



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 00
PlanID: 163

Detaljregulering for ELVEGATA ELVESIDEN PLANBESTEMMELSER Detaljreguleringsplan

Datert 09.11.2023
Godkjent av bystyret 00.00.2023 i sak 00

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 13.09.2023.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av et nytt boligområde med småbåtanlegg mellom Elvegata og elvebredden.

1.3 Området reguleres til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder (jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7)

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

- | | |
|--|---------|
| • Boligbebyggelse | B1-2 |
| • Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | BK1-4 |
| • Boligbebyggelse- blokkbebyggelse | BB |
| • Renovasjonsanlegg | RA |
| • Øvrige kommunaltekniske anlegg | ØK |
| • Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | SMS1-2 |
| • Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | SMB 1-2 |
| • Lekeplass | LEK 1-2 |
| • Uteoppholdsareal | UTE |

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

- | | |
|------------------------------------|--------|
| • Kjøreveg | KV1-3 |
| • Fortau | FO1-3 |
| • Gangveg/gangareal/gågate | GG1-5 |
| • Annen veggrunn – tekniske anlegg | AVT |
| • Annen veggrunn – grøntareal | AVG1-9 |
| • Parkering | P |

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.3):

- | | |
|-------------|-----|
| • Friområde | FRI |
|-------------|-----|

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, 2.ledd nr.6):

- | | |
|--|-------|
| • Småbåthavn | SH1-4 |
| • Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | FLVS |

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- | | |
|---|--------|
| • Frisiktsone | H140_4 |
| • Ras- og skredfare | H310 |
| • Flomfare | H320 |
| • Annen fare - forurensede sedimenter | H390_1 |
| • Annen fare - forurenset grunn | H390_2 |
| • Hensyn landskap | H550 |
| • Båndlegging etter lov om kulturminner | H730 |

BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7)

- Funksjons- og kvalitetskrav til anlegg og utearealer (§ 12-7 nr. 4) (#1)
- Vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 2) (#2)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse for områdene BK1-2, BB, samt ved søknad om tiltak innenfor områdene f_SMS1, SMS2, o_GG1-4, f_LEK1-2 og f_FRI, skal det leveres utomhusplan i målestokk 1:200.

Ved en eventuell etappevis utbygging skal det i tillegg leveres en utomhusplan i målestokk 1:500. Denne skal ivareta helhetlige løsninger for bebyggelsen, uteområdene og overvann. Det skal utarbeides prinsipper for universell utforming.

Utomhusplanen i 1:200 skal minimum vise:

- Bygningers plassering og kotehøyde på første etasje.
- Opparbeidelse av utearealer herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med stier.
- Beplantning mellom parkeringskjeller (BB) og øvrig bebyggelse og uterom (BK1-2) som skal skille private og offentlige soner.
- Beplantning og andre elementer langs fasader som skal hindre innsyn og skille mellom ulike utomhussoner.
- Opparbeidelse av vei, kryss og parkeringsløsning med høyder/fall.
- Terrengbearbeiding med eksisterende og nye koter, samt eventuelle forstøtningsmurer.
- Overordna plantebruk.
- Lokal overvannshåndtering og snøopplag.
- Belysning.

2.1.2 Teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur, skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk, 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.

Ferdigmelding for VA anlegg skal være godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk før ferdigattest kan gis.

Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra lokalt brann- og redningsselskap.

2.1.3 Grunnforhold

Før utførelse av tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere hvordan lokalstabilitet og grave- og fundamenteringsforhold, samt lokalstabilitet i elvekanten og hindring av framtidig erosjon i elvekanten, blir ivaretatt både i anleggsfasen og ved utbygd situasjon.

Før oppstart av grunnarbeider innenfor planområdet skal rekkefølge og prosedyre for arbeider vurderes nærmere av geoteknisk fagkyndig.

Fagområdet geoteknikk skal belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens. Det skal gjennomføres uavhengig kontroll.

2.1.4 Forurensede elvesedimenter

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen, skal det foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighet.

2.1.5 Tiltak i vassdraget

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i vassdraget, skal det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven, jf. pkt. 5.1.

2.1.6 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge vurdering av eventuell forurensing, jf. pkt. 4.1.5.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Håndtering av flom og overvann

Tiltaket skal i seg selv ikke føre til økte overvannsmengder ut av planområdet. Det skal ikke legges opp til økt infiltrasjon av overvann i grunnen etter utbygging, eller etableres lukket fordøyning i området. Overvannet skal ledes raskt ut i Porsgrunnselva. Alle flomveier mot Porsgrunnselva skal holdes åpne.

2.2.2 Uønskede, fremmede arter

Ved tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge tiltaksplan for forsvarlig håndtering av uønskede fremmede arter. Tiltaksplan sendes til Porsgrunn kommune ved plan- og miljøavdeling til uttalelse.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av utearealer på bakken eller på tak.

2.2.3 Støy

For tiltak i planområdet skal anbefalingene i Klima- og miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging følges. Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet. For innendørs lydnivå legges NS 8175/2019 til grunn. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.2.4 Støy

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) er gjeldende. Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv-/luftforurensning iht. kapittel 6 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T1520) med plan for forebyggende og avbøtende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden.

2.2.5 Krav til felles uterom

- Uterom skal være skjermet mot støy- og luftforurensning.
- Felles uterom skal være lett tilgjengelig for de som skal bruke dem.
- Felles uterom skal ha et grønt preg.
- Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper.

2.2.6 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Dette gjelder også for marine kulturminner.

2.2.7 Energibruk i bygg

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

3. REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- All utbygging skal gjennomføres på en måte som sikrer områdestabiliteten i planområdet og influensområdet.
- Renovasjonsløsningen skal følge gjeldende kommunal norm og skal godkjennes av lokalt renovasjonsselskap.
- Det skal tilrettelegges for trafikksikre forbindelser for gående og syklende.
- Takterrasser/takhager er tillat og skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasser kan ikke plasseres på øverste takflate på bygningene. Takterrasser skal trekkes minimum 50cm (gjelder BB) og 30 cm (gjelder BK1-2) inn fra fasadeliv.
- Boenhetene skal ikke ligge lenger enn 50 m fra nærmeste småbarnslekeplass.
- Solceller/ solfangere på tak og fasade tillates.
- På arealer mellom sokkelfasade på P-kjeller og småhusbebyggelse skal det plantes vegetasjon som skjermer mot innsyn til private arealer og som demper inntrykk av høy sokkel.
- Arealkravene for felles uterom kan legges til FRI, LEK1 og LEK2.

3.1.2 Boligbebyggelse, B

B1 gjelder framtidig boligområde.

B2 gjelder eksisterende boligområde.

3.1.3 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse, BK

Fellesbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse

Minimumskrav til samlet uterom:

Område eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m ² per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Utforming:

Det tillates maks. 3 sammenhengende boenheter uten minimum avstand på 7 meter mellom bygningskroppene.

For å sikre variasjon skal bygningene utformes enten med sprang i fasadeliv eller med avstand mellom bygningskroppene. Material- og fargebruk skal differensieres for å gi et variert arkitektonisk uttrykk.

BK1 gjelder ny konsentrert småhusbebyggelse.

Utnyttelsesgrad: BYA = 48%.

Maks byggehøyde: kote +16,9

BK2 gjelder ny konsentrert småhusbebyggelse.

Utnyttelsesgrad: BYA = 48%.

Maks mønehøyde ved saltak: kote +13,5.

Maks gesimshøyde: kote +12,2

Laveste kotehøyde gulv i bolig: +3,2.

Formålet skal inkludere nødvendig veiadkomst til boligene.

Det skal opparbeides to gjesteparkeringer.

BK3 gjelder ny konsentrert småhusbebyggelse.

Utnyttelsesgrad: BYA = 46%.

Maks mønehøyde ved saltak: kote +13,5.

Maks gesimshøyde: kote +12,2

Laveste kotehøyde gulv i bolig: +3,2.

Formålet skal inkludere nødvendig veiadkomst til boligene.

BK4 gjelder carporter og boder for ny bebyggelse.

Utnyttelsesgrad: BYA = 42%.

Maks totalhøyde: kote +12,2.

Følgende bebyggelse tillates:

- Boder som bidrar til å dekke bod-behovet i planområdet.
- Parkering/ carport beboere, samt gjesteparkering for hele planområdet.
- Trafo-stasjon. (Trafo skal plasseres minst 3 meter fra veg og minst 5 meter fra vesentlig bygg. Lastebil med kran må ha tilkomst til trafoen.)
- Nødvendig veiadkomst til formålet og til BK3.

3.1.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB

BB gjelder ny leilighetsbebyggelse i blokker.

Utnyttelsesgrad: BYA = 100% med parkeringskjeller. BYA = 70% over parkeringskjelleren.

Maks byggehøyde: kote +24,5

- 5. etasje mot øst skal være inntrukket minimum 3 meter fra hovedfasaden.
- Blokk i sør: 5. etasje ved det sørvestlige hjørnet skal trekkes inn minimum 3 meter langs sørvendt fasade.
- Blokk i sør: 4. og 5. etasje i den vestlige fløyen skal trekkes inn minimum 3 meter pr etasje mot hensynssonen H550.

Det tillates mindre installasjoner med inntil 1,5 m over tillatt maks. byggehøyde, dette gjelder for eksempel heis/ trappehus og tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner må være inntrukket minimum 2 meter fra fasadeliv.

Anlegget skal ha parkeringskjeller. Deler av kjellerarealet tillates benyttet til fellesarealer i sokkelen som vender mot elva.

Der fasade på parkeringskjeller ligger mer enn 1 m over terrengnivå, skal fasaden utformes på en måte som skaper gode overganger mot uteareal på terreng og mot øvrig bebyggelse, samt beplantes med vegetasjon som demper inntrykk av høy sokkel.

Det skal tilrettelegges for 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. 0,15 pr. boenhet av p-plassene skal være forbeholdt gjester.

Parkering for leiligheter i BB skal etableres i felles parkeringskjeller i BB og/eller på terreng i f_AVT. Gjesteparkering skal etableres på f_AVT. Supplerende gjesteparkering kan legges til BK4.

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 50 % skal være under tak og med gode låsemuligheter.

Areal til samlet uterom skal være minimum 30 m² pr boenhet for leiligheter, minimum 50% skal være felles og ligger på terreng eller oppå parkeringskjeller. Felles uterom skal være kompakt og sammenhengende.

Private uteplasser, som vender mot fellesarealer, skal skjermes mot innsyn ved hjelp av beplantning eller annet skille.

Felles utearealer på parkeringskjeller skal utformes slik at innsyn til boligene begrenses.

3.1.5 Renovasjonsanlegg, f_RA

Formålet skal betjene småhusbebyggelse sør for H550.

3.1.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_ØK

Gjelder kommunalt pumpehus som drives av Porsgrunn kommune.

Det skal være adkomst til pumpehuset og mulighet for oppstilling av bil innenfor formålet.

3.1.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_SMS

f_SMS1: Det tillates etablering av brygge med tredekke eller steinsetting av elvekanten innenfor formålet. Bryggekannten skal være tydelig og lesbar for alle, uavhengig av funksjonsevne.

Det kan etableres konstruksjoner som kobler f_SMS1 sammen med småbåtanlegg i f_SH1. Det skal etableres en god overgang mellom brygga og gangveg o_GG3.

Formåls grensene mellom f_SMS1, f_FRI, f_FLVS og o_GG3 kan justeres dersom det er nødvendig for å oppnå god tilpasning mot øvrige gangveger, eller for å oppnå god tilpasning mot tilgrensende bryggeanlegg og friområde.

F_SMS2-3: Gjelder tidligere regulert småbåtanlegg nord for utbyggingsområdet. Området er landareal i tilknytning til privat småbåtanlegg. I området tillates båtopplag i perioden fra 1.september til 15.mai. Området skal til enhver tid holdes ryddig, og i perioden mellom 15. mai og 1. september skal alle innretninger og alt utstyr som har med båtopplag være fjernet. Nødvendig biltrafikk tillates. Parkering i området tillates ikke. Det skal ikke foretas noen form for gravearbeider i grunnen uten at det tas kontakt med Miljødirektoratet og NVE. Forurensende virksomhet tillates ikke.

3.1.8 Lekeplass, f_LEK1 og LEK2

Småbarnslekeplasser skal være universelt utformet.

Apparater og underlag skal bestå av giftfrie materialer. Miljøvennlige løsninger skal etterstrebes.

Lekeplassene skal ha varierte lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper. Det skal etableres minimum 3 lekeapparater/ funksjoner i tillegg til sittegrupper og barnevennlig vegetasjon pr lekeplass.

3.1.9 Uteoppholdsareal, UTE

Gjelder eksisterende uteoppholdsareal.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til Porsgrunn kommune sine normaler der ikke annet er beskrevet nedenfor.

3.2.2 Kjøreveg, o_KV

- o_KV1 gjelder Elvegata fra kryss med Vestheimvegen og ned mot friområdet langs elva.
- o_KV2 gjelder Elvegata nord-sør i planområdet.
- o_KV3 gjelder vei fra og med kryss med Elvegata og ned til pumpehus ved elva.

3.2.3 Fortau, o_FO

o_FO1 gjelder fortau langs Vestheimvegen

o_FO2-3 gjelder fortau langs o_KV1. Fortauet skal etableres slik at det sikres en god og trafiksikker overgang til turveg langs elva, o_GG3.

3.2.4 Gangveg/ gangareal/ gågate, o_GG

o_GG1: Gjelder eksisterende gangveg og oppgradering av denne. Den skal opparbeides med en vegbredde på 3 meter. Det skal sikres en god og trafiksikker overgang til o_FO3. Formålet kan benyttes som kjøreadkomst til P.

o_GG2: Gangvegen skal binde sammen o_GG1 og o_GG3. Den skal opparbeides med en vegbredde på 3 meter.

o_GG3: Gangveg langs elva skal opparbeides med en vegbredde på 3 meter og tilpasses gangvegene på nord- og sørsida av planområdet. Gangvegens grenser kan justeres dersom det er nødvendig for å oppnå god tilpasning mot øvrige gangveger, eller for å oppnå god tilpasning mot tilgrensende bryggeanlegg og friområde. Bredden skal opprettholdes. Gangvegen skal opparbeides slik at den kan brukes av alle brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå. Det skal benyttes fast grusdekke som skal være framkommelig med elektrisk rullestol. Gangvegen skal dimensjoneres for 10 tonn akseltrykk.

o_GG4: Gangvegen skal binde sammen o_GG1 og o_KV3. Den skal opparbeides med en vegbredde på 3 meter.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG 1-9

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

o_AVG2: Nødvendige avkjørsler til eiendommene gnr/bnr 121/1761 og 121/1827 tillates.

o_AVG3: Nødvendige avkjørsler til eiendommen gnr/bnr 121/1914 tillates.

3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg, f_AVT

f_AVT skal benyttes til etablering av innkjøring til P-kjeller, renovasjonsanlegg, samt parkering for bil og sykkelparkering. Det tillates etablering av trafostasjon dersom dette ikke løses innenfor BK4.

Gjesteparkering innenfor f_AVT skal være forbehold besøkende til boliger innenfor BB og BK3 nord for hensynssone H550.

Trafo skal plasseres minst 3 meter fra veg og minst 5 meter fra vesentlig bygg. Lastebil med kran må ha tilkomst til trafoen.

Renovasjonsanlegget skal etableres i henhold til retningslinjene til lokalt renovasjonsselskap.

3.2.7 Parkering, o_P

Gjelder tidligere regulert parkering nord for utbyggingsområdet. Området er offentlig parkeringsplass for handikappede.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

Friområde, f_FRI

Det skal etableres møteplasser og tilrettelegges for lek, opphold og aktivitet innenfor formålet, og området skal utformes slik at det tilrettelegges for flere aldersgrupper. Det skal opparbeides stier, beplantning, lek, møblering og evt. belysning.

Nærlekeplass for mellomstore barn skal etableres innenfor formålet. Totalt areal til nærlekeplass skal være 1000 m². Dersom nærlekeplass samlokaliseres med småbarnslekeplass innenfor annet formål, kan nærlekearealet innenfor f_FRI reduseres.

Minimum 800m² av nærlekeklassen skal opparbeides innenfor formålet. Det skal minimum opparbeides en sone for opphold med sittegruppe og minimum to lekeapparat skal være universelt utformet.

Nærlekeplass skal opparbeides som aktivitets- og lekesoner i parklandskapet. Nærlekeplass skal ha minimum 3 aktivitets- og lekesoner med variert innhold. Lekestasjonene skal inneholde ulike funksjoner, i tillegg til benker og barnevennlig vegetasjon.

Vegetasjonsbruken innenfor formålet skal bidra til biologisk mangfold. Det skal etableres vegetasjon for å skape rom og for å skape en levende, halvåpen skjerming mellom private uteareal og fellesarealet ned mot elva.

Formålsgrensen mellom f_FRI og o_GG3 kan justeres dersom det er nødvendig for å oppnå god tilpasning mot øvrige gangveger, eller for å oppnå god tilpasning mot tilgrensende bryggeanlegg og friområde.

Det tillates etablering av midlertidig vendehammer for o_GG3 før o_GG2 er ferdig opparbeidet.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Småbåthavn, SH

f_SH1: Området skal benyttes til felles småbåtanlegg som skal eies av beboere i BB og BK1-3. Ved etablering av anlegget, skal det påses at forankringen ikke forstyrrer kulturminnet på elvebunnen. Det kan etableres konstruksjoner som kobler f_SMS1 sammen med småbåtanlegg i f_SH1. Bryggeutstikkere skal ikke komme i konflikt med farleden i elva og skal ikke stikke lengre ut i elva enn 25 meter fra elvebredden. Det skal etableres livbøyer langs bryggekannten. Det skal etableres badebøyer mot badeplass f_FVLS.

f_SH2: Området er sjøareal i tilknytning til privat småbåtanlegg.

f_SH3: Området tillates som privat båt plass for eiendommen gbnr. 121/ 38.

f_SH4: Området kan nyttes til felles småbåtplasser for boligene innenfor B5-B7 i planID 137

3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, f_FLVS

Det er ikke tillatt med oppankring av flytende hytter, husbåter, hoteller, serveringssteder og lignende med forankring i sjøbunnen eller på land.

Strandlinja skal ha en utforming i overgangen mellom land og vann som gir god tilgjengelighet til vannkanten.

Det tillates etablering av badeplass, badebrygge, stupeanlegg og/ eller badstu. Det skal etableres livbøyer ved badeplassen og stiger langs bryggekannten. Badeplass må avmerkes med badebøyer. Badeplass kan ikke etableres i manøvreringsområde for småbåtanlegg.

4. HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGS- OG FARESONER (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsone, H140 1-5

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

4.1.2 Faresone ras- og skredfare, H310

Hele planområdet ligger i et område med fare for kvikkleireskred. Tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene.

Alle tiltak må vurderes og sikres etter til enhver tid gjeldende veileder fra NVE (gjeldende retningslinje er pr. nå NVE 1/2019).

Anbefalinger i geoteknisk notat/rapporter skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen.

4.1.3 Faresone flom, H320

For alle tiltak innenfor hensynssonen skal nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade eller beredskaps-svikt ved flom. Flomveier mot elva skal holdes åpne.

4.1.4 Annen fare forurensede sedimenter, H390 1

For tiltak som omfatter fylling eller graving/fundamentering på elvebunnen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak, f.eks. spredningsreducerende tiltak.

Alle tiltak i vassdraget må avklares og søkes om til Statsforvalteren, jf. forurensningsforskriften §22. Ved alle tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen skal det foreligge nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven og havne- og farvannsloven.

Se også punkt 2.1.4 og 2.1.5.

4.1.5 Annen fare forurenset grunn, H390 2

Ingen tiltak som omfatter terrenginngrep kan gjennomføres før eventuell forurensning er vurdert.

Ved forurensning skal det utarbeides tiltaksplan etter forurensningsforskriften som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før terrenginngrep kan starte. Se også punkt 2.1.6.

4.2 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§ 11-8 c)

4.2.1 Hensyn landskap, H550

Innenfor området skal en akse med minimum bredde 10 og 18 meter (som vist i plankart) fra Elvegata til elvebredden markeres gjennom følgende tiltak:

- Ingen bebyggelse, med unntak av parkeringskjeller i BB og balkonger.
- Ingen øvrige installasjoner som hindrer sikt og utsyn.
- Vegetasjon skal plasseres slik at sikt mot elva opprettholdes.
- Sikre mulighet for gjennomgang/ snarveg for allmenheten og beboere.

4.2.2 Båndleggingssone bevaring kulturmiljø, H730

Det skal ikke gjennomføres tiltak som kan skade marine kulturminner på elvebunnen.

5. BESTEMMELSESONMRÅDER

Bestemmelser til egne bestemmelsesområder (§ 12-7)

5.1 2) BESTEMMELSER FOR FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER.

#1

Strandlinja skal utformes på en hensiktsmessig måte innenfor bestemmelsesområdet slik at følgende vilkår oppfylles:

- Strandsona kan erosjonssikres i de områdene der det anbefales fra geotekniker.
- Det kan etableres motfylling under vann som en del av nødvendige tiltak for å sikre områdestabiliteten.
- Prosjektering av eventuelle konstruksjoner som brygger og badeplass skal koordineres med prosjekteringen av de geotekniske tiltakene langs elvebredden.
- Overgang mellom sjø og land (formål f_SH1, f_FLVS og f_SMS) kan justeres noe i prosjektering til rammesøknad dersom det er hensiktsmessig for å oppnå god sikring og tilgjengelighet til elva.

5.2 4) VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG

#2

Området kan nyttes midlertidig til adkomst og anleggstrafikk i forbindelse med sikring av strandsonen mot erosjon og/eller tiltak i strandsonen for å sikre områdestabilitet. Etter gjennomføring av eventuelle tiltak, skal området settes i stand og tilbakeføres til underliggende formål når arbeidene er avsluttet.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Fellesbestemmelse for rekkefølgekrav

Før utførelse av nye tiltak skal sikringstiltak være gjennomført for å ivareta sikkerhet mot skred jf. til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (pr. nå TEK17) med veiledning, inkl. lokalstabilitet og hindring av framtidig erosjon i elvekanten.

6.2 Felt BB og BK1-4

Før det gis (midlertidig) brukstillatelse for 1. boenhet:

- Skal området som bygges ut ha etablert vegadkomst, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning, renovasjonsanlegg og overvannshåndtering i samsvar med godkjente planer.
- Skal tilhørende utomhusareal og lekeplasser for det aktuelle byggetrinn være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan. Ved ferdigstilling vinterstid, tillates utsettelse av asfaltering, planting og tilsåing til påfølgende vår, innen uke 28.
- Skal krysset Elvegata-Vestheimvegen være oppgradert på østsiden av Vestheimvegen. Trafikksikker kryssing av Vestheimvegen og håndtering av overvann i henhold til teknisk plan skal være gjennomført.
- Skal fortau (o_FO2 og o_FO3) langs Elvegata ned til turveien være opparbeidet.
- Skal turveg langs elvebredden o_GG3 være opparbeidet. Ved utbygging av BK3 kan deler av arealet o_GG3 benyttes til anleggstrafikk fram til 1. brukstillatelse innenfor BK3.
- Skal o_KV1-2 være opparbeidet.
- Skal o_AVG1, o_AVG3, o_AVG5 og o_AVG6 være opparbeidet.

6.3 Felt BK2-3

Før det gis (midlertidig) brukstillatelse for 1. boenhet innenfor BK2 skal o_KV3 og o_GG4 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boenheter langs friområdet f_FRI, skal tilknyttet del av f_FRI være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan.

*