



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 25/3415

PlanID: 370

Reguleringsplan for St. Josephs

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 16.10.08

Sist revidert etter bystyrets vedtak 11.09.08.

Dato for siste mindre endring 03.06.2025

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av leiligheter med private balkonger, fellesarealer og lekeplasser samt parkering under bakken.

Reguleringsplanen legger også til rette for næringslokaler / kontorer i bygningsmassen som vender ut mot Aallsgate og deler av bygningsmassen som vender ut mot Olavsgate. Utbyggingen av området ville kunne foregå trinnvis og reguleringen legger derfor til rette for at eksisterende virksomheter i dagens bygningsmasse kan opprettholdes på ubestemt tid.

1.3 Området reguleres for følgende formål etter plan- og bygningsloven § 25.1 (pbl 1985)

Bygeområder

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Bolig med tilhørende anlegg | Felt B1 og B2 |
| • Kombinerte formål - bolig/forretning/kontor | Felt B/F/K1, B/F/K2 og B/F/K3 |

Offentlige trafikkområder

- | | |
|-------------------|---------------|
| • Gata med fortau | Felt T1 og T2 |
|-------------------|---------------|

Spesialområder

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| • Annet spesialområde, historisk hage | Felt S1 |
|---------------------------------------|---------|

Fellesområder

- | | |
|----------------------------|----------|
| • Felles torg | Felt Fe1 |
| • Felles lek / grøntområde | Felt Fe2 |

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Geotekniske forhold

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93 skal geotekniske forhold i tiltaksområdet være dokumentert.

For alle tiltak i planområdet skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig både for anleggsfasen og i permanent sammenheng. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av geotekniker og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet må innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggearealet skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på planarealet.

2.1.2 Kommunaltekniske forhold

Håndtering av overflatevann skal dokumenteres.

2.1.3 Radon

Det skal gjøres tiltak i nye bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger grenseverdien som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk.

2.1.4 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93 stilles det krav til utarbeidelse av detaljert utomhusplan i en målestokk på minst 1:500.

Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn ved utarbeidelse av utomhusplan og det skal vises hvordan disse ivaretas i planen. Se også § 2.2.

Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, handikapp parkering, adkomst til parkeringskjeller, sykkelparkering, oppstillingsplass for søppelcontainer og annen disponering av ubebygd område, herunder ramper, trapper, forstøtningsmurer, faste utemøbler, beplantning, materialbruk mm.

Det skal vises adkomst og kjøresterkt dekke som kan benyttes av utrykningskjøretøy og flyttebil.

2.1.5 Miljøkrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93 skal det utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet.

Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med vekt på fleksibel energiforsyning, langlivede bygningsintegreerte løsninger og et lavt energiforbruk per bebygd areal.
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

2.2 Tilgjengelighet og materialbruk i uteområder

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, og arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Adkomst til innganger samt gangveg gjennom området skal utføres i henhold til prinsippene for universell utforming. Gangadkomster skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:12.

Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

Materialbruk i utomhusarealer skal reflektere den historiske sammenhengen mellom den katolske kirken, prestegården, tidligere St. Joseph hospital og nonneboligene.

2.3 Støy

Støynivå innendørs og utendørs, samt for lekearealer, skal ikke overstige de støygrenser som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk, jfr. T 1442.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og antikvariske myndigheter underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8-2.ledd.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Byggeområder (§ 25 1. LEDD NR 1, pbl 1985)

3.1.1 Generelle bestemmelser

- Universell utforming
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn, spesielt gangveier, adkomster og uteområder skal ha universell utforming.
Minst 50 % av alle nye boligenheter innen hvert utbyggingstrinn i planområdet skal ha universell utforming.
- Grad av utnytting
Maksimal grad av utnytting er angitt i % BYA på plankartet.
Biloppstillingsplasser på bakken og bod areal og parkering i fjell / kjeller inngår ikke i beregningen av totalt bebygd areal.
- Byggehøyde
Bebyggelse skal ha maks kotehøyde som angitt på plankartet.
Byggehøyde er byggets høyeste punkt. Mindre elementer som ventilasjon, heishus og lignende tillates ført opp over den regulerte byggehøyden.
- Byggegrense
Formålsgrense er byggegrense der ikke annet er vist på plankartet.
Parkeringskjeller er tillatt under bakken i hele planområdet med unntak av felt S1– annet spesialområde.

- Boligkvalitet
Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.
Innendørs luftkvalitet skal sikres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Krav til parkering
Parkering skal hovedsakelig inngå i parkeringskjeller med adkomst fra Aallsgate til det nedre nivå, og adkomst fra Olavsgate til det øvre nivå. Det skal sikres min 5-10 % HC-plasser nær sentrale adkomster som innganger, heishus og lignende. Atkomst til parkeringsanlegg skal ha en minimumshøyde på 220 cm.
Krav til parkering er derfor som følger:

Bilparkering

Virksomhet	Enhet	Antall per enhet
Boliger	1 boenhet	MAKS 1 bilplass *
Forretning	1000m2 BRA	MIN 12,5 bilplasser
Kontor	1000m2 BRA	MIN 12,5 bilplasser

* merk: Gjesteparkering for boliger i sentrumsområder skal skje på offentlig parkeringsområde.

Sykkelparkering

I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall per enhet
Boliger	1 boenhet	MIN 2 sykkelplasser
Forretning	1000m2 BRA	MIN 20 sykkelplasser
Kontor	1000m2 BRA	MIN 20 sykkelplasser

- Oppvarming
Byggetiltak innenfor planområdet tilknyttes fjernvarmeanlegget i Porsgrunn, i samsvar med PBL § 66a om tilknytningsplikt og kommunens vedtekter til denne.
- Avfallshåndtering
Dersom felles miljøstasjon evt. felles avfallsrom plasseres mer en 7m fra offentlig vei vil sameie måtte påta seg driftskostnadene forbundet med transport av søppeldunker fram og tilbake til offentlige veg på tømmedager.
- Eksisterende bebyggelse – gamle St Josefs
Eksisterende virksomheter i dagens bygningsmasse skal kunne opprettholdes på ubestemt tid. Det kan derfor tillates innvendige ombyggingsarbeider samt mindre fasadeendringer og tilbygg / påbygg som har sammenheng med fortsatt bruk av bygningen til kontor / næringsformål. Det forutsettes at slike arbeider er nødvendige for å opprettholde en rasjonell bruk av bygningen til kontor / næringsformål.
Reguleringsbestemmelser for felt B/F/K2 og B/F/K3 gjelder derfor kun ved en eventuell riving av gamle St Josefs sykehus.

I forbindelse med byggesøknad på felt B/F/K2 og B/F/K3 og B2 skal de regionale kulturminnemyndighetene uttale seg til søknader om nybygg. Ved en evt. rivning av eksisterende bebyggelse i felt B/F/K2 og B/F/K3 skal denne erstattes med en ny bebyggelse som skal ha et slektskap med det opprinnelige St Josephs sykehus i forhold til volum og materialbruk.

- Utforming av fasader

Fasader mot Allsgt., felt B/F/K2 og B/F/K3 skal utformes uten balkong. Det tillates ikke fasader med aktive rom som stue og kjøkken på bygg i nedre del av Olavsgate, felt B/F/K1.

3.1.2 Bolig med tilhørende anlegg. Felt B1 og B2

Areal vist med gul farge og merket B1 og B2 på plankartet skal brukes til boenheter med tilhørende anlegg.

Det skal avsettes minimum 25m² uteareal til felles leke- og rekreasjonsareal per boenhet. Inntil 10m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg. Det skal avsettes minimum 6m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse per boenhet.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Parkering skal inngå i parkeringskjeller (se § 3.1.1 vedr. krav til parkering). Parkeringskjeller inngår ikke i beregningen av totalt bebygd areal.

Det skal sikres gangadkomst fra felt B1 til felt Fe2 / S1. Gangadkomsten kan formes som en utskjæring i bebyggelsen.

Bebyggelsen på felt B1 mot Jonsokgaten skal ikke ha en sammenhengende bygningskropp. Bebyggelsen skal deles for å sikre gjennomslipp av lys og luft. Byggegrenser er vist på plankartet.

3.1.3 Kombinert formål. Felt B/F/K1, B/F/K2 og B/F/K3

Areal kan nyttes for bebyggelse for bolig, forretning og kontor.

Det skal avsettes minimum 25m² uteareal til felles leke- og rekreasjonsareal per boenhet. Inntil 10m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg. Det skal avsettes minimum 6m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse per boenhet.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Parkering skal inngå i parkeringskjeller (se § 3.5 vedrørende krav til parkering). Parkeringskjeller inngår ikke i beregningen av totalt bebygd areal.

- Felt B/F/K1
Det skal sikres biladkomst fra Olavsgate til adkomst til parkeringskjelleren.
Det skal sikres adkomst for utrykningskjøretøy og flyttebil fra Olavsgate til felt Fe1
Det er tillatt med takterrasse for felles bruk av beboere / brukere innen planområdet.
Bærekonstruksjoner, som søyler, kan tillates utenfor byggegrensen i 1. etg, men må være innenfor formålsgrenser.
- Felt B/F/K2
Det skal sikres adkomst for utrykningskjøretøy og flyttebil fra felt Fe1 gjennom bebyggelsen til felt Fe2.
Det er tillatt med takterrasse for felles bruk av beboende / brukere innen planområdet.
- Felt B/F/K3
Det er ikke tillatt med forretning eller kontor over cote høyde C+18,0. Bolig formål skal benyttes for bebyggelsen over cote høyde C+18,0.
Bebyggelsen over C+18,0 skal ikke være en sammenhengende bygningskropp langs Aallsgate. Bebyggelsen skal deles for å sikre gjennomslipp av lys og luft.
Byggegrenser er vist på plankartet.

3.2 Offentlige trafikkområder (§ 25.1 LEDD NR 3, pbl 1985)

3.2.1 Gate med fortau. Felt T1 og T2

Areal vist med mørk grå farge på plankartet merket T1 skal brukes til offentlig kjøreveg med fortau og sykkelveg på begge sider.

Areal vist med mørk grå farge på plankartet merket T2 skal brukes til offentlig kjøreveg med fortau på den ene siden.

Alt gangareal må ha et fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av gangareal mot sykkelvei / kjøreareal skal gjennomføres med kantstein og nedsenket kantstein.

Nedsenket kantstein skal ha en høyde på 20cm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok til at blinde kan orientere seg.

Sykkelveg i felt T1 skal ligge i plan med offentlig kjørevei og være atskilt fra fortau.

Gateprofil i felt T2 skal bestå av 2 meter fortau mot ny bebyggelse, 4,5 meter kjørebane og 1 – 1,5 meter vegskulder.

3.3 Spesialområder (§ 25.1 LEDD NR 6, pbl 1985)

3.3.1 Annet spesialområde – historisk hage. Felt S1

Området har historiske koblinger til den katolske prestegården i Porsgrunn og har en historisk bruk som urtehage. Dette området skal i størst mulig grad restaureres.

Eksisterende vegetasjon skal inngå i restaureringen.

Ny gangforbindelse gjennom området kan erstatte den eksisterende stien for å tilfredsstille krav om universell utforming i § 2.4 Tilgjengelighet i uteområder.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor formålsgrenser.

Arealet kan medregnes i kravet til antall m² lek og oppholdsareal for boliger i planområdet.

3.4 Fellesområder (§ 25 1. LEDD NR 7, pbl 1985)

3.4.1 Felles torg. Felt Fe1

Området er avsatt til felles uteopphold for beboere og brukere i planområdet.

Parkering er bare tillatt i området så lenge eksisterende bebyggelsen står. Ved evt. riving av gamle St Josephs skal det ikke tillates kjøring i området, med unntak av utrykningskjøretøy, flyttebil og HC-parkering

3.4.2 Felles lek / grøntområde. Felt Fe2

Området er avsatt til felles grøntanlegg og lekeareal for beboere i planområdet. Innenfor disse områdene skal det legges til rette for opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter.

Prinsippene i § 2.4 - Tilgjengelighet i uteområder skal legges til grunn.

Med unntak av utrykningskjøretøy og flyttebil skal det ikke tillates kjøring i området.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Rekkefølgekrav

Før det gis byggetillatelse skal all dokumentasjon beskrevet under § 2.2 foreligge.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til den siste boenheten i første omsøkte byggetrinn skal uteområdet merket «S1 - annet spesialområde» være ferdig opparbeidet. Det skal til en hver tid aldri være mindre en 25m² opparbeidet uteareal per boenhet. Inntil 10m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.

Uteområdet merket «S1 - annet spesialområde» kan inngå som opparbeidet uteareal i denne beregningen.