



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 13/02037
PlanID: 145
Sakstittel: Detaljert reguleringsplan for «Et område med PORS stadion»

Reguleringsbestemmelser

Detaljert reguleringsplan

Et område med PORS stadion, Porsgrunn kommune

Datert ~~23.05.17~~ 28.05.2024

Godkjent av bystyret ~~15.06.17, sak 55/17~~

§1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Arealformål:

Bebyggelse og anlegg, pbl§12-5-1

- | | |
|---|-------------|
| ○ Idrettsstadion | IS1 |
| ○ Idrettsanlegg | IA1 – IA3 |
| ○ Bolig, konsentrert småhusbebyggelse | BK1 – BK5 |
| ○ Bolig, frittliggende småhusbebyggelse | BF1 – BF2 |
| ○ Uteopphold, felles | f_U1 - fU3 |
| ○ Renovasjonsanlegg, felles | f_R1 – f_R2 |

Samferdselsanlegg og infrastruktur, pbl§12-5-2

- | | |
|-----------------------|-------------|
| ○ Kjøreveg, offentlig | o_V1 – o_V3 |
| ○ Kjøreveg, felles | f_V4 |
| ○ Fortau, offentlig | o_F1 – o_F4 |
| ○ Parkering | P1 |

Grønnstruktur, pbl §12.5.3 :

- | | |
|---------------------|----------|
| ○ Vegetasjonsskjerm | VS1, VS2 |
|---------------------|----------|

1.3 Hensynssoner:

Hensynssoner, pbl §12.6 :

- | | |
|-------------------|--------|
| ○ Frisiktsone | H140_1 |
| ○ Faresone, skred | H310_1 |

1.4 Planens formål:

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbygging, - og samtidig ivareta hensyn til drift og utvikling av idrettsvirksomheten ved IF PORS.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Igangsettings- eller rammetillatelse for tiltak i bygge- og anleggsområder

- Før tillatelse gis skal det foreligge godkjent landskapsplan. Ved etappevis utbygging skal det presenteres landskapsplan som ivaretar helhetlige løsninger.
- Før tillatelse gis skal det dokumenteres at terrengstabiliteten lokalt og i området vil bli ivaretatt – både for anleggsfase og permanent situasjon.
- Før tillatelse gis for ny boligbebyggelse skal det dokumenteres at lydanlegg ved Pors stadion er tilpasset slik at utendørs støyforhold i boligområdet ivaretas i samsvar med reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.3.
- Nødvendig trafikksikkerhetstiltak i form av innsnevring av Stadionvegen skal synliggjøres på utomhusplanen.

2.1.2 Midlertidig brukstillatelse for nye bygg og anlegg i bygge- og anleggsområder

- Før tillatelse gis skal kommunaltekniske anlegg, kraftforsyning og trafikksikker atkomst være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan.
- Før tillatelse gis skal tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan og godkjent teknisk plan. Ved ferdigstilling vinterstid tillates utsettelse av asfaltering, planting og tilsåing til påfølgende vår.
- Innsnevring av Stadionvegen skal bli gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger.

2.2 Dokumentasjonskrav til søknad om rammetillatelse

2.2.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides landskapsplan som redegjør for opparbeiding av utomhusareal:

- bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti
- stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder
- utforming av utearealer, herunder lekeplasser, med plassering av lekefunksjoner, møbler og evt. utsmykning
- parkeringsløsning, inkludert handicap- og sykkelparkering
- internveger, atkomster, snuplasser, gangforbindelser, innsnevring av Stadionvegen
- vegetasjon
- dypoppsamlingsanlegg for avfallshåndtering
- midlertidig opparbeiding av utomhusareal ved etappevis utbygging
- løsninger for flomveier og infiltrasjon/fordrøyning

2.2.2 Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan som redegjør for en samordnet løsning for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Ledningsnett for overvann skal vises i den tekniske planen. Løsning for el-forsyning og evt. omlegging av eksisterende anlegg skal godkjennes av kraftleverandør. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsetting av slike anlegg kan tillates.

2.2.3 Geoteknisk redegjørelse for tiltak i rasutsatte områder

For tiltak innenfor faresone H310_1 skal det utarbeides geoteknisk redegjørelse som dokumenterer at terrengstabilitet blir ivaretatt lokalt og i området - for både anleggsfase og permanent situasjon.

Geotekniske vurderingen av områdestabiliteten skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak.

2.2.4 Energibruk i bygg

Ved planlegging og 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.

2.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1.

2.4 Tilgjengelighet

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med føringer gitt i gjeldende Teknisk forskrift og Vegnormal.

2.5 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.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Område IS1, idrettsstadion

3.1.1 Arealbruk

Område IS1, som omfatter Hovedbanen, Klubbhuset, Tribunen og areal omkring Hovedbanen skal opprettholdes og utvikles med hovedfunksjon som fotballstadion.

3.1.2 Byggegrenser

Bebyggelsen, som også skal betjene idrettsanlegg i tilstøtende områder, skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Anlegg for sykkelparkering, mindre boder, kiosker toalettbygg etc. kan oppføres utenfor byggegrense. Det tillates ikke utbygging / tiltak som medfører reduksjon av nåværende baneareal / spilleflater.

3.1.3 Byggehøyder

For klubbhus inkl. garderobes, lagerfunksjoner, forsamlingsrom, kiosk mv. tillates byggehøyder inntil 11,0m over laveste nivå på planert terreng inntil bygg. For tribune, takoverdekning for tribune, medietårn, lysmaster etc. kan avvik fra høydebegrensning tillates.

3.1.4 Bygningsutforming

Nybygg i området skal gis struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at stadionanlegget framstår på en samordnet og harmonisk måte mot omgivelsene.

3.2 Byggeområder IA1 – IA3, idrettsanlegg

3.2.1 Arealbruk

~~Områder IA1 – IA2, som omfatter Treningsbanen og øvrige spilleflater utenfor Hovedbanen skal opprettholdes og utvikles som idrettsanlegg for IF PORS. Det kan tillates oppføring og utbedring av mindre boder, servicebygg, tribuner etc., dersom dette ikke medfører reduksjon av nåværende baneareal / spilleflater.~~

~~I forbindelse med arrangementer tillates parkering i vestre del av område IA2.~~

Område IA2 tillates nyttet til etablering av idrettsbaner, tribuner, idrettshall, klubbhus, lager- og redskapsbygg for vedlikehold og drift tilknyttet idrettsanlegget. Idrettshall og tribuner skal anlegges innenfor byggegrenser vist på plankart. Mindre boder, servicebygg og takoverdeknninger etc. kan tillates oppført inntil Treningsbanen og spillefelt i områder IA1 og IA2.

Område IA3 skal nyttes til nødvendig kjøreadkomst og allment tilgjengelige gang- /sykkelforbindelser til og gjennom idrettsanlegget. Egnede gang- / sykkelforbindelse til Porsgrunnsvegen skal etableres over gbn. 121/1176. Egnede gang- / sykkelforbindelse til Vestheimvegen skal etableres over gbn. 121/1798.

3.2.2 Bygningsutforming

Nybygg i området skal gis struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at idrettsanlegget framstår på en samordnet og harmonisk måte mot omgivelsene.

3.2.3 Byggehøyder og utnyttelsesgrad, område IA2

Område	Max byggehøyde	Grad av utnyttning § pbl 12-7
IA2	Kote +29,5	30%

Gjennomsnittlig målt terrengnivå i område IA2 er ca. kote +15,5.

Voll syd i området har terrenghøyde opp til ca. kote +18,0.

3.3 Byggeområder BK1 – BK5, konsentrert småhusbebyggelse

3.3.1 Arealbruk

Bebyggelsen skal bestå av konsentrert småhusbebyggelse, som skal plasseres innenfor byggegrenser og i samsvar med tillatt arealutnyttelse vist på plankart. Frittliggende carport, garasje, sykkelparkering og boder kan oppføres utenfor byggegrense. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal. Manøvreringsareal skal ikke medregnes i bebygd areal.

3.3.2 Bygningsutforming

Bebyggelsen kan være sammensatt av ulike hustyper, som skal ha samordnet plassering og utforming. Terrengbearbeiding skal gjennomføres med en harmonisk tilpasning til omgivelsene.

3.3.3 Byggehøyder

Maksimalt tillatt mønehøyde er 9m – målt fra laveste terrengnivå inntil bygg.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7,0m – målt fra laveste terrengnivå inntil bygg.

For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side regnes som gesims.

For bygg med flate tak tillates byggehøyde inntil 9,0m – målt fra laveste terrengnivå inntil bygg.

3.3.4 Parkering

Opparbeiding av bil- og sykkelparkering for boliger skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.4 Frittliggende småhusbebyggelse, områder BF1 – BF2

Områder BF1 og BF2 skal nyttes som byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse. Evt. nybygg eller tilbygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Frittliggende carport, garasje, sykkelparkering og boder kan oppføres utenfor byggegrense. Opparbeiding av bil- og sykkelparkering for boliger skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.5 Uteoppholdsareal, områder f_U1 - f_U3

Område f_U1 skal tilrettelegges som felles leke- og oppholdsareal for boligene i områder BK1-BK5. Området skal gis en tiltalende, parkmessig opparbeiding, og skal inneholde min. 150m² stor lekeplass som er tilrettelagt for småbarn. Områder f_U2 og f_U3 skal nyttes som gangforbindelse/snarvei til og fra idrettsanlegget - for boliger i områder BK1-BK5. Områder f_U2 og f_U3 kan også nyttes som del av adkomst til tilstøtende boligområder.

3.6 Renovasjon, områder f_R1 og f_R2

I områder f_R1 og f_R2 skal det anlegges miljøstasjoner for dypoppsamling av avfall. Stasjonene skal betjene boliger i områder BK1 – BK5.

§ 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

4.1 Områder o_V1 - o_V3, offentlig kjøreveger

Områder o_V1 og o_V2 skal opprettholdes som offentlig kjøreveg.

4.2 Område f_V4, felles kjøreveg

Område f_V4 skal nyttes som kjøreadkomst til IF PORS sine anlegg. Vegen kan også tillates nyttet som atkomst for tilstøtende område i vest.

4.3 Områder o_F1 – o_F4, offentlige fortau

Områder o_F1 – O_F4 skal nyttes som offentlige fortau.

4.4 Område P1, parkering

Område P1 skal nyttes som parkeringsplass for IF PORS. Minimum 2 bilplasser skal tilrettelegges for HC-parkering. Oppstilling skal organiseres i samsvar med prinsipløsning vist på plankart.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Områder VS1 og VS2, vegetasjonsskjerm

Områder VS1 og VS2 skal opprettholdes og opparbeides som vegetasjonsskjerm og buffersone mellom idrettsanlegg og omgivelser. Eksisterende vegetasjon i område VS1 skal skjøttes slik at områdets funksjon som buffersone mellom ballbaner og trafikkområder opprettholdes. Det kan tillates oppføring av gjerder og ballnett i regulert formålsgrense inntil idrettsanlegg.

§ 6 Sikringssoner

6.1 Frisiktzone H140_1

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 meter over nivå på tilstøtende veg.

§ 7 Faresoner

7.1 Faresone skred, H310_1

I forbindelse med søknad om tiltak i faresonen skal geoteknisk sakkyndig dokumentere at tiltak er planlagt med nødvendige hensyn til lokal- og områdestabilitet. Stabilitet skal vurderes både for anleggsfase og for permanent situasjon.