



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/21389

PlanID: 163

Detaljregulering for ELVEGATA ELVESIDEN PLANBESTEMMELSER Detaljreguleringsplan

Revidert etter 1. gangs behandling 21.12.2023

Datert 18.07.2024

Godkjent av bystyret 05.09.2024 i sak 98/24

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, vedtatt 05.09.2024.

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 | B1-3 |
| • 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 | SMB1-2 |
| • Lekeplass | LEK1-2 |
| • 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
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

SH1-4

FLVS

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisiktsone
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Annen fare - forurensede sedimenter
- Annen fare - forurenset grunn
- Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om kulturminner

H140_5

H310

H320

H390_1

H390_2

H550

H730

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 2) (#1)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Utomhusplan

Overordna Utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) overordna utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Denne skal ivareta helhetlige løsninger for bebyggelsen, uteområdene og overvann. Det skal utarbeides prinsipper for universell utforming. Listen er ikke uttømmende.

Detaljert Utomhusplan 1:200

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 o_FRI, skal det leveres utomhusplan i målestokk 1:200.

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.
- Terrengebearbeidning 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 lokalstabilitet og grave- og fundamenteringsforhold, lokalstabilitet i elvekanten, samt hvordan hindring av framtidig erosjon i elvekanten blir ivaretatt både i anleggsfasen og ved utbygd situasjon.

Før oppstart av grunnarbeider innenfor planområdet skal det foreligge en vurdering av geoteknisk fagkyndig angående rekkefølge og prosedyre for sikringsarbeider.

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 etter forurensningsloven.

2.1.5 Tiltak i vassdraget

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i vassdraget, skal det foreligge tillatelse etter havne- og farvannsloven og tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, samt nødvendige tillatelser etter annet lovverk.

2.1.6 Forurenset grunn

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

2.1.7 Anleggsplan

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

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 fordøying i området. Overvannet skal ledes raskt ut i Porsgrunnselva. Alle flomveier mot Porsgrunnselva skal holdes åpne. Sikker kotehøyde for flom er 3,1 moh.

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 beplanting 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 Støv

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 o_FRI, f_LEK1 og f_LEK2.
- Det skal etableres trinnfri forbindelse fra boliger i BB til f_LEK1 og f_LEK2

3.1.2 Boligbebyggelse, B

B1 gjelder framtidig boligområde.

B2 gjelder eksisterende boligområde.

B3 gjelder framtidig 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. Det kan etableres eneboliger innenfor området.

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.
- Nettstasjon som skal plasseres minst 3 meter fra veg og minst 5 meter fra vesentlig bygg. Lastebil med kran må ha tilkomst til nettstasjonen. Nettstasjonen kan bygges utenfor byggegrensen og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- 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 ligge 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.

Nybygg skal gis fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene.

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.

Mot f_FLVS skal bryggekannten trappes ned mot elva.

Formåls grensene mellom f_SMS1, o_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 f 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 trafikksikker 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 trafikksikker 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 skal etableres nettstasjon dersom dette ikke løses innenfor BK4. Gjesteparkering innenfor f_AVT skal være forbehold besøkende til boliger innenfor BB og BK3 nord for hensynssone H550.

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

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, o_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, beplanting, 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 o_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.

Formåls grensen mellom o_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. Området avsatt til småbåthavn inkluderer manøvrering til og fra bryggene. Det tillates ikke etablering av bryggeanlegg lenger ut i elva enn til dybde -5m.

Ved etablering av bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av min. 1 markert gjesteplass til bruk for allmennheten.

Ved søknad om etablering av bryggeanlegg skal det foreligge nødvendige tillatelser etter relevante lovverk.

Kaifront og flytebrygge skal utstyres med redningsstige og annet sikringsutstyr. Sikringstiltak ved brygger skal avklares med havnemyndighetene i forbindelse med tillatelse etter havne- og farvannsloven.

f_SH2: Området er sjøareal i tilknytning til privat småbåtanlegg.

f_SH3: Området tillates som privat båtplass 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 strandsone, f FLVS

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

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

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. Sikkerhet mot skred skal ivaretas i alle faser av utbyggingen, og tiltak må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene.

Alle tiltak må vurderes og sikres etter den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift (pr. nå TEK17) med veiledning, og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE (gjeldende veileder er pr. nå NVE 1/2019).

Tekniske notater 116514n1 rev. 3 (25.04.2023, utredning områdestabilitet) og 116514n2 rev. 1 (24.04.2023, geotekniske vurderinger forprosjekt) skal legges til grunn for alt arbeid og videre teknisk prosjektering. Anbefalinger i geoteknisk notat/rapporter skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse. Lokalstabiliteten skal sikres i de områdene der det anbefales av geotekniker.

For å ivareta områdestabiliteten skal elvekanten nedenfor planområdet sikres i forbindelse med utvikling av planområdet. Omfang og utforming av nødvendige sikringstiltak i elvekanten må vurderes i detaljprosjekteringsfasen. Sikringstiltak skal gjennomføres før igangsetting av øvrige utbyggingsarbeider.

Som en del av nødvendige tiltak for å sikre lokal- og områdestabilitet, skal det etableres erosjonssikret motfylling under vann eller tilsvarende sikringstiltak (eksempelvis kombinasjon av avlastning og erosjonssikret motfylling i elvekanten). Som en del av sikringstiltakene langs elvebredden regnes også nødvendig avlastning lengre inn på land. Ved evt. avlastning i elvekanten, må avlastning lenger inne på planområdet utføres først, slik at stabiliteten ikke forverres under noen faser av arbeidene.

Nybyggene skal planlegges direktefundamentert under kompenserte forhold, slik at stabilitetsforholdene ned mot elva ikke forverres ift. dagens situasjon.

Prosjektering av eventuelle konstruksjoner (brygger o.l.) skal koordineres med prosjekteringen av de geotekniske tiltakene langs elvebredden.

Overgang mellom sjø og land (formål f_SH1, f_FLVS og f_SMS1) kan justeres noe i prosjektering til rammesøknad dersom det er hensiktsmessig for å oppnå god sikring og tilgjengelighet til elva.

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.

Sikker kotehøyde for flom er 3,1 moh. Det skal dokumenteres at ingen tiltak innenfor hensynssonen kan skades av vanninntrengning.

Innkjøring til parkeringskjeller skal ligge over 3,1 moh. Dersom konstruksjoner legges under flomhøyde skal det dokumenteres at konstruksjoner under dette nivået er sikret mot vanninntrengning og oppdrift.

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 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG

#1

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, inkl. lokalstabilitet og hindring av framtidig erosjon i elvekanten, være gjennomført for å ivareta sikkerhet mot skred.

6.2 Felt BB og BK1-4

Før det gis 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 overordna utomhusplan. 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 og o_AVG5 være opparbeidet.

6.3 Felt BK2-3

Før det gis brukstillatelse for 1. boenhet innenfor BK2 skal o_KV3 og o_GG4 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for boenheter langs friområdet o_FRI, skal tilknyttet del av o_FRI være ferdig opparbeidet i samsvar med overordna utomhusplan.

*