



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/18984

PlanID: 161

---

## Reguleringsplan for Smedgata 33

Detaljreguleringsplan

### REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Datert 27.01.2023

Godkjent av bystyret 16.03.2023 i sak 11/23

---

## 1 GENERELT

### 1.1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500, datert 27.01.2023.

### 1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å utvikle eiendommen gbnr. 123/189 (Smedgata 33) gjennom å tilrettelegge for boligfortetting med høy bokvalitet for inntil 4 boenheter, inkludert eksisterende bolig.

### 1.3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL OG HENSYNSSONER

(jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 11-8)

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

- Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

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

- Kjøreveg (o\_SKV1 og f\_SKV2)
- Annen veggrunn – grøntareal (f\_SVG1-2 og o\_SVG3-4)

HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6 og 11-8)

- Sikringssone frisikt H140
- Sikringssone VA-kulvert H190
- Faresone flom H320

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 DOKUMENTASJONSKRAV

#### 2.1.1 Landskapsplan 1:500 eller 1:200

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) landskapsplan i målestokk 1:500 eller 1:200.

Landskapsplanen skal blant annet vise:

- Bygningers plassering og kotehøyde på første etasje.
- Opparbeidelse av utearealer.
- Opparbeidelse av vei, kryss og parkeringsløsning med fall og av-vanning.
- Terrengbearbeiding med eksisterende og nye koter eventuelt bruk av forstøtningsmurer.

#### 2.1.2 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det følge med kotesatt teknisk plan, godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk, som blant annet skal vise opparbeidelse av:

- Lokal overvannshåndtering og flomveier
- Framføring av vann- og avløpsledninger
- Strømforsyning og annen teknisk infrastruktur
- Miljøstasjoner

#### 2.1.3 Eksisterende infrastruktur

Eksisterende infrastruktur i området skal være kartlagt av tiltakshaver og dokumentert ivarettatt videre, før tiltak kan igangsettes. Eventuelt behov for omlegging skal på forhånd være avklart med eier/rettighetshaver.

### 2.2 SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

#### 2.2.1 Grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere at lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivarettatt.

#### 2.2.2 Håndtering av overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Tretrinnsstrategien skal brukes som prinsipp for overvannshåndteringen: 1. Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen. 2. Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes. 3. Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier.

### 2.3 MILJØFORHOLD

#### 2.3.1 Matjord og andre gravemasser

Matjord skal gjenbrukes. Matjord som kan gjenbrukes i planområdet skal deponeres midlertidig innenfor planområdet.

#### 2.3.2 Fremmede arter

Eventuelle gravemasser med rester av fremmede arter med «høy risiko» i henhold til *Notatet: Fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, Porsgrunn kommune AsplanViak* (oppdragsnr. 636679-01, dato 10.05.2022), skal håndteres som anbefalt i notatet.

### 2.3.3 Støy

For tiltak i planområdet er anbefalingene i Klima- og miljødepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, gjeldende. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

### 2.3.4 Energibruk i bygg

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

## 2.4 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

## 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§§ 12-5 OG 12-7)

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, BKS.

- a) Innenfor området kan det bygges maks. 3 boenheter som enebolig eller kjedehus.
- b) Maksimal tillatt grad av utnyttning (%-BYA) = 35 %.
- c) Hver boenhet skal ha 2 biloppstillingsplasser.
- d) Det tillates 1 carport for 1-2 biloppstillingsplasser pr. boenhet
- e) Det skal etableres takterrasse over carportene.
- f) Boligbebyggelsen skal ha maks. to etasjer. Maks høyde er 6,7 m gesimshøyde (maks. ct +14,7) og 7,7 m mønehøyde (maks. ct. +15,7).
- g) Takform skal være saltak.
- h) Takmaterialet skal ha mørk farge og det kan monteres solcellepanel/ solfangere.
- i) Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i tre.
- j) Det tillates ikke å bygge kjeller.
- k) Bebyggelsen skal ikke plasseres lavere enn flomsone H320.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

- a) Innenfor området kan det bygges maks. 1 boenhet som enebolig
- b) Maksimal tillatt grad av utnyttning (%-BYA) = 35 %.
- c) Garasje/ bod/ uthus kan plasseres utenfor byggegrense mot nord. Mot øst (BKS) må byggegrensen følges.
- d) Boenheten skal ha 2 biloppstillingsplasser.
- e) Boligbebyggelsen kan ha to etasjer. Maks høyde er 6,5 m gesimshøyde (maks. ct +14,5) og 7,5 m mønehøyde (maks. ct. +15,5).
- f) Takform skal være saltak.
- g) Takmaterialet skal ha mørk farge og det kan monteres solcellepanel/ solfangere.
- h) Det tillates ikke å bygge kjeller.
- i) Bebyggelsen skal ikke plasseres lavere enn flomsone H320.

### 3.1.3 Renovasjonsanlegg, BRE.

Innenfor området BRE skal det settes av plass til renovasjonsanlegg. Området er felles for alle boligene i BKS. Renovasjonsløsningen skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk.

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

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Avkjørsler til kommunal vei skal opparbeides i henhold til Porsgrunn kommune sin vegnormal.

### 3.2.2 Kjøreveg (felt SKV)

o\_SKV1: Vegen skal opprettholdes som offentlig kjørevei.

f\_SKV2: Felles adkomstveg til boliger. Skal ha grusdekke eller annet permeabelt dekke.

### 3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt SVG 1-4)

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

SVG2: Arealet kan benyttes til fysisk avgrensning mellom SKV2 og parkeringsareal for eiendommen 123/217.

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

### 4.1 SIKRINGSSONER (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med sikthindrende installasjoner eller vegetasjon.

#### 4.1.2 VA-kulvert (H190)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med konstruksjoner/bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse. Beplantning eller langsgående gjerde må bare skje i samråd med Porsgrunn kommune v/ Kommunalteknikk.

Eventuell terrenginngrep skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk.

#### 4.1.3 Flomfare (H320)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med konstruksjoner/bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse. Beplantning eller langsgående gjerde må bare skje i samråd med Porsgrunn kommune v/ Kommunalteknikk.

Eventuelle terrenginngrep skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk.

## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. boenhet skal:

- a) området ha etablert vegadkomst, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning, renovasjonsanlegg og overvannshåndtering i samsvar med godkjent teknisk plan.
- b) fysisk avgrensning i SVG2 mot naboparkering i 123/217 være etablert.