



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 427

Reguleringsplan for Adminiet Bryggepark

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 09.03.2023

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

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500 datert 09.03.2023

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nye boligområder med tilhørende arealer for veg, parkering og uteområder.

1.3 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	BBB
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Nærmiljøanlegg	BNA
Renovasjonsanlegg	BRE
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BKT
Annet uteoppholdsareal	BAU
Lekeplass	LEK
§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	KV1 – KV3
Annen veggrunn – grøntareal	AVG
Parkeringsplasser	P
§ 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
Turveg	GTD1 – GTD2
§ 12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)	
Friluftformål	LF1 – LF2
§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Småbåthavn	VS
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV
§ 12-6. § 11-8. Hensynssoner	
Frisikt	H 140
Flomfare	H 320
Brann- og eksplosjonsfare	H 350_1-2
Høyspenningsanlegg	H 370
Bevaring naturmiljø	H 560_1-5
Bevaring kulturmiljø	H 570

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordna Utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

2.1.2 Detaljert Utomhusplan 1:200

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det følge med en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

2.1.3 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som minimum viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier) og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

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 Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 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-1442/2021).

2.2.2 Luftkvalitet

Det skal utarbeides en plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden.

2.2.3 Forurensning

Tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn skal godkjennes av forurensningsmyndighet for terrenginngrep.

2.2.1 Vannforekomst

Vannforekomst

For å redusere utslipp og annen påvirkning til vannforekomst Frierfjorden, ID 0110010701-C, skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det skal etableres stedegen vegetasjon langs

vannkant. Det skal legges til rette for permeable flater for å redusere avrenning av overflatevann.

Mottak og tømning av snø i sjøen tillates ikke.

2.2.2 Naturmangfold

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av uønskede, fremmede arter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Tilrettelegging for brannvesen

Det skal utarbeides en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannmengde og slokkevannuttak. Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, også i anleggsperioden. Dimensjonerende vannmengde skal være 1,49 l/s, 51,49 l/s inkludert brannvannskrav på 50 l/s.

2.3.2 Geoteknikk

For gjennomføring av alle typer tiltak skal lokalstabilitet være dokumentert.

2.3.3 Overvannshåndtering

Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune ved kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen grunn.

2.3.4 Radon

Tiltak for å hindre radon skal etableres i bygg i tråd med de til enhver tid gitte krav i teknisk forskrift.

2.4 Automatisk fredete 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.

2.5 Avfallshåndtering

Avfall skal samles i dypoppsamler/nedgravd container innenfor område BRE.

2.6 Adkomst

Avkjørsler vist med avkjørselssymbol på plankartet har en toleranse på 5 m.

2.7 Parkering

Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel. All parkering skal merkes opp og organiseres slik at det sikres trafikksikker adkomst fra p-plass til hovedinngang.

- Minst 2 av parkeringsplassene for boenheter skal være HC-parkering.
- Parkering for beboere skal anlegges i felles parkeringsanlegg på bakkeplan og i kjeller innenfor formålene BBB og BKS.
- 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.

- Sykkelparkering skal etableres innenfor BBB, BKS og BAU.

2.8 Uteopphold

Felles uteoppholdsareal skal etableres på terrengnivå innenfor BAU.

Krav til felles areal for minste uteoppholdsareal (MUA) for den enkelte boenhet skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel. Det vises til gjeldende KPA punkt 2.1.1.3.

Uteoppholdsarealet skal fremstå som attraktivt og skal ha en helhetlig utforming som oppfordrer til en helsefremmende aktivitet for både barn og eldre, tilrettelagt for de ulike behov og funksjonsevner til de ulike årstidene.

2.9 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Bygninger, anlegg og utearealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de krav som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

2.10 Anleggsperiode

Eksisterende vegetasjon som planlegges bevart skal beskyttes under anleggsperioden. Det skal utarbeides en vegetasjonssikringsplan til søknad om igangsettingstillatelse for alle tiltak innenfor hensynssoner H560.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Byggegrenser

Tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

3.1.2 Bygningsutforming

Generelt:

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal hensynta omkringliggende bebyggelse med særlig blick på bebyggelsen øst for planområdet langs Axel Auberts gate og bebyggelse og anlegg innenfor Admini-området rett nord for planområdet.

Byggenes volum, fasadeuttrykk, takform, materialbruk og fargebruk skal utformes i tråd med Porsgrunn Kommunes Estetikkveileder (godkjent 18.05.2018) og Informasjonsheftet «Herøya Byggeskikkveileder til forvaltning av eksisterende bebyggelse» (datert 01.02.2011).

Det skal legges vekt på et godt samspill mellom landskap og bygninger, og overganger mellom de forskjellige delfeltene. Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot utomhusområde for å sikre et attraktivt bomiljø og et blågrønt miljø.

Materialbruk:

Materialbruk i fasade skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse. Dominerende fasademateriale, minst 75% av fasaden (sett bort fra vindusåpninger) skal være tre, pusset mur eller naturstein.

Farge:

Det legges vekt på samspill med omkringliggende bebyggelse og området. Herøyas fargeidentitet bør bevares og videreutvikles. Det bør derfor tas i bruk typiske farger på hus som ble bygget på Herøya i perioden 1928-1950.

Taktekking skal være matt med en grålig farge. Blankt, reflekterende taktekking tillates ikke.

3.1.3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB)

Arealer avsatt til boligbebyggelse skal benyttes til leilighetsbygg/blokkbebyggelse.

Byggehøyder og grad av utnyttning

Område	Byggehøyde	Grad av utnyttning
BBB	ct. 14,0	80 % BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 3,5

For felt BBB skal det være saltak. Saltaket skal ikke ha helning slakere enn 10 grader. Det tillates ikke pulttak. På underordnede bygningsdeler tillates flatt tak.

Store bygningsvolumer skal brytes ned i mindre enheter med maks lengde på 18m. Ved etablering av svalgang tillates ikke mer enn 3 boenheter per svalgang.

3.1.4 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Arealer avsatt til boligbebyggelse skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse.

Byggehøyder og grad av utnytting

Område	Byggehøyde	Grad av utnytting
BKS	ct. 12,0	70 % BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 3,0

For felt BKS skal det være flatt tak eller saltak. Saltaket skal ikke ha helning slakere enn 10 grader. Det tillates ikke pulttak.

3.1.5 Nærmiljøanlegg (BNA)

Arealet BNA er avsatt til nærmiljøanlegg for allmenheten. Arealet skal ha en helhetlig utforming sammen med arealene LF2 og GTD1 og GTD2.

Anlegget skal ha en utforming og bruk som bygger opp under stedets kvaliteter med hensyn til både kulturmiljø og naturmiljø.

Det skal påses at eksisterende terreng ikke endres. Materialet skal sikre avrenning til grunnen.

Området tillates opparbeidet med enkle løse installasjoner som benker og annet som ikke medfører graving eller annen bearbeidelse av svaberg, jord og fyllmasser.

Det tillates etablert en barket eller gruset sti i området, eller sti av planker satt på overflaten. Tursti skal ikke asfalteres eller på annen måte tildekkes av impermeable flater.

Nærmiljøanlegget skal etableres slik at det ikke skader eller på annen måte forringer biologisk mangfold i området. Asketreets dryppsoner skal hensyntas. Tursti av planker som ligger over terrenget punktfundamentert med søyler foretrekkes under dryppsonen.

3.1.6 Renovasjonsanlegg (BRE)

Arealet BRE er avsatt til renovasjonsanlegg under bakken i form av dypoppsamler eller tilsvarende.

3.1.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

Arealet BKT er avsatt til energianlegg og VA-anlegg. Byggegrense ligger i formålsgrense.

Det må legges til rette for påkjøringsvern ved etablering av trafo innenfor området.

3.1.8 Lek (LEK)

Område LEK er avsatt til lekeplass for småbarnslek (barn under 6 år). Området er felles for BBB og BKS. Lekeplassen skal fremstå som en integrert del av område BAU Annet uteoppholdsareal.

Lekeplassen skal utformes slik at den kan benyttes til barns lek i samspill med voksne. Det skal legges til rette for oppholdssoner med benker, enkle lekeapparater og vegetasjon i form av bærbusker. Lekeplass skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sittebenk.

Minst 50% av lekearealet skal være flatt (stigning maks 1:20) og ha fast dekke.

Lekeplassen skal ha fast dekke for trehjulssykkel/barnevogn. Lekeplassen skal være egnet

for barn med nedsatt funksjonsevne.

Arealer for uteopphold og lek skal ha direkte sollys på minst 50% av areal kl. 1500 på vårjevndøgn.

3.1.9 Annet uteoppholdsareal (BAU)

Området er felles for beboere innenfor områdene BBB og BKS.

Uteoppholdsarealet skal utformes med forbindelser til Nærmiljøanlegg BNA.

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

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

3.2.1 Kjøreveg (KV)

Benevnelse	Navn	Bruk
o_KV1	Kjøreveg 1	Axel Auberts gate, offentlig veg
f_KV2	Kjøreveg 2	Samleveg til BBB, BKS og 56/352
f_KV3	Kjøreveg 3	Adkomstveg til BKS og BNA.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Benevnelse	Navn	Bruk
o_AVG	Annen veggrunn – grøntareal	Revegetert sideareal veg, offentlig
f_AVG	Annen veggrunn – grøntareal	Privat grøntareal

3.2.3 Parkeringsplasser (P)

Benevnelse	Navn	Bruk
f_P	Parkeringsplasser	Parkering for friluftsliv, allment tilgjengelig

Innenfor P skal det etableres 1 stk. HC-parkering for besøkende til Frierstranda

3.3 Grønnstruktur (PBL §12-5 Nr. 3)

3.3.1 Turveg (GTD 1)

Arealet GTD 1 er avsatt til turdrag for eksisterende kyststien/Frierstien.

Turdraget kan opparbeides med grus, subbus, bark eller annet materiale som sikrer funksjonen til turstien. Turdraget skal ikke asfalteres eller på annen måte tildekkes av impermeable flater.

3.3.2 Turveg (GTD 2)

Det skal legges til rette for turstiforbindelse langs Frierstranda innenfor GTD 2.

Turstiforbindelsen skal være tilgjengelig for allmenheten.

Turstien skal etableres slik at den ikke skader eller på annen måte forringer biologisk mangfold i området.

Dersom det kan dokumenteres at eksisterende terreng ikke endres, tillates bruk av grus,

subbus, bark ol. naturmateriale. Materialet skal sikre avrenning til grunnen.

Turdraget skal ikke asfalteres eller på annen måte tildekkes av impermeable flater.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5 Nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål (LF1-2)

Arealet LF er avsatt til friluftsmål og består av skråning fra Frierstranda og enda på toppen av skråning. Området er i dag preget av naturlig vegetasjon og uberørt svaberg.

Området tillates opparbeidet til friluftsliv på en måte som ikke ødelegger eller skjemmer eksisterende naturlige svaberg og vegetasjon.

Det tillates etablert en forbindelse mellom GTD1 og BNA med subbus eller andre kvaliteter på markdekke som samtidig sikrer avrenning til grunnen. Det tillates opparbeidet trapp i skråningen.

Det skal tas særlige hensyn til naturmangfold ved plassering og utforming av tiltak.

Det tillates ikke tiltak som medfører at eksisterende svaberg må fjernes, sprenges eller på annen måte blir skadet eller ødelagt.

Installasjoner og øvrige tiltak skal ikke festes i svaberget.

Eksisterende vegetasjon på land og i strandkanten skal bevares. Se også avsnitt om hensynssone naturmiljø og hensynssone kulturmiljø.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 nr. 6)

3.5.1 Småbåthavn (VS)

Areal VS er avsatt til ferdsel til småbåtanlegg som grenser til planområdet. Mudring, dumping og molo tillates ikke.

3.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Arealet VFV er avsatt til angitt formål friluftsområde i sjø og vassdrag.

Det tillates ikke etablert bryggeanlegg eller andre konstruksjoner oppå eller under vannflaten. Mudring, dumping og molo tillates ikke

3.5.3 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Arealet VNV er avsatt til angitt formål naturområde i sjø og vassdrag.

Det tillates ikke etablert bryggeanlegg eller andre konstruksjoner oppå eller under vannflaten. Mudring, dumping og molo tillates ikke.

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

4.1 Sone 140_Frisiktzone

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Faresone 320_Flomfare

Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO kote +2,9.

Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO kote +2,9. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren.

For områdene innenfor hensynssone flomfare skal det dokumenteres at ingen tiltak innenfor hensynssonen kan skades av vanninntrengning.

4.3 Faresone 350_ Faresone – brann-/eksplosjonsfare

Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_1 og H350_2, skal gjeldene KPA punkt 3.3.3 være førende.

Innenfor H350_1 (midtre hensynssone) skal det ikke etableres nye boliger. Det tillates ikke nye tiltak for bruk av den allmenne befolkningen. Turveger kan tillates.

Innenfor H350_2 (ytre hensynssone) er det ikke tillat å etablere nye installasjoner med større ansamlinger av publikum.

4.4 Sone 370_Høyspenningsanlegg

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

4.5 Sone 570_ Bevaring kulturmiljø

Hensynssonen er den vestre del av den kulturhistoriske aksens vest for Herøya kirke og er et fremtredende og bevart plangrep formet etter den opprinnelige planen for Herøya utarbeidet av Sverre Pedersen i 1928.

Området som er avsatt til bevaring kulturmiljø inneholder et anlegg og en gatestruktur som skal bevares eller tas hensyn til på annen måte.

Aksen skal ha et grønt preg med trekker og åpne flater. Trekker med gatetrær langs veien i aksens skal anlegges. Trekker skal ha en retning som markerer aksens hovedretning øst- vest. Det skal ikke anlegges rekker av vegetasjon som blir høyere enn 1,5m på tvers av sonen (nord/syd-retning). Det skal ikke anlegges trekker på område LF1, utvalgt naturtype slåtteng, uten etter eventuell tillatelse fra Statsforvalteren.

Trær innenfor hensynssone c, kulturmiljø, skal bevares.

4.6 Sone 560_ Bevaring naturmiljø

Områdene H560_1 – 5 skal ha naturlig stedbunden vegetasjon. Hagevekster skal ikke anlegges innenfor hensynssonen.

Innenfor hensynssone H560_1-5 skal det ikke foregå:

- Gravearbeid eller andre tiltak som kan skade røtter
- Kjøring av tunge kjøretøy
- Påfylling av masser
- Lagring av tunge masser etc.
- Fjerning av eksisterende vegetasjon. Jordsmonn, svaberg og topografi skal bevares.

H560_1: Hensynssone skal sikre naturtype, store gamle trær (ask) (BN00118030) med verdi viktig (B). Tiltak skal ikke plasseres for tett på asken. Gravearbeid eller andre tiltak som kan skade røttene til asken er forbudt. Det skal ikke plantes busker eller trær nær lokaliteten som kan skygge ut deler av asken. Død ved fra asken må få utvikle seg, både i krone og stamme. Død ved skal legges på egnet plass i hensynssone H560_5, f.eks. inne ved fjellfoten i øst. Beskjæring skal skje i minst mulig grad og skal skje av fagperson. Hensynssonen skal gjerdes inn i anleggsfasen.

H560_2: Hensynssonen skal sikre naturtype slåttemark (ID: BN00122758) med verneverdi svært viktig (A). Hensynssonen skal gjerdes inn med anleggsgjerde i anleggsfasen.

H560_3-4: Hensynssonen skal sikre naturtype åpen kalkmark (ID:BN00118029 og ID: BN00077223) med verneverdi viktig og svært viktig. Hensynssonen skal gjerdes inn i anleggsfasen for tiltak inntil.

H560_5 skal sikre sonen arter av nasjonal forvaltningsinteresse (ask, alm og blåstarr) Det tillates etablert tursti og terrengtrapp med tilhørende arrangement med sittebenker dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke medfører skade på arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før rammetillatelse: Eiendommer opprettet i tråd med intensjoner i planen.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet, skal plan for: nærmiljøanlegg, tursti og møteplasser i tilknytning områder avsatt til friluftsmål og nærmiljøanlegg være godkjent av kommunalteknikk.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggetiltak innenfor planområdet, skal følgende være ferdigstilt:

- Nærmiljøanlegg (o_BNA)
- Tursti langs vannlinje (GTD2) og møteplasser i tilknytning områder avsatt til friluftsmål og nærmiljøanlegg (o_BNA)
- Trafikksikker avkjørsel og offentlige vegareal
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Nødvendige tekniske anlegg i henhold til teknisk plan
- Uteoppholdsareal
- Opparbeidet parkeringsareal innenfor f_P
- Opparbeidet trappeforbindelse mellom o_BNA og o_GTD1
- Tilstrekkelig med brannvannforsyning være tilgjengelig.