



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 22/01409

PlanID: 2000

Reguleringsplan for Studentboliger Kjølnes USN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert: 03.03.2023 (oppdatert etter vedtak 28.02.2023, UMB sak 9/23)

Godkjent av Bystyret: 15.06.2023

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 10.02.2023.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med detaljregulering for Gnr/Bnr. 45/28 er å legge til rette for bygging av nye studentboliger tilknyttet Universitetsområdet på Kjølnes, samt tilhørende studentrelaterte virksomheter.

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

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg PBL §12-5 nr. 1:

- Offentlig eller privat tjenesteyting T
 - Kulturinstitusjon (konsertlokale, teater)
 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l.)
 - Administrasjon
 - Undervisning

- Energianlegg EA

- Bolig/ tjenesteyting B/T
 - Studentboliger
 - Undervisning
 - Administrasjon
 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting (konsulentvirksomhet)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL §12-5 nr. 2:

- Veg V
- Kjøreveg KV
- Gang-/sykkelveg GS 1-2
- Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT1-2
- Annen veggrunn – grøntareal AVG1-2

Nr. 3 Grønnstruktur, PBL §12-5 nr. 3:

- Blå/grønnstruktur BG

§12-6 – Hensynssoner PBL §§11-8, 12-6:

- Andre sikringssoner H190
- Faresone flom H320

§12-7 – Bestemmelsesområder

- bestemmelsesområdet #1
- bestemmelsesområdet #2
- bestemmelsesområdet #3

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordnet utomhusplan 1:500

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en samlet, kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for alle byggeområder i planområdet. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene (herunder beplantning og naturområder med turstier).

I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides:

- prinsipper for universell utforming
- løsninger for overvannshåndtering
- hydrologisk vurdering som dokumenterer sikkerhet mot 200 års-flom
- beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

Listen er ikke uttømmende.

2.1.2 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om tiltak skal det følge med en mer detaljert utomhusplan som viser helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet. Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde kan utomhusplan tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200 eller bedre over eiendommen og skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk
- Uteareal, trær og beplantning
- Overvannshåndtering og flomveier på terreng (3 trinns prinsippet)
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

2.1.3 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsetting skal det foreligge kotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk. Planen skal minimum vise opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, belysning, strømforsyning, renovasjon, og annen teknisk infrastruktur. Planen skal utformes i tråd med kommunens VA-norm og Standard abonnementsvilkår og beskrive løsninger for vann og avløp på området.

Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsetting.

Det skal også vedlegges godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Grenland brann- og redning.

Godkjent løsning for teknisk infrastruktur skal foreligge fra gjeldende nettselskap før igangsetting.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Grenseverdier gitt i tabell 2 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 eller tilsvarende nyere retningslinjer gjøres gjeldende for planen. For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS-8175/2019. Fasade mot kulturtorg skal dimensjoneres slik at det blir tilfredsstillende lydnivå innendørs.

Det skal foreligge en fagkyndig støyvurdering som viser forskriftsmessige løsninger for støydempende tiltak for bygg og uteplasser.

Ved etablering av nye boliger og felles uterom, skal grenseverdier i tabell 4 i T-1442/2021 legges til grunn for tiltak med varighet over 6 måneder.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

Grenseverdien for felles uterom/torg må være tilfredsstillt i tilknytning til bygning som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål. Beregningshøyden skal være minimum 1,5 meter over terreng, eventuelt over balkong- eller terrassegulv.

Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser pr. natt.

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.2.2 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for tiltak etter pbl § 20-1. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldende under anleggsperioden.

2.2.3 Forurensning i grunn

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det foreligger mistanke om forurenset grunn. Ved mistanke/funn av forurenset grunn, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av forurensningsmyndighet før terrenginngrep.

2.2.4 Forurensning av omkringliggende elver

Innenfor område for blå/grønnstruktur (BG) skal det i anleggsfasen iverksettes tilstrekkelige tiltak for å unngå miljøskadelig avrenning.

2.2.5 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det innsendes en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området.

For alle tiltak skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret, både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker.

Dette gjelder også terrengbehandling, disponering og lagring av gravemasser, samt mellomlagring av masser til bruk i byggingen.

2.2.6 Naturverdier og fremmede arter

Masser fra anlegget må behandles som infiserte masser av fremmede arter og må ikke spres til naturområder, men deponeres på godkjent deponi.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Flom

200-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Det skal ved tiltak foreligge en hydrologisk vurdering som dokumenterer sikkerhet mot 200 års-flom.

NVEs veileder nr.4/2022 for håndtering av overvann i arealplaner skal følges. NVEs gjeldende retningslinjer for arealplanlegging for både flom og overvann i arealplanlegging skal følges.

2.4 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider avdekkes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.5 Energibruk i bygg

Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal utredes og dokumenteres. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.6 Uteoppholdsareal

Innenfor planområdet skal uterom være felles for all bebyggelse og skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Arealene skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB, ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Felles uteoppholdsarealer skal legges til rette for fellesaktiviteter som ballspill og ulike arrangementer i regi av Studentskipnaden. Grøntarealet BG skal opprettholdes og tillates beplantet.

I tillegg til uteoppholdsarealer på bakkeplan, tillates felles uteoppholdsareal på takterrasser i nybygg (studentboliger).

Det skal legges til rette for oppholdssoner med benker og vegetasjon i form av busker, trær og andre planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter.

Det skal sikres god tilgjengelighet til felles utendørs oppholdsarealer.

2.7 Overvann

Overvann fra store tette flater (asfalt) og takflater skal ledes på terreng gjennom planområdet og ut i Blå/grønnstruktur BG.

2.8 Adkomst

Felles kjøreadkomst til planområdet skal skje via Kjølnes ring på tomtens nordre hjørne som vist på plankart. Avkjørsler kan flyttes i samråd med Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

2.10 Høyspentkabler

Lede AS har høyspentkabler i området. Høyspentkablenes nøyaktige plassering må påvises før tiltak igangsettes.

Tiltak kan etableres inntil 1m fra eksisterende kabelgrøft. Dette inkluderer også nyplanting av trær. Dette skal måles horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

2.11 Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater og fortau reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

3. REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Arealbruk

Byggeområde T

Eksisterende bygg, Studenthuset Fabrikken.

Formål: Tjenesteyting, kulturinstitusjon (konsertlokale/teater), annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l.), undervisning, administrasjon.

Område EA

Området skal benyttes til energianlegg

Eksisterende energianlegg kan utbygges etter behov innenfor areal avsatt i plankart.

Byggeområde B/T

Område B/T skal benyttes til boligformål (studentboliger med tilhørende fellesfunksjoner), tjenesteyting (undervisning, konsulentvirksomhet og administrasjon) med parkering på terreng.

Fordelingen skal være slik:

På bakkeplan tillates undervisning, konsulentvirksomhet, administrasjon, samt drift og fellesfunksjoner tilknyttet studentboligene. Fra og med andre etasje tillates studentboliger med tilhørende fellesfunksjoner.

3.1.3 Utnyttelse

Område B/T: Maksimalt tillatt bebyggt areal er 60% BYA

Område T: Maksimalt tillatt bebyggt areal er 55% BYA

3.1.4 Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og bygningsutforming

Område	Bebyggelsesstruktur, kotehøyde
B/T	<p>Ny bebyggelse - Bolig (studentboliger)</p> <p><u>Variert byggehøyde</u> Maks høyde c+ 22,0 – 4 etasjer (bestemmelsesområde #3) Maks høyde c+ 25,0 – 5 etasjer (bestemmelsesområde #2) Maks høyde c+ 28,0 – 6 etasjer (bestemmelsesområde #1)</p> <p>Over angitte høyder på område #2 og #3 tillates trappehus/heis, rekkverk, pergola, drivhus, utebod, felles WC og øvrige tekniske anlegg, forutsatt at installasjonen er trukket minimum 1,5 meter inn fra vegg/liv i toppetasjen. Rekkverk skal være transparent. Solcellepanel tillates på tak, minimum 1 meter inntrukket fra gesims.</p> <p><u>Materialbruk</u></p>

	<p>Bebyggelsen skal ha et helhetlig uttrykk og fargepalett, med bruk av begrenset antall materialer og overflater, og med en identitetsskapende fargebruk.</p> <p><u>Adkomst</u> Skal ha adkomst fra vei (V). Se innkjøringspiler i plankart.</p> <p><u>Boligkvalitet</u> Inntil 270 hybelenheter Minimum 20% skal være universelt utformede boenheter.</p> <p><u>Tak</u> Det tillates felles takterrasser.</p> <p><u>Utforming av bebyggelse</u> Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot sør og vest. Arkitekturen skal forsterke områdetets identitet.</p>
T	<p>Eksisterende bebyggelse - Studenthus</p> <p><u>Byggehøyde</u> Maks gesimshøyde c+14 – 2 etasjer</p> <p><u>Materialbruk</u> Ved endringer av eksisterende bygg skal det være et helhetlig uttrykk og fargepalett, med bruk av begrenset antall materialer og overflater, og med en identitetsskapende fargebruk.</p> <p><u>Adkomst</u> Skal ha adkomst for varelevering fra vei (V). Se innkjøringspiler i plankart.</p> <p><u>Takform</u> Bebyggelsen skal ha flate tak.</p>

3.1.5 Parkering

Innenfor B/T skal areal til parkering medregnes i BYA. Det skal beregnes 18 m² BYA pr biloppstillingsplass.

Det kan etableres inntil 62 biloppstillingsplasser på terreng. Av disse skal minimum fem plasser øremerkes studentboligene, hvorav tre som HC-plasser og to til drift/vedlikehold. Resterende plasser er felles for hele campus-området. Minimum 10 plasser skal ha ladepunkter for elektriske kjøretøy.

Det skal etableres en sykkelparkeringsplass pr. hybelenhet. Sykkelplassene skal etableres under tak og ha låsemulighet.

Det settes følgende krav til etablering av p-plasser innenfor B/T:

Formål	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig (studentboliger)	Minimum 3 HC + 2 drift/vedlikehold	1 pr. hybelenhet

3.1.6 Renovasjon

Avfallshåndtering for ny bebyggelse skal løses innenfor areal avsatt til B/T. Ved etablering av 20 eller flere boenheter er det krav om nedgravd container (dypoppsamler), jf. kommuneplanens arealdel.

3.1.7 Energianlegg (EA)

Eksisterende energianlegg innenfor EA skal videreføres og eventuelt utvides for å ivareta bebyggelses energikrav iht. netteiers betingelser.

Det er i plankart avsatt areal til utvidelse eller etablering av nytt energianlegg. Ved etablering av nytt energianlegg, skal material- og fargevalg være tilpasset ny bebyggelse. Det skal være 5 m byggegrense rundt energianlegg.

Kjøreadkomst til energianlegg (EA) skal skje fra gnr/bnr 44/154 eller senere fradeling av denne eiendommen.

Utbygger må ta hensyn til støy og magnetfelt fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse.

Utbygger må ta kontakt med nettleverandør i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm, avklare kapasitet og kapasitetsbehov og for å planlegge eventuelt nye elektriske anlegg eller utvidelse av eksisterende.

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

3.2.1 Veg

Veg V skal nyttes som atkomstveg til områdene T og B/T samt øvrige tilgrensende områder innenfor Gnr./Bnr. 45/28.

3.2.2 Offentlig kjøreveg

Område o_KV skal nyttes som offentlig veg.

3.2.3 Offentlig Annen veggrunn - grøntareal

Område o_AVG skal nyttes som grøntareal og fysisk skille mellom kjøreveg og gang -og sykkelveg og skal være offentlig.

3.2.4 Offentlig Annen veggrunn - teknisk anlegg

Område o_AVT1-2 skal nyttes som grøft/avkjørsel og skal være offentlig

3.2.5 Offentlig gang-/sykkelveg

Område GS skal nyttes som offentlig sykkelveg.

3.2.6 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg (GS) skal ivaretas som en ferdselsåre gjennom campusområdet og koble seg på tilgrensende gang-/ sykkelveg i plan 353 Kjølnes syd, samt tilrettelegge for en framtidig kobling mot gang-/sykkelvei 320 i vest. Gang- og sykkelvegen skal ha en minimum bredde på 2,7 meter uten hindringer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Område Blå/grønnstruktur

Innenfor BG skal eksisterende grøntareal videreføres og det tillates ny beplantning. BG tillates nyttet som en del av felles uteoppholdsareal og overvannshåndtering. Hensynet til naturmangfold skal ivaretas.

Allergivennlige arter skal fortrinnsvis benyttes ved nyplantning. Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplantning.

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

4.1 Sikrings-, og faresoner (§ 11-8 a)

- **Sikringszone (H190)**

Eksisterende ledningstrasé skal sikres for utbedring og vedlikehold av VA-ledning. Faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier.

Det skal ikke forekomme boring, sprengning, graving eller anleggsarbeid innenfor sikringssonen for H190 uten at det foreligger tillatelse fra ledningseier (PK v/kommunalteknikk).

I anleggsperioden skal det settes en sikringszone i forbindelse med eventuelle gravearbeider.

- **Faresone flom (H320)**

- Område er vist med flomfare, H320. Det skal foreligge en hydrologisk vurdering som dokumenterer sikkerhet mot 200 års-flom. Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over maksimal flomhøyde.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor angitt bestemmelsesområde tillates en byggehøyde på maks kote c+28,0.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor angitt bestemmelsesområde tillates en byggehøyde på maks kote c+25,0.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3

Innenfor angitt bestemmelsesområde tillates en byggehøyde på maks kote c+22,0.

Innenfor angitt bestemmelsesområde skal det etableres en allment tilgjengelig passasje (Gang- og sykkelveg) under bygg. Det tillates innenfor bestemmelsesgrensene bebyggelse som krager over gang- og sykkelveg og inn på blå/grønnstruktur. Passasjen skal ha en høyde fra planert terreng til underside bygg på minimum 3 meter. Det tillates søyler og mindre veggskiver fra overstående bygg på BG så lenge de plasseres utenfor Gang- og sykkelvegen.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

Følgende skal være ferdigstilt før det kan gis rammetillatelse for bygging:

- Overordnet utomhusplan 1:500
- hydrologisk vurdering som dokumenterer sikkerhet mot 200 års-flom.
- fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Følgende skal være ferdigstilt før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging:

- detaljert utomhusplan 1:200
- godkjent teknisk plan
- energiforsyning skal være avklart med netteier
- geoteknisk rapport inkl. dokumentasjon på nødvendige tiltak for å sikre og kompensere byggegrunn
- fagkyndig støyvurdering

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen:

- uteoppholdsareal i samsvar med utomhusplan, dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår
- miljøstasjon
- parkering for bil og sykkel
- adkomstveier, gang – og sykkelveier, vann og avløp, energiforsyning og uterom (uteoppholdsareal) for boliger
- gang- og sykkelveg skal være opparbeidet dersom den berøres i anleggsperioden
- støydempende tiltak skal være gjennomført