



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 22/16566

PlanID: 2009

Reguleringsplan for Hukenkvartalet

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 03.03.2025, revidert etter 1. gangsbehandling 08.04.2025 iht. vedtak i UMB sak 29/25
Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1: 1000 (A3) datert 06.02.2025.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for byfornyelse, gjennom fortetting med infillprosjekter og ombygging av eksisterende eiendommer, samtidig bevaring av enkelte bygninger og kvartalstruktur.

1.3 Området reguleres til følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder (jf. plan- og bygningsloven § 12-5 - § 12-7)

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformål	SF
Kulturinstitusjon	KU

§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	o_KV
Fortau	o_FO
Gang-/sykkelveg	o_GS
Gatetun	o_GT
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT
Parkering	P

§ 12-6, jf. § 11-8 Hensynssoner

Frisikt	H140
Rød støysone	H210
Gul støysone	H220
Flomfare	H320
Annen fare – forurenset grunn	H390
Bevaring kulturmiljø	H570

§ 12-7 Bestemmelsesområder

#1 - #7 Utforming

#8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

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 og kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500. Av utomhusplanen skal blant annet tiltakets virkning på utomhusarealene fremgå, samt hvordan hensynet til universell utforming, flomveger og håndtering av overvann er ivaretatt. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

2.1.2 Detaljert utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse på det enkelte byggetrinn skal det følge med en detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

2.1.3 Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreliggekotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk. Teknisk plan skal minimum vise:

- Opparbeidelse av vegger, gatetun, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer
- Framføring av vann- og avløpsledninger
- Strømforsyning
- Varelevering
- Miljøstasjoner og belysning
- Frisikt
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier)
- Flomveger
- Overvannshåndtering og overvannsplan
- Annen teknisk infrastruktur.

Påkobling av overvann til kommunalt nett må avklares i Teknisk plan.

Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.

2.1.4 Brannikkerhet

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra lokalt brann- og redningsselskap.

2.1.5 Tiltaksplan uønskede, fremmede arter

Ved søknad om tiltak skal det følge med tiltaksplan for forsvarlig håndtering av uønskede fremmede arter. Porsgrunn kommune v/ Plan- og miljøavdelingen skal uttale seg til tiltaksplanen før vedtak fattes.

2.1.6 Geoteknisk vurdering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering utarbeidet av fagkyndig. Vurderingen skal dokumentere tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, og avklare behov for sikringstiltak. **Vurdering av lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold skal gjennomføres i detaljprosjekteringen.**

2.1.7 Forurenset grunn

Før terrenginngrep gjennomføres skal det foreligge tiltaksplan (for håndtering av forurenset grunn) etter forurensningsforskriften (kapittel 2) som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

2.1.8 Flomfare

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom og stormflo/springflo/oppstuvning.

2.1.9 Trafo

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i formål KU og SF skal det følge med dokumentasjon på at eksisterende trafo på gbnr 200/213 har nok kapasitet til å betjene ny bebyggelse.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal ligge til grunn for tiltak etter pbl. § 20-1 (veiledende retningslinje er pr. nå T-1442/2021). Alle boenheter skal ha en stille side i tråd med definisjonen i T-1442, der støynivå ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.

Boenheter med fasadenivåer over grenseverdi $L_{den} > 55$ dB må planlegges som gjennomgående.

Uteoppholdsarealer må ligge i bakgården som er en stille side av bebyggelsen.

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) gjeldende.

2.2.2 Luftkvalitet

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for tiltak etter pbl § 20-1.

Friskluftinntak og balkonger skal plasseres på fasader med retning som vender inn mot bakgård.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldende under anleggsperioden.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Flom

Utbygging skal sikres mot flom. 200-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1 m.

Ombygging av eksisterende bebyggelse skal skje slik at en ikke øker skadepotensialet.

Areal tilrettelagt for forretninger, tjenesteyting, kontor, garasjeanlegg og adkomstveg tillates etablert under kote + 3,1 under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
- Det må etableres en innkjøringsterskel
- Elektrisk anlegg må etableres i taket
- Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann
- Det må etableres en egen plan for evakuering

2.3.2 Overvann og flomveier

Overvannsplan må hensynta løsninger for fordrøyning av overvann, avskjærende grøft langs Huken og åpne flomveier. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn for overvannshåndtering.

Overvann må håndteres lokalt. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Disse flomveiene kan anlegges langs offentlige gater og over fellesarealer. De må utformes slik at ekstremnedbør ikke gir unødvendige skader på bygg og andre anlegg.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

2.3.3 Brannsikkerhet

Det skal sikres at utrykningskjøretøy har tilgang til bygg sentralt i kvartalet.

Det skal sikres at brannvannstilgang er tilstrekkelig, og at oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og tilgang for kjøretøy er sikret både i ulike byggetrinnsfaser og i endelig situasjon.

2.4 Automatisk fredete 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).

2.5 Energibruk i bygg

Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal utredes og dokumenteres. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.6 Reklame og skilting

Gjennomlysende reklameskilt og gesimskasser tillates ikke. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som en del av den samlede arkitekturen.

2.7 Renovasjon

Renovasjon skal løses ved nedgravde avfallsdunker. Frisikt skal ivaretas ved renovasjonsanlegg. Renovasjonsløsningen skal godkjennes av lokalt renovasjonsselskap.

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

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

Formålgrenser gjelder som byggegrenser der byggegrenser ikke er vist på plankartet.

3.1.2 Sentrumsformål (SF)

Innenfor formålet tillates kun boligbebyggelse, kontor, forretninger og offentlig og privat tjenesteyting

Uteoppholdsareal for boliger

Minimumskrav til samlet uterom er 20 % av BRA. Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass) er 70 %.

Felles uteoppholdsareal kan legges til friområder som parker og torg dersom atkomst mellom friområde og boliger er mindre enn 100 m.

Lekeareal kan legges til fellesområder som parker og andre felles lekearealer, dersom adkomst mellom park og boliger er trafikktrygg for barn, og er under 250 m.

Parkering

Parkering for sentrumsformål kan etableres innenfor #4, #6 og område P.

Krav til parkering

Individuell boligparkering	Individuell boligparkering med felles besøksparkering	Felles boligparkering
Maks. 2	Maks. 1,2	Maks 1

Sykkelparkering

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.

Det skal sikres minst 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² for både kontor, forretning og tjenesteyting. Sykkelparkeringen skal være plassert nært inngangsparti, fortrinnsvis under tak.

3.1.3 Kulturinstitusjon (KU)

Formålet kan benyttes til teater og tilhørende aktivitet. Formålet omfatter både eksisterende og ny kulturinstitusjon.

- Maksimal grad av utnyttning BRA = 2030 m² (1080 m² i eksisterende bygg og 950 m² i nybygg)
- Maksimal tillatt byggehøyde: kote +12
- Flatt tak og grønne tak tillates

- d) Elementer som ventilasjon, tekniske rom og lignende kan være over angitt byggehøyde for nybygg. Maksimal høyde på tekniske elementer er 3 meter over topp tak og kan utgjøre inntil 1/3 av takflaten på nybygg. Teknisk del skal legges på søndre del av takflaten.

Sykkelparkering

Det skal sikres minst 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² for kulturinstitusjon. Sykkelparkeringen skal være plassert nært inngangsparti, fortrinnsvis under tak.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (o KV)

Arealet omfatter eksisterende offentlig kjøreveg.

3.2.2 Fortau (o FO)

Arealet omfatter offentlig fortau.

3.2.3 Gang/sykkelveg (o GS)

Arealet omfatter offentlig gang/sykkelveg.

3.2.4 Gatetun (o GT)

Arealet omfatter offentlig gatetun. I gatetunet skal det være en sambruk av kjørende, syklende og parkering. Mot krysset Huken/Crøgerlia skal gatetunet opparbeides slik at det er tydelig at gatetunet er sekundært til kjørevegen Huken/Crøgerlia.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o AVT)

Arealet omfatter offentlig, annen veggrunn – tekniske anlegg langs Raschebakken.

3.2.6 Parkering (P)

Arealet omfatter privat parkeringsplass.

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

4.1 Sikrings-og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene H140 skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende kjørevegers plan.

4.1.2 Rød støysone (H210)

For boenheter med fasadenivåer tilsvarende rød sone må minst halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom pr. boenhet ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot stille side.

4.1.3 Gul støysone (H220)

For nedre del av gul støysone (56-59 dB) skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.

For øvre del av gul støysone (60-65 dB) skal alle boenheter ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

4.1.4 Flomfare (H320)

For alle tiltak innenfor hensynssonen skal nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade eller beredskapssvikt ved flom. Det skal etableres løsninger for å sikre dører, porter m.m. mot vanninntrengning ved flom.

Tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over beregnet maksimal flomhøyde, kote +3,1 m, jf. pkt. 2.3.1

For konstruksjoner under kote +3,1 skal det dokumenteres at materialer og tekniske løsninger ivaretar sikkerhet og motstandskraft mot oversvømmelser. Det skal også tas hensyn til høyeste flomvannstand og sikres mot tilbakestrømming i overvannsledninger.

4.1.5 Annen fare – forurenset grunn (H390)

Ingen tiltak som omfatter terrenginngrep kan gjennomføres før tiltaksplan etter forureningsforskriften er godkjent av forureningsmyndigheten.

4.2 Sone med særlige hensyn (§ 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Bygninger som skal bevares er vist på plankartet. Riving, tilbygging og påbygging, er ikke tillatt med mindre dette framgår av bestemmelser til det enkelte bestemmelsesområde. Opprinnelige detaljer og materialbruk i fasade skal bevares.

Nye bygninger med tilhørende utomhusanlegg skal tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelse og miljø med hensyn til eksteriørets karakter, proporsjoner, utforming av fasader og bygningsvolumenes størrelse.

Nybygg innenfor sonen kan gis en moderne utforming, men skal tilpasses den verneverdige bebyggelsen ved å bruke virkemidler fra den historiske arkitekturen. Det er murarkitektur fra starten av 1900-tallet som er grunnlag for tilpasning.

Byggene skal fremstå som egne enheter, med en separat utforming, etter prinsipp i figur 19 i planbeskrivelsen Sterke eller repetitive horisontale markeringer i fasade, og vinduer som henger sammen i horisontale bånd, tillates ikke. Tradisjonell markering av overgang mellom grunnmur og vegg, etasjeskille over første etasje og mot gesims er unntatt fra dette. Tak med saltak skal ha takstein.

Fasadene mot Raschebakken, Crøgerlia og Huken skal utgjøres av en større andel veggflate og en mindre andel vinduer. Det skal være veggflate mellom hvert vindu, både vertikalt og horisontalt.

Ny bebyggelse langs Raschebakken skal videreføre Storgatas struktur. Kvartalsstrukturen i Hukenkvarartalet skal bevares.

Fasademateriale skal være pusset mur eller visuelt ligner pusset mur.

Grå, hvit og sort farge tillates ikke på fasadeflater.

Upusset teglmur tillates ikke, med unntak av bruk til detaljering.

Ved søknad om nybygg, påbygg og tilbygg skal det følge med en estetisk redegjørelse for tiltaket.

Ved brann eller annen skade kan kommunen kreve de vernede bygningene gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONMRÅDER (§ 12-7)

Maks byggehøyde er angitt i tabell. Elementer som ventilasjon, tekniske rom og lignende kan være over angitt gesimshøyde, men skal være under maks mønehøyde. Elementer over gesims er under forutsetning av:

- at de plasseres i takflate som vender vekk fra gate på bygg plassert i byggelinje mot gate
- at installasjonen trekkes inn fra vegglivet

Område	Maks BRA	Bebyggelsesstruktur	Maks kotehøyde møne/tak	Maks kotehøyde gesims
#1	1700	Huken 7B, gbnr 200/2463 (garasje) tillates revet. Huken 3C, gbnr 200/2465, skal bevare uttrykket mot Raschebakken og fremstå som et eget bygg. Det tillates påbygg med maksimalt én etasje på eksisterende bygg. Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretning parallelt med Raschebakken. Bebyggelsen skal utformes slik at kvartalsstrukturen forsterkes. Opprinnelig fasade på Huken 3C skal tilbakeføres gjennom reetablering av elementer fra Huken 7C.	18,0	15,1
#2	300	Huken 7C, gbnr 200/2461, skal bevares. Ved brann skal bygget gjenoppbygges med samme uttrykk.	14,0	10,7
#3	350	Ny bebyggelse på Huken 3A, gbnr 200/2470 skal ha saltak. Møneretning parallelt med Raschebakken. Bebyggelsen skal utformes slik at kvartalsstrukturen forsterkes. Bebyggelsen skal fremstå som et eget bygg, og likevel utformes slik at kvartalsstrukturen forsterkes gjennom et helhetlig og historisk arkitektonisk uttrykk med virkemidler som beskrevet i planbestemmelsen punkt 4.2.	16,1	13,5
#4	1050	Crøgerlia 30, gbnr 200/218, tillates revet. Ny bebyggelse tillates med flatt tak eller saltak. Grønne tak tillates. Det tillates etablert parkering i byggets 1. etasje.	15,9	15,9
#5	1650	Crøgerlia 28 gbnr 200/216, Huken 1A, gbnr 200/1122, Huken 5, gbnr 200/1126 og Huken 7, gbnr 200/1130 skal bevares.	12	9,1
#6	500	Ny bebyggelse skal ha saltak og brutt hjørne mot krysset.	12	9,1
#7	500	Ombygging av Crøgerlia 32 (gbnr. 200/2461) eller nytt bygg på samme gbnr. skal utformes med brutt hjørne og jugendelementer med utgangspunkt i planbeskrivelsens figur 20.	15,2	12,5
#8	-	Det tillates ikke oppført ny bebyggelse. Området skal benyttes som bakgård/uteoppholdsareal. Området skal opparbeides med beplantning. Det skal sikres min. en inngang til kvartalet fra Raschebakken, og en inngang fra Crøgerlia med bredde på minst 4 meter. #4 kan også benyttes. Parkering i arealet skal begrenses og det tillates ikke parkering i de sentrale delene.	-	-

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt SF og KU)

6.1.1 Uønskede fremmede arter

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging skal tiltak for håndtering av uønskede fremmede arter være gjennomført.

6.1.2 Riving

Riving av eksisterende bygg skal ikke skje før byggestart for prosjektet i sin helhet er avklart.

6.2 Før brukstillatelse (felt SF og KU)

6.2.1 Fortau, gatetun og gs-veg

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal fortau o_FO med belysning, gatetun og del av o_GS mot Huken (med intensivbelysning) være ferdig opparbeidet.

6.2.2 Brannsikkerhet

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendig tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler være skiltet.

6.2.3 Uteoppholdsareal

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal uteoppholdsareal i samsvar med utomhusplan være ferdigstilt.

Dersom bebyggelse skal tas i bruk i vinterhalvåret, kan opparbeiding ferdigstilles påfølgende vår.

6.2.4 Renovasjon

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal renovasjon/miljøstasjon være etablert.

6.2.5 Framføring av vann- og avløpsledninger

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse, skal nødvendig etablering og/eller omlegging av eksisterende infrastruktur for vannforsyning, avløp og overvann være ferdig opparbeidet.