PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 25/6095
PlanID: 2025005

Reguleringsplan for Slottsbrugata, gbnr. 200/2266 og 200/4038

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Godkjent av bystyret 22.10.2026 i sak 146/26

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense på plankart i målestokk 1/1000, vedtatt 22.10.2026.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringen er å transformere det sentrumsnære området fra bensinstasjon og bilverksted til et nytt, urbant kvartal med boliger, dagligvareforretning med tilhørende småforretninger, kontorvirksomhet, bevertning og tjenesteyting.

1.3 Området reguleres til følgende formål og hensynssoner (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5, 12-8 og 11-8)

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:	
Kombinerte formål, bebyggelse og anlegg og andre hovedformål: Forretning, bolig, tjenesteyting, kontor, bevertning, renovasjon, energianlegg, parkering	KF1
Kombinerte formål, bebyggelse og anlegg og andre hovedformål: Kontor, tjenesteyting, bevertning, renovasjon, energianlegg, parkering	KF2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2:	
- kjøreveg, offentlig	o_KV1 - 2
- sykkelanlegg, offentlig	o_S1
- fortau, offentlig	o_F1 - 2
- annen veggrunn – grøntareal, offentlig	o_AVG
Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8:	
- rød støysone	H210
- gul støysone	H220
- hensynssone a, ras- og skredfare	H310
- hensynssone a, flomfare	H320
- hensynssone b, krav vedrørende infrastruktur	H410
Bestemmelsesområder – pbl § 12-7:	
- Bestemmelsesområde 1, utforming	#A - #F

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordnet utomhusplan 1:500

For alle tiltak skal det følge med kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming/avgrensing av uteoppholdsareal, lekeplasser, beplantning/grønnstruktur og trafikkareal. I tilknytning til utomhusplanen skal det dokumenteres løsninger for fremkommelighet/stigningsforhold og overvannshåndtering i utomhusarealene. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.
For areal som vil bli berørt av senere byggetrinn kan det tillates midlertidige løsninger. Etablert avkjøring fra Hovenggata tillates opprettholdt inntil utbygging i område KF2 iverksettes, forutsatt at trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper blir ivaretatt.

2.1.2 Detaljert utomhusplan 1:200

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre. Detaljert utomhusplan skal minimum vise: trafikkareal for kjørende og gående, møblering og opparbeiding av leke-/uteoppholdsareal, beplantning, bil- og sykkelparkering og terrengbearbeiding. Beplantning skal blant annet vises med trerekker langs Hovenggata og Slottsbrugata. Trerekke langs Hovenggata skal bestå av minst 16 trær. Trerekke mot Slottsbrugata skal bestå av minst 5 trær.

2.1.3 Teknisk plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak som omfatter veger og/eller teknisk infrastruktur skal det foreligge kotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk. Den tekniske planen skal som minimum vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i teknisk plan. Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse kan gis. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Grenland brann og redning. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

2.1.4 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse skal det minimum foreligge geoteknisk vurdering utarbeidet av fagkyndig. Vurderingen skal dokumentere tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, og avklare behov for sikringstiltak.

2.1.5 Geoteknisk vurdering – forhold til jernbanen

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med dokumentasjon for at tiltaket ikke påvirker jernbanen negativt, og det skal dokumenteres behov for eventuelle sikringstiltak.

2.1.6 Støy

Til søknad om tiltak for støysensitiv arealbruk skal det redegjøres for støytiltak. Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje (pr. nå T-1442/2021) skal være førende for arealbruken i planområdet.

Trafikkstøy:

- Alle boenheter skal ha en stille side der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
- I gul støysone skal boenheten ha minst ett soverom med luftevindu mot stille side
- Det kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side for en mindre andel boenheter i planen, opp mot 10% av boenhetene på planområdet.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha tilfredsstillende støynivå, Lden ≤ 55 dB.

Bygg- og anleggsstøy:

- Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrenser som er gitt i T1442/2021, kapittel 6.
- Støyende aktivitet som f.eks. pæling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19. Det tillates avvik mht. støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for støyforhold knyttet til varelevering. Eventuelle behov for avbøtende tiltak skal vurderes og dokumenteres.

2.1.7 Forurensning i grunnen

Før terrenginngrep gjennomføres skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplanen skal utarbeides iht. gjeldende forurensingsforskrift, og den skal godkjennes av forurensingsmyndigheten.

2.1.8 Luftkvalitet

Til søknad om igangsetting av tiltak skal det følge med plan for planting av ny vegetasjon langs gater, og i utomhusareal for øvrig. Bruk av helårsgrønne planter skal prioriteres, der det kan ligge til rette for dette. Luftinntak for ventilasjonsanlegg skal plasseres så høyt oppe som mulig, og lengst mulig unna gater.

2.1.9 Naturverdier

Til søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det følge med dokumentasjon på hvordan tre med forekomst av buktmessinglav, avmerket på plankartet, skal skjermes og beskyttes, slik at det ikke tar skade av anleggsfase.

Treet, inkludert forekomsten av buktmessinglav, skal bevares. Tiltak som kan skade treet eller dets rotsone tillates ikke.

Trerekkene langs Hovenggata og Slottsbrugata skal etableres med trær av norsk/stedegen herkomst, egnet som vert for buktmessinglav.

2.1.10 Energiforsyning og energibruk

Til søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger være utredet. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.1.11 Plan for anleggsperiode

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det følge med en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

a. Riggareal, areal for massehåndtering
b. Trafikkavvikling, sikring av myke trafikanter og evt. midlertidige anleggsveier
c. Tiltak for å begrense støy i anleggsperiode – herunder arbeidstid
d. Tiltak for å begrense støv i anleggsperiode

2.1.12 Tiltak mot flom

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at bygg og konstruksjoner som ligger lavere enn kote +3.1 blir utformet på en måte som gjør at de tåler å bli utsatt for flom.

2.1.13 Renovasjon

Til søknad om tiltak skal løsninger for renovasjon dokumenteres. For boliger skal løsning være i form av containere, dypoppsamling. For annen virksomhet i området skal avfallsrom, avfallscontainere, kompressorer etc. anlegges innendørs, integrert i bygning.

2.2 Samfunnssikkerhet – ras- og skredfare
Tiltak innenfor faresonen må utføres slik at stabiliteten i dagens situasjon ikke forverres under noen faser av arbeidene. Dersom det etableres tiltak innenfor faresonen eller andre tiltak som kan påvirke faresonens stabilitet, må det utføres detaljerte stabilitetsberegninger med vurdering av nødvendige sikringstiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

2.3 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. Kulturminnemyndigheten 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).

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§§12-5 OG 12-7)

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Kombinerte formål – område KF1

- Arealbruk
  Område KF1 tillates nyttet til:

a. Forretninger, med samlet areal inntil 2.700m2 BRA. Som del av forretningsarealet tillates etablering av dagligvareforretning med areal inntil 1.500 m2 BRA. Forretningslokaler skal ligge på gateplan.
b. Boliger, med tilhørende anlegg, inkludert fellesarealer og servicefunksjoner. Maksimalt 75 boenheter.
c. Tjenesteyting.
d. Kontorvirksomhet.
e. Bevertning.
f. Renovasjonsanlegg. For boliger skal løsning være i form av containere, dypoppsamling. For annen virksomhet skal avfallsrom, kompressorer etc. anlegges innendørs, integrert i bygning.
g. Energianlegg. Det skal innpasses ny nettstasjon i planområdet. Det tillates etablering av solcelleanlegg oppå takflater.
h. Parkering.

- Byggegrenser
  Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der hvor byggegrense ikke er vist på plankartet gjelder regulert formålsgrense som byggegrense. Utendørs parkering, utendørs møblering, nettstasjon og renovasjonsanlegg kan tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Parkeringsplasser og renovasjonsanlegg skal plasseres med avstand minst 1 meter fra formålsgrense. P-kjeller under terreng tillates etablert utenfor byggegrenser mot sør og vest. P-kjeller skal ha avstand minimum 2m fra formålsgrense mot fortau i øst.

- Terrengbearbeiding
  Eksisterende terrengform på stedet skal i hovedsak opprettholdes. Nødvendige tilpasninger for etablering av kjøre- og gangadkomster, beplantning, overvannshåndtering og flomvei mm. tillates. Bebyggelsen skal utformes og struktureres slik at terrengnivå og gulvnivå ved inngang samsvarer godt med hverandre.

- Bygningsutforming
  a. Eksisterende bebyggelse i området forutsettes fjernet.
  b. Ny bebyggelse skal gis samordnet utforming, og et moderne arkitektonisk uttrykk.
  c. Bygningsmassen skal ha en oppbrutt og variert volumoppbygging, og tillates oppført med flate tak.
  d. Boliger skal anlegges i etasjer over forretningsplan/gateplan, og skal organiseres omkring felles uteoppholdsareal på tak over forretninger.
  e. Bygningsmassen skal formes og struktureres slik at den bidrar til å definere og styrke gaterommene langs Slottsbrugata og Hovenggata. Fasade mot Hovenggata skal utformes med vindusfelt på gateplan, på en måte som bidrar til vitalisering av gate-/bybildet.
  f. Bygningsmassen skal formes og struktureres på en måte som bidrar til å dempe overgang/kontrast mot bygningsmiljø med småskalabebyggelse vest for planområdet.
  g. Tegl og pussede flater skal utgjøre hoveddel av materialbruk i fasader eksponert mot gater og offentlig tilgjengelige rom. Platekledning skal utgjøre maksimalt 10 % av materialbruk i fasader eksponert mot gater og offentlig tilgjengelige rom, og tillates ikke i 1. etasje.

     Fargesetting av bygningsmassen skal være variert, med avstemt og dempet fargebruk. Fargevariasjonen skal komme til uttrykk på visuelt fremtredende fasadeflater, slik at bygningsmassen ikke fremstår med et ensartet uttrykk i hvite, grå, beige eller kremfargede toner. Rene, nøytrale hvitfarger tillates ikke som hovedfarge på de ulike delvolumene. Det skal redegjøres nærmere for fargebruk på fasader ved rammesøknad.

- Arealutnyttelse, BYA
  Maksimalt tillatt arealutnyttelse for område KF1 er angitt med %BYA på plankartet. Utendørs parkering skal medregnes i BYA.

- Byggehøyder
  Tillatte byggehøyder i område KF1 er differensiert, jf. bestemmelsenes pkt. 5.
  For piper/tekniske installasjoner og heistårn tillates inntil 1.5m overskridelse av regulerte høydebegrensninger. Tekniske rom tillates ikke anlagt oppå takflate.

- Uteoppholdsareal og lekeplasser
  Uteoppholdsareal og lekeplasser skal opparbeides med bruk av belegningsstein i gangsoner, og med høy kvalitet på utendørs møblering, lekeapparater og beplantning.
  For boligene i planområdet kreves min. 30m2 uteoppholdsareal pr. 100 m2 BRA boligareal. Min. 50% av dette arealet skal være felles. Uteoppholdsareal og lekeplasser tillates etablert på terrengnivå og oppå tak over forretning. Del av uteoppholdsareal på tak skal opparbeides med jordsmonn og beplantning, med gress, busker og trær - slik at uteoppholdsarealet fremstår med et parkmessig preg.
  Det kreves opparbeiding av 1 stk. småbarnslekeplass med utstrekning minst 150m2 pr. 25 boenhet. Lekeplasser skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater/funksjoner og sittegruppe. Lekeplasser skal sikres mot veier, parkeringsplasser og GS-veier.

- Trafikkavvikling og servicetrafikk
  Mellom regulerte avkjørsler skal det etableres privat veiforbindelse som gir fremkommelighet for varelevering, renovasjonsbil og brannbil. Renovasjonsanlegg og varelevering skal anlegges i vestre del av KF1.

- Bilparkering
  For boliger tillates opparbeiding av maksimalt 1,2 bilplasser/bolig – inklusive parkering for besøkende. Plasser for beboere skal anlegges i kjeller. Inntil 6 plasser for besøkende til boliger tillates opparbeidet utendørs på bakkeplan.
  For andre virksomheter enn bolig tillates det til sammen opparbeiding av inntil 42 bilplasser utendørs på bakkeplan.

5% av bilplasser skal være dimensjonert for HC-parkering.

- Sykkelparkering
  Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.
  For andre virksomheter enn bolig skal det anlegges 20 sykkelplasser med låsemulighet.

3.1.2 Kombinerte formål – område KF2

- Arealbruk
  Område KF2 tillates nyttet til: Tjenesteyting, kontorvirksomhet, bevertning, energianlegg, renovasjonsanlegg og parkering.

- Byggegrenser
  Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der hvor byggegrense ikke er vist på plankartet gjelder regulert formålsgrense som byggegrense. Utendørs parkering og utendørs møblering kan tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Parkeringsplasser skal anlegges med avstand minst 1 meter fra formålsgrense.
  P-kjeller under terreng tillates etablert utenfor byggegrenser mot sør og vest. P-kjeller skal ha avstand minimum 2m fra formålsgrense mot fortau i øst.

- Terrengbearbeiding
  Eksisterende terrengform på stedet skal i hovedsak opprettholdes. Nødvendige tilpasninger for etablering av kjøre- og gangadkomster, beplantning, overvannshåndtering og flomvei mm. tillates. Bebyggelsen skal utformes og struktureres slik at terrengnivå og gulvnivå ved inngang samsvarer godt med hverandre. Flomveg gjennom området må hensyntas, jf. pkt. 4.2.

- Bygningsutforming
  a. Eksisterende bebyggelse i området forutsettes fjernet.
  b. Ny bebyggelse skal gis samordnet og helhetlig utforming, med et moderne arkitektonisk uttrykk. Bygningsmassen tillates oppført med flate tak.
  c. Bygningsmassen skal formes og struktureres slik at den bidrar til å definere og styrke gaterommet langs Hovenggata. Fasade mot gate skal utformes med vindusfelt på gateplan, på en måte som bidrar til vitalisering av gate-/bybildet.
  d. Tegl og pussede flater skal utgjøre hoveddel av materialbruk i fasader eksponert mot gater og offentlig tilgjengelige rom. Platekledning skal utgjøre maksimalt 10 % av materialbruk i fasader eksponert mot gater og offentlig tilgjengelige rom, og tillates ikke i 1. etasje.

     Fargesetting av bygningsmassen skal være variert, med avstemt og dempet fargebruk. Fargevariasjonen skal komme til uttrykk på visuelt fremtredende fasadeflater, slik at bygningsmassen ikke fremstår med et ensartet uttrykk i hvite, grå, beige eller kremfargede toner. Rene, nøytrale hvitfarger tillates ikke som hovedfarge på de ulike delvolumene. Det skal redegjøres nærmere for fargebruk på fasader ved rammesøknad.
  e. Utomhusareal skal opparbeides med bruk av belegningsstein i gangsoner, og med høy kvalitet på utendørs møblering og beplantning.

- Arealutnyttelse, BYA
  Maksimalt tillatt arealutnyttelse for område KF2 er angitt med %BYA på plankartet. Utendørs parkering skal medregnes i BYA.

- Byggehøyder
  Bebyggelse i område KF2 tillates med byggehøyde inntil kote +17.8

For piper/tekniske installasjoner og heistårn tillates inntil 1.5m overskridelse av regulerte høydebegrensninger. Tekniske rom tillates ikke anlagt oppå takflate.

- Trafikkavvikling og parkering
  Område KF2 skal gis kjøreadkomst via område KF1.Det tillates etablering av inntil 15 p-plasser for bil utendørs på bakkeplan i vestre del av KF2. Det tillates p-anlegg for bil i kjeller under bygg/terreng – og utenfor byggegrenser. Nedkjøringsrampe uten overdekning kan tillates etablert inntil veggliv mot vest. 5% av bilplasser skal være dimensjonert for HC-parkering.
  Det skal etableres sykkelparkering for min. 20 sykler. Plassene skal gis låsmulighet og overdekning.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg
Regulerte samferdselsanlegg i planområdet skal være offentlige. Det kan tillates mindre, innbyrdes justering av grenser mellom regulerte samferdselsformål, dersom videre prosjekteringsarbeid taler for dette.

3.2.2 Kjøreveg o_KV1, – Hovenggata
Hovenggata skal opprettholdes med nåværende kjørebanebredde, og tilpasses med fotgjengerkryssing i kryssområde mot Slottsbrugata og avkjørsel mot område KF1, som vist på plankart.

3.2.3 Kjøreveg o_KV2, – Slottsbrugata
Kjørebane i Slottsbrugata skal opparbeides med breddeutvidelse, utvidelse av kryssområde mot Hovenggata, fotgjengerkryssinger og avkjørsel mot område KF1, som vist på plankart.

3.2.4 Sykkelanlegg o_S1
Eksisterende sykkelfelt i Hovenggata skal opprettholdes, med tilpasning til endret avkjørsel i Hovenggata og med tilpasning til endret kryssutforming og fotgjengerovergang i krysset Hovenggata/Slottsbrugate, som vist på plankart.

3.2.5 Fortau o_F1 – o_F2
Fortau langs Hovenggata og Slottsbrugata skal opparbeides som vist på plankart, med tilpasning til endret avkjørsel i Hovenggata. På strekning forbi tre som skal bevares – som vist med symbol vist på plankart - tillates nødvendig innsnevring av bredde på fortau o_F1. For balkong/begrenset del av svalgang med fri høyde mer enn 4,5m over gateplan tillates utkraging inntil 1m ut over fortau o_F2.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntanlegg, o_AVG
Område o_AVG skal avgrenses som vist på plankart, og tillates nyttet til snøopplag, overvannshåndtering, planting av trær og plassering av gatebelysning.
Del av området tillates opparbeidet som kantstopp for taxi / korttidsparkering.

3.2 7 Avkjørsler
Avkjørsler skal etableres i samsvar med avkjørselssymboler vist på plankart. Veigeometri i avkjørsler skal dokumenteres i teknisk plan, jf. pkt. 2.1.3.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, OG 11-8)

4.1 Faresone H310, ras- / skredfare (§ 11-8 a)
Grunn- og fundamenteringsarbeider for tiltak innenfor fareområde H310 skal underlegges krav til geoteknisk prosjektering. Det skal dokumenteres at det oppnås tilstrekkelig stabilitet i alle faser av prosjektet, dvs. både i anleggsfasen og i permanent utbygget situasjon.

4.2 Faresone H320, flomfare (§ 11-8 a)
Faresonen skal gis terrengform og opparbeiding som gjør arealet egnet som del av sammenhengende flomveg mellom Hovenga-området og Lilleelva. Det kan tillates endring av faresonens avgrensing/linjeføring, forutsatt at egnethet som flomveg ivaretas. Ved endring må flomvegens kapasitet ivaretas.

4.3 Infrastruktursone H410. Krav vedrørende infrastruktur (§ 11-8 b)
I infrastruktursonen tillates ikke tiltak som er til hinder for drift eller vedlikehold av kommunalteknisk ledningsanlegg i grunnen.

5. BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområder #A - #F, utforming

5.1.1 Bestemmelsesområde #A
Det tillates byggehøyde inntil kote +22.8.

5.1.2 Bestemmelsesområde #B
Mot krysset Hovenggata/Slottsbrugata tillates hjørnevolum i byggingsmassen oppført med byggehøyde inntil kote +29.7. Hjørnevolumet kan ha grunnflate inntil 75m2 BYA.
Det tillates ellers byggehøyde inntil kote +28.8.

5.1.3 Bestemmelsesområde #C
I sør tillates hjørnevolum i byggingsmassen oppført med byggehøyde inntil kote +26.7. Hjørnevolumet kan ha grunnflate inntil 75m2 BYA. Det tillates ellers byggehøyde inntil kote +25.8.

5.1.4 Bestemmelsesområde #D
Bygningsmassen skal gis nedtrapping vestover.
Lengst øst - i inntil 1/3 av bestemmelsesområdet - tillates byggehøyde inntil kote +22.8.
Det tillates ellers byggehøyde inntil kote +19.8.

5.1.5 Bestemmelsesområde #E
Takhage på innside av boligfløyer tillates anlagt med byggehøyde inntil kote +10.2. Det tillates i tillegg etablering av rekkverk/brystning, oppbygging for jordsmonn og beplantning, overdekninger og møblering, lekeapparater, samt etablering av trapp og heis for adkomst og rømning.

5.1.6 Bestemmelsesområde #F
Langs Hovenggata skal bygningsmassen utformes med et nedtrappet bygningsvolum, med byggehøyde mellom kote +8.2 og kote +10.2. Bygningsvolumet skal ha bredde minimum 2.5m, målt øst-vest. Del av bygningsvolumet tillates plassert innenfor bestemmelsesområder #B og #C.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

6.1.1 Sikringstiltak
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal eventuelle nødvendige sikringstiltak som følger av geoteknisk vurdering være utført.

6.1.2 Opparbeiding i samsvar med utomhusplan
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse i planområdet skal følgende være opparbeidet i samsvar med utomhusplan:

a. Tilhørende privat uteoppholdsareal og lekeplasser
b. Tilhørende gang- og kjøreareal
c. Parkering for bil og sykkel
d. Grønnstruktur

Ved ferdigstillelse i vinterhalvåret kan midlertidig brukstillatelse gis med premiss om at såing og tilplanting utsettes til kommende vekstsesong.

6.1.3 Opparbeiding i samsvar med teknisk plan
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse innenfor områder KF1 og KF2 skal følgende være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan:

a. Offentlige samferdselsanlegg, o_KV1-2, o_AVG, o_F1-2, o_S1
b. Vann- og avløpsanlegg
c. Løsninger for overvannshåndtering og flomvei
d. Renovasjon
e. Belysning
f. Løsninger for energiforsyning