 og sykkелеkspressveg o_SS1, skal ha belegg som skiller funksjonene fra hverandre. Det skal være en tydelig kantløsning mellom funksjonene.

Områder der gangtrafikk skal krysse sykkelsti samt områder der motorisert trafikk skal krysse gang- eller sykkelsti skal utformes med belegg og sideareal som er visuelt og funksjonelt fartsdempende.

Områder der motorisert trafikk skal krysse gang- eller sykkelsti, skal ha intensivbelysning.

3.6 Arealbruk, Grønnstruktur, turveg GT1 (§12-7 nr. 3)

Arealer avsatt til grønnstruktur, turveg GT 1 skal opparbeides til turveg. **Turvegen skal utformes som en grønn buffer mellom boliger og stadionanlegget.**

4. HENSYNSSONER

4.1 Sone 140_ Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

4.2 Sone 210 og 220_Rød og gul støysone

Alle boenheter bør være gjennomgående og skal ha en stille side.

Størst mulig andel av rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minimum 50% og minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet skal vende mot stille side.

Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Felles uteareal på bakkeplan kan skjermes med en 1,5 m høy støyskjerm mot Porsgrunnsvegen eller skjermes med bebyggelse.

Private uteoppholdsareal/balkonger vil ha tilfredsstillende støynivå om de anlegges mot en stille side av byggene. For at balkonger i støyutsatte fasade skal få tilfredsstillende støynivå må det vurderes støyskjermende tiltak der grenseverdi overskrides. Dette kan være lyddempende himling og tett rekkverk eller innglassing.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming.

4.2 Sone 370_1 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Innenfor sone høyspenningsanlegg tillates ikke tiltak som er til hinder for, som kan skade eller ta skade av drift og vedlikehold av energianlegg.

5. BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde rekkefølgekrav avkjørsel #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres avkjørsel.