



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/18984

PlanID: 161

---

## Reguleringsplan for Smedgata 33

Detaljreguleringsplan

### REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Datert 07.09.2022

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 1:500, datert 20.05.2022.

### 1.2 HENSikten MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å utvikle eiendommen i Smedgata 33 gjennom å tilrettelegge for boligfortetting med høy bokvalitet for inntil 4 boenheter, inkludert eksisterende bolig.

### 1.3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL OG HENSYNSSONER

(jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 11-8)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

- Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.2):

- Kjøreveg (o SKV 1 og f SKV 2)
- Annen veggrunn – grøntareal (f\_SVG1-2 og o\_SVG3-4)

HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6 og 11-8)

- Sikringssone frisikt H140
- Sikringssone VA-kulvert H190

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 DOKUMENTASJONSKRAV

#### 2.1.1 Landskapsplan 1:500 eller 1:200

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) landskapsplan i målestokk 1:500 eller 1:200.

Landskapsplanen skal blant annet vise:

- Bygningers plassering og kotehøyde på første etasje.
- Opparbeidelse av utearealer.
- Opparbeidelse av vei, kryss og parkeringsløsning med fall og av-vanning.
- Terrengbearbeiding med eksisterende og nye koter eventuelt bruk av forstøtningsmurer.

#### 2.1.2 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det følge med kotesatt teknisk plan, godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk, som blant annet skal vise opparbeidelse av:

- Lokal overvannshåndtering
- Framføring av vann- og avløpsledninger
- Strømforsyning og annen teknisk infrastruktur
- Miljøstasjoner

#### 2.1.3 Eksisterende infrastruktur

Eksisterende infrastruktur i området skal være kartlagt av tiltakshaver og dokumentert ivarettat videre, før tiltak kan igangsettes. Eventuelt behov for omlegging skal på forhånd være avklart med eier/rettighetshaver.

### 2.2 SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

#### 2.2.1 Grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere at lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivarettat.

#### 2.2.2 Håndtering av overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Tretrinnsstrategien skal brukes som prinsipp for overvannshåndteringen: 1. Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen. 2. Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes. 3. Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier.

### 2.3 MILJØFORHOLD

#### 2.3.1 Matjord og andre gravemasser

Matjord skal gjenbrukes. Matjord som kan gjenbrukes i planområdet skal deponeres midlertidig innenfor planområdet.

Øvrige gravemasser skal mellomlagres på stedet og gjenbrukes på stedet. Eventuelt kan massene kjøres bort og deponeres i lovlig avfallsanlegg.

#### 2.3.2 Fremmede arter

Eventuelle gravemasser med rester av fremmede arter med «høy risiko» i henhold til *Notatet: Fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, Porsgrunn kommune AsplanViak 2022*, skal håndteres som anbefalt i notatet.

### 2.3.3 Støy

For tiltak i planområdet skal anbefalingene i Klima- og miljødepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

### 2.3.4 Energibruk i bygg

Ved 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.

## 2.4 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og 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).

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

### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, BKS.

- Innenfor området kan det bygges maks. 3 boenheter som enebolig eller kjedehus.
- Maksimal tillatt grad av utnyttning (%-BYA) = 35 %.
- Hver boenhet skal ha 2 biloppstillingsplasser.
- Det tillates 1 carport for 1-2 biloppstillingsplasser pr. boenhet
- Det skal etableres takterrasse over carportene.
- Bebyggelsen skal ha maks. to etasjer. Maks høyde er 6,7 m gesimshøyde og 7,7 m mønehøyde.
- Takform skal være saltak.
- Takmaterialet skal ha mørk farge og det kan monteres solcellepanel/ solfangere.
- Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i tre.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

- Innenfor området kan det bygges maks. 1 boenhet som enebolig
- Maksimal tillatt grad av utnyttning (%-BYA) = 35 %.
- Garasje/ bod/ uthus kan plasseres utenfor byggegrense mot nord. Mot øst (BKS) må byggegrensen følges.
- Boenheten skal ha 2 biloppstillingsplasser.
- Bebyggelsen kan ha to etasjer. Maks høyde er 6,5 m gesimshøyde og 7,5 m mønehøyde.
- Takform skal være saltak.
- Takmaterialet skal ha mørk farge og det kan monteres solcellepanel/ solfangere.

#### 3.1.3 Renovasjonsanlegg, BRE.

Innenfor området BRE skal det settes av plass til renovasjonsanlegg. Området er felles for alle boligene i BKS. Renovasjonsløsningen skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk.

### **3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**

#### *3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Avkjørsler til kommunal vei skal opparbeides i henhold til Porsgrunn kommune sin vegnormal.

#### *3.2.2 Kjøreveg (felt SKV)*

o\_SKV1: Vegen skal opprettholdes som offentlig kjørevei.

f\_SKV2: Felles adkomstveg til boliger. Skal ha grusdekke eller annet permeabelt dekke.

#### *3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt SVG 1-4)*

Arealet skal benyttes til nødvendige grøfter, skjæring og fylling samt tilpassing til eksisterende terreng. Arealet skal i hovedsak være grønt, men kan også benyttes til annen infrastruktur som kabler, stolper eller liknende.

SVG2: Arealet kan benyttes til fysisk avgrensning mellom SKV2 og parkeringsareal for eiendommen 123/217.

## **4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

### **4.1 SIKRINGSSONER (§ 11-8 a)**

#### *4.1.1 Frisiktsone (H140)*

Innenfor sonen er det ikke tillatt med sikthindrende installasjoner eller vegetasjon.

#### *4.1.2 VA-kulvert (H190)*

Innenfor sonen er det ikke tillatt med konstruksjoner/bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse. Beplantning eller langsgående gjerde må bare skje i samråd med Porsgrunn kommune v/ Kommunalteknikk.

Eventuell terrenginngrep skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk.

## **5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. boenhet skal:

- a) området ha etablert vegadkomst, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning, renovasjonsanlegg og overvannshåndtering i samsvar med godkjent teknisk plan.
- b) fysisk avgrensning i SVG2 mot naboparkering i 123/217 være etablert.