



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 17/13192

PlanID: 155

Reguleringsplan for Storvegen 33-35

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Vedtatt av Formannskapet på delegasjon fra Bystyret i møte den 19.03.20, sak 13/20.
Endring etter forenklet prosess vedtatt i UMB sak 100/25 den 25.11.2025

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av 3 boenheter i frittliggende småhusbebyggelse, samt å utnytte eksisterende "Realfsens sjøbu" til boligformål.
Bevaringsinteresser knyttet til sjøbua sikres i planen.

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

1. *Bebyggelse og anlegg - pbl§12-5 nr.1:*

<i>Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse</i>	<i>BF1</i>
<i>Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse</i>	<i>BK1</i>
<i>Uteoppholdsareal, felles</i>	<i>f_O1</i>
<i>Miljøstasjon, felles</i>	<i>f_MS1</i>

2. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl§12-5 nr.2:*

<i>Veg, offentlig</i>	<i>o_V1</i>
<i>Fortau, offentlig</i>	<i>o_F1</i>
<i>Adkomst/avkjørsel, felles</i>	<i>f_AK1</i>

3. *Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone- pbl§12-5 nr.6:*

<i>Brygge, felles</i>	<i>f_BR1</i>
-----------------------	--------------

4. *Hensynssoner - pbl§§ 11-8 og 12-6:*

<i>Faresone, flomfare og flomveg</i>	<i>H 320</i>
<i>Bevaring kulturmiljø</i>	<i>H 570</i>

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes som angitt i pkt.1.2.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Teknisk plan

Til rammesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør. Det må påregnes privat pumpeanlegg for avløp fra bolig.

Eksisterende privat infrastruktur i området skal være kartlagt av tiltakshaver og dokumentert ivare tatt videre i henhold til gjeldende regelverk, før tiltak kan igangsettes. Eventuelt behov for omlegging skal på forhånd være avklart med eier/rettighetshaver.

2.2.2 Geoteknisk vurdering

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon fra geotekniker for at lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov er ivare tatt (også i forhold til tilgrensende eiendommer ved tiltak nær elva). Geotekniker fra annet firma skal ha gjennomført uavhengig kontroll av denne dokumentasjonen.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved byggesøknad. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis.

2.2.3 Oppmåling av Sjøbua

For Sjøbua kreves det at oppmåling av bygget skal legges til grunn for videre prosjektering – og at oppmålingstegninger skal presenteres i forbindelse med rammesøknad.

2.2.4 Energibruk i bygg

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

2.3 Krav til rekkefølge

2.3.1 Terrengstabilitet og erosjonssikring

Før det gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal nødvendige stabiliserende tiltak og erosjonssikring være gjennomført i samsvar med geoteknisk vurdering.

Eventuelle stabilitetsforebyggende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomta.

2.3.2 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis ferdigattest for boliger skal tilhørende private og felles utearealer være ferdig opparbeidet i tråd med situasjonsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

2.5 Overvannshåndtering

Overvann / takvann skal fordrøyes lokalt i utomhusareal. Flomvei på terreng skal ledes gjennom planområdet ut i elva.

2.6 Parkering

For hver bolig kan det opparbeides inntil 1 garasjeplass og 1 utvendig oppstillingsplass for personbil. Det skal opparbeides minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel under tak per boenhet.

2.7 Adkomst

Adkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsler kan justeres/flyttes så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

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

3.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BF1

3.1.1 Plassering og struktur

Nybygg i hele BF1 skal gis en samordnet struktur og utforming. Nybygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Terrasse på grunn og utkragede balkong kan anlegges utenfor byggegrense.

3.1.2 Arealutnyttelse

Tillatt arealutnyttelse (max. %BYA) er angitt på plankartet. Det skal etableres minimum 3 boenheter innenfor felt BF1. Det tillates kun oppføring av én enebolig og én enebolig med sekundærleilighet/ tomannsbolig.

3.1.3 Bygningsutforming

Bolig skal ha saltak på hovedvolum – med møneretning langs terrengkoter. Garasje/carport/utvendige boder kan gis flatt tak eller pulttaksform. Nybygg skal ha tre som dominerende fasademateriale. Alle typer nybygg, skal gis en eksteriørutforming, materialvalg og fargebruk som harmonerer med de bevaringsverdige omkringliggende bygninger. Store glassflater som dominerer fasader og løse vindussprosser skal unngås. Nybygg skal også i sin hovedform, målestokk og takvinkel tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen i området.

3.1.4 Terrengtilpasning og terrengbearbeiding

Nybygg skal gis god terrengtilpasning. Moderat terrengbearbeiding og terrassering i skrånende terreng tillates.

3.1.5 Byggehøyder

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,0m over ferdig planert terrengnivå.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0m over ferdig planert terrengnivå.

(for boligtomt lengst vest: Maks tillatt mønehøyde c +15,5 og maks gesimshøyde c +13,5
for boligtomt lengst øst: Maks mønehøyde c +13,2 og maks gesimshøyde c +11,2)

Maksimalt tillatt høyde på grunnmur og støttemur er 1,4m over ferdig planert terrengnivå.

3.2 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse “Realfsens sjøbu”, BK1

3.2.1 Arealbruk

Eksisterende bygg skal bevares, og nyttes til boligformål. Det tillates ikke oppføring av nybygg i område BK1.

3.2.2 Fasadebearbeiding / vindusinnsetting / parkering

Sjøbuas hovedvolum, dvs. høyde, bredde, lengde og takform, skal opprettholdes. Det tillates bygningsmessige arbeider for nødvendig rehabilitering og ombygging av Sjøbua.

Fasadebehandling og vindusinnsetting skal gjøres på en måte som i størst mulig grad bevarer byggets opprinnelige eksteriør. Takvinduer kan tillates, men må begrenses til et minimum.

Tilbygg eller påbygg tillates ikke. Sjøbuas fasader skal restaureres etter antikvariske prinsipper hvor utvendig kledning, utvendig overflatebehandling og bygningsdetaljer beholdes så langt som teknisk mulig. Balkonger tillates ikke.

Garasjeplasser skal integreres i Sjøbua. Garasjeport skal utformes med like materialer som ellers på Sjøbua, for å unngå forandring i overflater.

Plass for utendørs oppstilling av tilsammen 2 personbiler tillates etablert foran garasjeport.

3.2.3 Terrengtilpasning og terrengbearbeiding

Nødvendig terrengbearbeiding for etablering av adkomst og uteoppholdsareal for boligene i området tillates.

3.3 Oppholdsareal, område f_O1

Område f_O1 skal nyttes som felles oppholdsareal for BF1 og BK1. Tilrettelegging og opparbeiding med beplantning, inngjerding, utendørs møblering tillates.

3.4 Miljøstasjon, område f_MS1

Område f_MS1 skal nyttes til oppstilling av avfallsdunker på tømmedag. Avfallsdunker skal ellers være oppstilt på boligeiendommene.

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

4.1 Område o_V1

Område o_V1 skal nyttes som offentlig kjøreveg.

4.2 Område o_F1

Område o_F1 skal nyttes som offentlig fortau.

4.3 Område f_AK1

Område f_AK1 skal nyttes som felles atkomst til boligene i planområdet. Dagens adkomst over f_AK1 til tilstøtende boligeiendommer sør for planområdet skal opprettholdes, i byggefase og permanent. F_AK1 skal også nyttes som felles gangatkomst til fellesarealer f_O1 og f_BR1.

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

5.1 Brygge, område f_BR1

Område f_BR1 skal være felles for boligene i BF1 og BK1. Det tillates etablering av brygge langs elvebredden. Brygga må sees på som del av Sjøbuas fasade, og inngå i søknad om tiltak i Sjøbua. Brygga skal anlegges innenfor byggegrense vist på plankartet. Det tillates etablering av plasser for småbåter langs brygga. Synlig del av brygge skal ha materialbruk og fargesetting som harmonerer med Sjøbuas bygningseksteriør.

6 HENSYNSSONER (§ 12-6)

6.1 Faresone

6.1.1 Flomutsatt areal, område H320_1

Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn flomhøyde, NGO kote +3,1m. Sjøbuas konstruksjoner må i nødvendig grad utbedres, slik at bygget tåler å bli utsatt for flom. Elektriske installasjoner og andre tekniske anlegg må utformes og plasseres slik at de ikke tar skade av flom.

6.1.2 Flomveg, område H320_2

Areal skal benyttes som flomveg i området.

6.2 Bevaring kulturmiljø

6.2.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, område H570_1

Tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til verneinteressene som er knyttet til bygningsmiljøet på Moldhaugen.

Eventuelle gjerder og innhegninger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.