



# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 24/101222 (P360 19/07151)  
**PlanID:** 252  
**Sakstittel:** Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet

## Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet Detaljregulering PLANBESTEMMELSER

Opprinnelig datert 16.03.2017.

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS 2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.01.2022 (vedtak i UMB sak 2/22).

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS 2025

Dato for siste revisjon av bestemmelsene og plankart: 21.01.2025 (UMB sak 07/25)

### § 1 GENERELT

#### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet.

#### 1.2 Området reguleres til:

##### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)**

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BB
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Boligbebyggelse	B
Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg	BP
Offentlig eller privat tjenesteyting	OTY
Energianlegg	E
Renovasjonsanlegg	BRE
Lekeplass	LEK
Kombinert formål - Bolig/kontor/allm. Forsamlingslokale	BKF
Kombinert formål - Kontor/allm. Forsamlingslokale	KF
Kombinert formål – Bolig/grønnstruktur	BGS

##### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)**

Veg	PV
Kjøreveg	OV
Fortau	FTA
Torg	T1
Gatetun	GT

Gang/-sykkelveg	G/SV
Annen vegg grunn – tekniske anlegg	
Parkeringsplasser	P
Parkeringshus	P5
Gatetun/parkering	GTP

### **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)**

Naturområde – grønnstruktur	GS
Turveg	TV

### **HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

Hensynssone, ras- og skredfare	H-310
Hensynssone, bevaring kulturmiljø	H-570
Hensynssone, grønnstruktur	H-540

### **BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12 – 7)**

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer	#1
---	----

#### **1.3 Planens formål**

Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for bygging av nye boliger på eiendommen i Skiensgate 15B (gnr/bnr 200/2144). Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for parkering i sidefløyer i Støperibakken 10 og 12 (gnr/bnr 200/4118).

Planen skal sikre tilgjengelighet for friområdet Linnajordet og opparbeidelse av turveger. Det skal etableres trafikktiltak som bedrer sikkerheten i området. Planen skal sikre bevaring av eksisterende bygningsmiljø ved Gamle Teknikeren.

## **§2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Arealbruk i planen**

Arealene i planen skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

### **2.2 Rekkefølgekrav**

- 2.2.1 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS skal lekeplassen på LEK være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan og § 3.8.
- 2.2.2 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS skal det opparbeides sikring mot jernbanen i området GS1 iht. § 2.12
- 2.2.3 Før det gis brukstillatelse på BKS1 og BP3/BGS skal TV2 -TV4 opparbeides iht. utomhusplan.
- 2.2.4 Før det kan gis tillatelse til igangsetting for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:  
Etablering av sammenhengende fortausforbindelse og miljø- og trafiksikkerhets-tiltak, inkl. fartsreducerende tiltak i Skiensgate på strekningen fra og med krysset med Teknikergata i nord til og med krysset med Kullhusbakken i sør. Torgområdet T1 inngår i området. Videre skal Teknikergata fra krysset med Skiensgate til og med krysset med Storgata inngå, og Støperibakken ned til avkjøringen inn til GT2. Miljø- og trafiksikkerhetstiltakene skal være iht. trafikkplan, se § 2.3.2.
- 2.2.5 Før det gis brukstillatelse for parkering på BP3 skal hekk mot BGS (grønnstruktur), fartsdempende tiltak i vei PV1 (Fabriciusgata) og gjerde mellom vei PV1 og lekeareal (LEK) være etablert.
- 2.2.6 Før det kan gis tillatelse til igangsetting på BP3 skal utvidelse av parkeringskjeller (P5) være gjennomført slik at planområdet parkeringsbehov ivaretas.

## **2.3 Dokumentasjonskrav**

### 2.3.1 Utomhusplan

Ved rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, søppeloppsamlingssted og annen disponering av ubebygde område, herunder forstøtningsmurer og beplantning.

### 2.3.2 Trafikkplan

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det foreligge en samordnet trafikkplan for aktuelle deler av Skiensgate, Støperibakken og Teknikergata. Denne skal vise trafikktiltak for å øke sikkerheten i forbindelse med økning av ÅDT. Planen skal også vise trafikkarealer inkl. parkeringsplasser på torget T1. På torget skal i tillegg vises utforming av øvrig torgareal inkludert beplantning samt plasser for eventuelle midlertidige installasjoner ved arrangementer osv. Det skal legges til rette for medvirkning fra berørte interesser for trafikkplanen legges fram for godkjennelse av kommunens trafiksikkerhetsgruppe.

### 2.3.3 Fasadeoppriss

Ved rammesøknad av nybygg på områdene BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS skal tiltaket visualiseres med fasadeoppriss og perspektivskisser, eller modell, som viser tiltaket i forhold til omgivelsene.

### 2.3.4 Stabilitet

For alle nye tiltak i faresonen skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomte. Se også § 6.1.

### 2.3.5 Overvannshåndtering

Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet. Ved første rammesøknad om nybygg skal det foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges iht. Porsgrunn kommunes VA Norm.

## **2.4 Miljøforhold**

### 2.4.1 Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til enhver tid gjeldende retningslinje, pr. dato skal grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

### 2.4.2 Radon

Det skal gjøres tiltak i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### 2.4.3 Forurensning

Det skal dokumenteres at byggeområdene med tilhørende lekeområder/-grønnstruktur ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før de kan bebygges/opparbeides.

### **2.5 Automatisk fredete kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal 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).

### **2.6 Universell utforming**

Bygg og utomhusarealer skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende lovverk og forskrifter mht. framkommelighet, pr. dato TEK 17, T-5/99 "tilgjengelighet for alle".

### **2.7 Parkering**

Parkeringskrav er spesifisert under §3.

### **2.8 Renovasjon**

Ved utbygging av boenheter i BKF samt for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS stilles det krav til dypoppsamlere. Disse skal plasseres innenfor BRE. Dette skal utføres etter gjeldende kommunalteknisk norm og forskrift om renovasjon i Porsgrunn kommune.

### **2.9 Grad av utnytting**

Utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i % BYA der dette inngår i boligformål. Kjellerareal/areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA.

### **2.10 Utomhusarealer**

Følgende bestemmelser gjelder for uteoppholdsareal:

**Leiligheter** (fra 5 boenheter): 30 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> (BRA) eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå og kompakt og sammenhengende.

#### **Småhus (rekkehus):**

Enheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA): 33 m<sup>2</sup> pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå. Minimum sammenhengende areal: 5,5 x 6 m (pr. boenhet).

Enheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA): 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå. Minimum sammenhengende areal: 5 x 7 m (pr. boenhet).

**Enebolig:** 125 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7 x 9 m<sup>2</sup> (pr. boenhet).

### **2.11 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.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygg med grunnflate større enn 500 kvm BRA kunne kobles til nettet.

## 2.12 Avgrensning mot jernbane

I grense mot jernbanelinje skal det etableres gjerde for å hindre persontrafikk ut på jernbanelinja. Gjerdet skal ha høyde minimum 180 cm over terrengnivå.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse (B1)

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 45%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav:       2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
                              4 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.2 Boligbebyggelse (B2 - B4)

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 35%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav:       2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
                              4 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Tillatt bebygd areal BKS1 = 45%.

Takform skal være saltak med takvinkel på minimum 20 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +18,5. Det tillates pauser i takflatene i form av oppløft eller sprang.

Det tillates også utførelse med flatt tak, men bygget skal da gjenspeile et moderne og tidstilpasset helhetlig uttrykk. Ved flat takform er maksimal tillatt mønehøyde kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +21,5.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer. Det tillates etablert takterrasser.

Parkeringskrav for boenheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA):

1 biloppstillingsplass pr. boenhet.  
2 sykkelplasser pr. boenhet.

Parkeringskrav for boenheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA):

2 biloppstillingsplass pr. boenhet.  
4 sykkelplasser pr. boenhet.

### **3.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB4, BB5)**

Tillatt bebygd areal BB4 og BB5 = 100 % BYA.

Tillatt bebygd areal BB1 = 85 % BYA.

Tillatt bebygd areal BB2 = 95 % BYA.

Takform skal være saltak. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +24 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +22. Hovedtaket skal brytes opp med bygningsselementer som oppløft, arker eller sprang.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer.

Byggets utforming, materialbruk og detaljering skal vektlegges. Det skal unngås lange dominerende fasader og søkes etablert sprang, forskyvninger eller et dempet varierende materialbruk. Fasadene kan gis kombinasjoner av tre, glass og naturmaterialer i lyse farger med innslag av kontraster.

Byggets utforming skal harmonere med Gamle Teknikeren og ivareta områdets egenart. Ved utformingen av bygget skal det tas hensyn til hovedaksen i Gamle Teknikerens fasade mot Skiensgate. Byggets vestfasade skal ha en rytme og inndeling som formidler sammenhengen med Gamle Teknikeren vis-a-vis.

Område BB5 sin vestfasade kan trekkes helt ned til parkeringsplanet (P2).

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
3 sykkelplasser pr. boenhet.

Det skal opprettes forbindelse i GT4 gjennom åpning i fasaden i blokkbebyggelse.

### **3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB3)**

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
3 sykkelplasser pr. boenhet.

### **3.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (OTY)**

Tillatt bebygd areal, BYA = 35%.

Det tillates ikke tilbygg eller ny bebyggelse med mer enn 3 etasjer og høyere gesims eller mønehøyde enn eksisterende, verneverdig bebyggelse. Bygninger som må erstattes på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted med samme dimensjoner og proporsjoner som den revne.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>. 5 % av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### 3.7 Energianlegg (E)

Energianlegg omfatter eksisterende trafostasjon. Det skal sikres kjørbare atkomst til trafostasjonen.

### 3.8 Lekeplass (LEK)

LEK skal være nærlekeplass for BKS1, BP3/BGS, BB1, BB2, BB4, BB5, BB3, BKF og B/TV Lekearealene skal ha utstyr og lekeapparater av svært god kvalitet med tanke på type utstyr, bruk/funksjon og visuelt estetisk. Innhold i henhold til kommunens krav.

### 3.9 Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg (BP1 – BP2)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass bl.a. for å kunne legge til rette for garasjeporter. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming og ved at det skal brukes eksisterende åpninger med buer for å bevare den arkitektoniske rytme. Utformingen med omramming og høyde skal samsvare med utforming av øvrige åpninger. Portens utforming må tilpasses byggets arkitektur.

Parkeringskrav ved eventuelt boligformål:

- 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.
- 3 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.10 Kombinert formål – Bolig/kontor/allm. forsamlingslokale (BKF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, evt. 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale.  
3 sykkelplasser pr. boenhet, evt. 2 sykkelplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale.

### 3.11 Kombinert formål – Kontor/allm. forsamlingslokale (KF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Skiensgate og Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 0,75 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.  
2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### **3.12 Kombinert formål - Bolig/parkeringsanlegg (BP3)**

Det er forutsatt tidsrekkefølge hvor det tillates etablert parkeringsanlegg før arealbruken endres til boligformål (konsentrert småhusbebyggelse). Ved første brukstillatelse for bolig opphører parkeringsformål.

Tillatt bebygd areal 335 m2 BYA til sammen for BP3 og BGS.

Takform skal være saltak med takvinkel på minimum 20 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +18,5. Det tillates pauser i takflatene i form av oppløft eller sprang.

Det tillates også utførelse med flatt tak, men bygget skal da gjenspeile et moderne og tidstilpasset helhetlig uttrykk. Ved flat takform er maksimal tillatt mønehøyde kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +21,5.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer. Det tillates etablert takterrasser.

Parkeringskrav for boenheter opp til 75 m2 (BRA):

- 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Parkeringskrav for boenheter over 75 m2 (BRA):

- 2 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 4 sykkelplasser pr. boenhet.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Veg (PV1)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til parkeringskjeller P5, BP3/BGS og nordre del av B1.

### **4.2 Veg (PV2)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring P1, P2, B4 og BKS1.

### **4.3 Veg (PV3)**

Privat vei som skal være sekundær inn- /utkjøring til BP1 og BP2 og inn-/ utkjøring til GT1 og Gnr/Bnr 200/2146.

### **4.4 Veg (PV4)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til nordre del av B2 og Gnr/Bnr 200/2720. Veien skal eies/festes, opparbeides, brukes og vedlikeholdes i fellesskap av eierne/- leierne av tilgrensende eiendommer som har eller kan ha nytte av å bruke dem. Området må ikke anvendes til andre formål enn avkjørsler, og fri ferdsel må ikke hindres ved annen bruk.



#### **4.5 Kjøreveg (OV1)**

Offentlig kjøreveg som skal opparbeides som miljøgate med innsnevringer som vist i plankart. Videre trafikktiltak skal redegjøres for i trafikkplan jf. § 2.3.2. Lindeallé langs Teknikergata skal bevares. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.6 Kjøreveg (OV2)**

Offentlig kjøreveg. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.7 Kjøreveg (OV3)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.8 Kjøreveg (OV4)**

Offentlig kjøreveg som skal være primær inn- /utkjøring til BP1 og BP2.

#### **4.9 Kjøreveg (OV5)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.10 Fortau (FTA)**

Fortau i reguleringsplanen skal være offentlige. Bredde minimum 2,5 meter.

#### **4.11 Torg (T1)**

Det tillates utkragede balkonger fra BB1, BB2, BB4 og BB5, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

Torget skal være tilgjengelige for offentligheten, men kan opparbeides på en måte som begrenser gangtrafikk helt inn mot fasader på BB1, BB2, BB4 og BB5. Terrasser i 1. etasje tillates etablert inntil 1 meter ut på torgarealet under utkragede balkonger.

Det tillates trafikkforbindelse over torget som en del av Skiensgate, men denne skal kunne stenges ved behov. Det tillates noe parkering på torgarealet til bruk for området KF. Detaljer skal avklares i egen plan, se § 2.3.2.

#### **4.12 Gatetun (GT1 – GT3)**

GT2 skal være felles gårdsplass for BB3, BP1, BP2 og BKF. GT1 og GT3 skal være felles gårdsplass for BKF og KF. Det tillates biloppstilling på GT1. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates ikke biloppstilling på GT2 og GT3. GT3 kan inngå i uteoppholdsareal for BKF.

#### **4.13 Gatetun (GT4 – GT5)**

Gatetunene skal være offentlig tilgjengelige. GT5 kan inngå i uteoppholdsareal for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS. Innenfor GT5 tillates etablert trappehus for parkeringskjeller (P5).

#### **4.14 Annen offentlig veggrunn – teknisk anlegg**

Omfatter grøfteareal langs kjøreveg/fortau.

#### **4.15 Parkeringsplasser (P1)**

Private biloppstillingsplasser for B4, biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. P1 tillates brukt som manøvreringsareal for inn- og utkjøringer til BKS1.

#### **4.16 Parkeringsplasser (P2)**

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates utkragede balkonger fra BB1 og BB2 maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

#### **4.17 Parkeringsplasser (P3)**

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav.

Det tillates utkragede balkonger fra BB1, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan. Terrasser i 1. etasje tillates etablert inntil 1 meter ut på P3 under utkragede balkonger.

#### **4.18 Parkeringsplass (P4)**

Offentlig parkeringsplass.

#### **4.19 Parkeringskjeller (P5)**

Privat parkeringsareal for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, KF og BKF. P5 er beliggende under/delvis under BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1, BP3, GT4 og GT5.

Parkering for BKS 1 skal skje på egen tomt eller i p – anlegg under bakken. Boliger på BP3/BGS skal parkere på egen tomt.

#### **4.20 Gatetun/parkering (GTP)**

Ved etablering av parkering på BP3 kan området GTP benyttes til parkering. Ved utbygging av boliger på BP3/BGS skal området inngå som del av gatetun (GT5). Ved første brukstillatelse for bolig på BP3/BGS opphører parkeringsformål.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Naturområde – grønnstruktur (GS1)**

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Området skal sikres mot jernbanen jf. § 2.12. Det tillates oppført redskapsbod på området inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.

#### **5.2 Naturområde – grønnstruktur (GS2)**

Fellesområde for BB3, BKF og KF skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB3, BKF og BK.

#### **5.3 Naturområde – grønnstruktur (GS3)**

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3.

#### **5.4 Turveg (TV1, TV2 og TV5)**

Turvegene skal være offentlig tilgjengelige.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Hensynssone, faresone ras- og skredfare (H-310)

Avgrensning av område med skredfare er vist på plankartet. Se § 2.3.4.

### 6.2 Hensynssone kulturmiljø (H-570)

Formålet med hensynssonen er å bevare eksisterende bygningsmasse, deres karakter og arkitektoniske uttrykk.

#### 6.2.1 Bygninger som skal bevares

Bygninger som skal bevares er vist på plankartet og er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Bygninger som skal bevares tillates ikke revet.

Hensynssonen for bygningen på område E omfatter eksisterende trafostasjon. Trafostasjonen skal bevares og tillates ikke revet eller at eksteriøret endres vesentlig.

#### 6.2.2 Bygningsutforming

Tilbygg, påbygg eller oppføring av nye bygninger som uthus og liknende kan bare gjøres etter planer som er forelagt og godkjent av kommunen.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale. Tilbakeføring til det originale må utføres som dokumentert opprinnelighet. Dette gjelder arbeid som omfatter endring, utskiftning av bygningselementer og materialbruk. Kun ødelagte bygningsmaterialer tillates skiftet ut. Gjennomføring av alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal godkjennes av kommunen.

Ved brann eller annen skade kan kommunen kreve bygningen eller annet element gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere. Det er tillatt å rive bygninger som ikke er vist som bevaringsverdige. Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområder, må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk. Arbeidene med utforming av ny bebyggelse skal gjøres i samråd med kommunen. Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, belysning, skilt og liknende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

#### 6.2.3 Utomhusarealer

Eksisterende gjerder og beplantede områder bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Nye porter og inngjerdinger skal ha en utforming som samspiller med omgivelsene, og som gir estetisk god helhetsløsning for nabolaget.

### 6.3 Hensynssone grønnstruktur (H-540)

Det er avmerket 5 lindetrær i plankartet som skal bevares.

## § 7 BESTEMMELSEOMRÅDER

### § 7.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Bestemmellesområde #1 benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde for arbeid med parkeringskjeller (P5). Området disponeres til midlertidig anleggsområde der det måtte være behov for å få bygget parkeringskjeller (P5) i henhold til planen. Områdene skal tilbakeføres til underliggende formål når arbeidene er avsluttet.

**Endrede bestemmelser godkjent av kommunen v/Utvalg for miljø og byutvikling 21.01.2025  
(UMB sak 07/25).**