



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/16372

PlanID: 427

Reguleringsplan for Adminiet Bryggepark

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 10.09.2024

Godkjent av bystyret 17.10.2024 i sak 113/24

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500 datert 17.10.2024

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 til følgende formål og hensynssoner (jff. 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

§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	KV1 – KV3
Annen veggrunn – grøntareal	AVG
Annen veggrunn- tekniske anlegg	AVT
Parkeringsplasser	P1-2

§ 12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Friluftsmål	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

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordna Utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det ved søknad om rammetillatelse følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500.

2.1.2 Detaljert Utomhusplan 1:200

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

2.1.3 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk. Teknisk plan skal minimum vise opparbeidelse av vegger, 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 igangsettingstillatelse kan gis.

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

2.1.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal det følge med en vurdering av eventuell forurensing, jf. pkt 2.2.3.

2.1.6 Anleggsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med anleggsplan som dokumenterer hvordan trafiksikkerhet og nødvendige hensyn til natur og nabolag skal ivaretas i byggefase. Anleggsplan skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

2.1.7 Grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med en geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt.

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.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) er gjeldende.

2.2.3 Forurensning

Tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn skal godkjennes av forurensningsmyndighet for terrenginngrep. 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 2.1.4.

2.2.4 Vannforekomst

For å redusere utslipp og annen påvirkning til vannforekomst Frierfjorden, ID 0110010701-C, skal det legges til rette for permeable flater for å redusere avrenning av overflatevann.

Mottak og tømning av snø i sjøen tillates ikke.

2.3 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.

2.4 Avfallshåndtering

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

2.5 Adkomst

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

2.6 Parkering

All parkering skal merkes opp og organiseres slik at det sikres trafiksikker 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. Gjesteparkering skal være i P2.

- Parkering for besøkende til nærmiljøanlegget skal være i P1.
- 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.

2.11 Energibruk i bygg

Ved planlegging og 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.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Byggegrenser

Tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

Murer, sykkelparkering og øvrige anlegg tilhørende uteoppholdsareal er tillatt etablert utenfor byggegrenser.

Høyde på mur skal ikke overstige 1,5 meter.

Utkragede balkonger i felt BBB tillates 2 meterer utenfor byggegrense.

3.1.2 Bygningsutforming

Generelt:

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.

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.

Blankt, reflekterende takteking 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.

Det er tillat å etablere solceller på takflater og fasadedeler.

Bygningsvolumet skal brytes opp i to bygningskropper med åpning som sikrer minimumsbredde på 8 meter. Ved etablering av svalgang tillates ikke mer enn 3 boenheter per svalgang.

Uterom for bolig og lek

Felles uteoppholdsareal og småbarnslekeplass skal etableres innenfor BAU. Krav til felles areal for minste uteoppholdsareal (MUA) for den enkelte boenhet skal tilfredsstillende 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. Mindre deler av felles uteoppholdsareal kan legges til nærmiljøanlegget (o_BNA).

Krav til småbarnslekeplass skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel. Det vises til gjeldende KPA punkt 2.1.1.4. Småbarnslekeplassen 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.

3.1.4 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Arealer avsatt til boligbebyggelse skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse.

Byggehøyder og grad av utnyttning

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

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 3,0

Takform

For felt BKS skal det være flate tak. Flate takflater som ikke er terrasse, skal være sedum eller tilsvarende.

Uterom for bolig

Krav til felles areal for minste uteoppholdsareal (MUA) for den enkelte boenhet skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel. Det vises til gjeldende KPA punkt 2.1.1.3. Terrasse i andre etasje kan benyttes til samlet uterom. Øverste tak kan ikke benyttes til uteopphold. Mindre deler av uteoppholdsareal for boenheter i 2 etasje kan legges som en del av nærmiljøanlegget (o_BNA).

3.1.5 Nærmiljøanlegg (BNA)

Arealet BNA er avsatt til nærmiljøanlegg for allmenheten. Anlegget skal ha en utforming og bruk som bygger opp under stedets kvaliteter med hensyn naturmiljø.

Det skal ikke gjøres inngrep i eksisterende terreng som f. eks graving, oppfylling, tildekking, byggetiltak, fast eller midlertidig hensetting av kjøretøyer eller materiell, bruk som

snøopplagsplass (utenom for brøytekanal langs tilgrensende veier), gjødsling, bruk av sprøytemidler og liknende.

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

Utenfor asketreets dryppsoner tillates det etablert en barket eller gruset sti i området, eller sti av planker som enten er punktfundamentert eller som ligger på overflaten. Stien skal sikre viderekobling mellom stien i område LF1 og LF2

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.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 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- tekniske anlegg (AVT)

Benevnelse	Navn	Bruk
f_AVT	Annen veggrunn- tekniske anlegg	Mur, felles for BBB og BKS

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

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

3.2.4 Parkeringsplasser (P)

Benevnelse	Navn	Bruk
o_P1	Parkeringsplasser	Parkering for friluftsliv, allment tilgjengelig
f_P2	Parkeringsplasser	Gjesteparkering for BBB og BKS

Innenfor P1 skal det etableres 1 stk. HC-parkering for besøkende til Frierstranda

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål (LF1-2)

Arealet LF er avsatt til friluftsmål og skal nyttes til rekreasjon og stiforbindelse for allmenheten. Eksisterende vegetasjon på land og i strandkanten skal bevares. Se også avsnitt om hensynssone naturmiljø og hensynssone kulturmiljø.

Det tillates etablert en stiforbindelse mellom LF1 og BNA med subbus eller andre kvaliteter på markdekke som samtidig sikrer avrenning til grunnen. Det er ikke tillatt å bruke underlagsmaterialer som kan medføre en gjødselseffekt av området. Det tillates opparbeidet trapp i skråningen.

Område o_LF2 kan beplantes med stedegen vegetasjon. Grense mot felles uteområder for BBB og BKS skal markeres med gjerde på maks 1,0 m høyde. Området o_LF2 skal ikke asfalteres eller på annen måte tildekkes av impermeable flater.

Det skal legges til rette for turstiforbindelse langs Frierstranda innenfor LF2. Turstien skal ha en minimumsbredde på 2 meter og skal legges så nær strandsonen som mulig. Det kan etableres sittegrupper i tilknytning til stien.

3.4.2 Naturformål (o_N1)

Område N1 er naturområde. Naturområdene skal være allment tilgjengelige. Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygg eller installasjoner i området.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 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_Frisiktsone

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

4.2 Faresone 320_Flomfare

Alle nye bygningskonstruksjoner, innkjøring til parkeringskjeller, 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 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.

4.4 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). Slåttenga som er utvalgt naturtype etter bestemmelsene i naturmangfoldloven skal ivaretas ved at det ikke tillates bruk/tiltak som kan ødelegge den (f eks graving, oppfylling, tildekking, byggetiltak, fast eller midlertidig hensetting av kjøretøyer eller materiell, bruk som snøopplagsplass (utenom for brøytekant langs tilgrensende veier), gjødsling, bruk av sprøytemidler og liknende). Det kan utarbeides skjøtselsplan, og det er ønskelig at det gjennomføres årlig slått og raking, fjerning av fremmede arter etc. 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

- 5.1 Før rammetillatelse gis skal plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter foreligge.
- 5.2 Før igangsettingstillatelse gis skal plan for overvannshåndtering foreligge, herunder gjennomføring av flomberegning og vurdering av aktuelle flomsikringstiltak.
- 5.3 Før igangsettingstillatelse gis skal geotekniske undersøkelser av fjellskjæringer og vegens sideterreng for vurdering av nødvendige rassikringstiltak være gjennomført.
- 5.4 Før igangsettingstillatelse gis skal godkjent utomhusplan foreligge.
- 5.5 Før ferdigattest/brukstillatelse kan gis skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering være gjennomført.
- 5.7 Før ferdigattest/brukstillatelse kan gis skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet og istandsatt i tråd med godkjent plan.
- 5.8 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.
- 5.9 Før igangsettingstillatelse gis skal Myragata fra Fogtegata og frem til Axel Auberts gate og del av Axel Auberts gate frem til område opparbeides med 5,0m asfalt + skulder og sideareal.
- 5.10 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggetiltak innenfor planområdet, skal følgende være ferdigstilt:
 - Nærmiljøanlegg (o_BNA)
 - Tursti innenfor LF2 og møteplasser i tilknytning områder avsatt til friluftsmål og nærmiljøanlegg (o_BNA)
 - Trafikksikker avkjørsel og offentlige vegareal (o_KV2-3)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)
 - Nødvendige tekniske anlegg i henhold til teknisk plan
 - Uteoppholdsareal (f_BAU)
 - Opparbeidet parkeringsareal innenfor o_P1 og f_P2
 - Opparbeidet trappeforbindelse mellom o_BNA og o_LF1
 - Tilstrekkelig med brannvannforsyning være tilgjengelig.