



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/01624
PlanID: 160

DETALJREGULERING FOR STRIDSKLEV LOKALSENTER

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 11.04.2024, rev. 6.2.2025
Godkjent av bystyret 6.3.2025 i sak 21/25

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 15.03.2024.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av leiligheter og noen mindre lokaler for forretning/tjenesteyting i tilknytning til Stridsklev lokalsenter, samt bidra til god og trafikksikker trafikkavvikling til eksisterende og nye funksjoner.

1.3 Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5, 12-6 og 12-7)

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1	
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: bolig/forretning/tjenesteyting	KBA
- Forretning/tjenesteyting	F/T
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2	
- kjørevei, offentlig	o_KV1-2
- gang-/sykkelveg, offentlig	o_GS1-4
- fortau, offentlig	o_FO
- parkering, offentlig	o_P
- kollektivholdeplass	o_KH1-2
- annen veggrunn, grøntareal, offentlig	o_AVG1-13
- veg, felles	f_V
Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3	
- friområde	o_F1-2
Hensynssoner – pbl § 12-6, jf. pbl §11-8 a	
- sikringssone frisikt	H140
- rød støysone	H210
- gul støysone	H220
Bestemmelsesområder – pbl § 12-7	#1-5

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Ved søknad om rammetillatelse

Overordnet landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende anlegg som følger av rekkefølgebestemmelsene. Planen skal minimum vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer og uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg
- Vegetasjon. Det skal inntegnes et nytt lindetre i område o_AVG8 nær avkjøring til f_V.
- Flomveger på terreng
- Renovasjon

Geoteknisk vurdering

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med geoteknisk vurdering med redegjørelse for nødvendige tiltak for å sikre lokal terrengstabilitet.

2.1.2 Ved igangsettingstillatelse

Detaljert landskapsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med detaljert landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti.
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, terrengbehandling, støttemurer, vegetasjon
- Parkeringsplasser/-anlegg for bil, HC-parkering og sykkel.
- Interne veger, adkomster, gangveger m/stigningsforhold.
- Framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur.

Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med teknisk plan. Planen skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk, og skal minimum vise:

- Veg, vann og avløp inklusive overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Strømforsyning og annen teknisk infrastruktur
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier)

Geoteknikk

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon på at lokalstabilitet og arbeider i byggefasen er sikret i henhold til gjeldende krav.

Plan for anleggs- og byggefase

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med plan for anleggs- / byggefase med særlig vekt på å håndtere eksisterende virksomheter og sikkerhet for myke trafikanter.

Forurenset grunn

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med rapport fra evt. kartlegging av forurenset grunn, samt evt. tiltaksplan jf. pkt. 2.2.1.

Sikring av trær

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med redegjørelse for planlagte tiltak for sikring av trær og deres rotsoner, samt detaljplan for grave-/utsjaktingsmetode og oppbygging av bærelag og toppdekke innenfor bestemmelsesområde #1-3, jfr. pkt. 5.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Forurenset grunn

Det skal utvises aktsomhet ved terrenginngrep. Ved mistanke om forurensning i grunnen skal arbeidene straks stanses og nødvendige tiltak i henhold til forureningsforskriften gjennomføres.

2.2.2 Støy og støv i anleggsperioden

For anleggsperioden gjøres grenseverdiene angitt i kapittel 6 i retningslinje for behandling av støv i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) og om nødvendig utarbeides plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støv i anleggsperioden.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom 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 (jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

Byggegrenser er vist på plankartet. Mot felles veg f_V og mot plangrensen i sørøst tillates bygningsdeler å krage inntil 1,5 m ut over byggegrensen. Bebyggelse som utkrages skal ha netto minste fri høyde over bakken på 3,0 meter.

3.1.2 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål: bolig/forretning/tjenesteyting, KBA

Området tillates bygd ut med en kombinasjon av boliger og forretning/tjenesteyting. Arealer for forretning/tjenesteyting skal lokaliseres til første etasje med henvendelse mot nordvest og nord. Det tillates inntil 250 m² BRA forretning/tjenesteyting.

Området har kjøreadkomst fra felles veg f_V.

For området gjelder følgende bestemmelser for høyder og utnyttning:

Sone	Maks. gesimshøyde	BYA
Sone 1	Kote +124	50 %
Sone 2	Kote +127	

Utforming

Bebyggelsen skal struktureres slik at den danner romlig innramming omkring et indre gårdsrom. Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming, og skal være oppbrutt og variert.

Utearealer

For boliger skal det etableres uteoppholdsarealer på min. 20% av bruksareal for boligformålet.

Min. 70% av dette skal være felles og ligge på bakken eller på lokk over parkering. Felles uteoppholdsareal skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15.00 vår-/høstjevndøgn.

Utearealer på lokk over parkeringsdekke skal bestå av harde gåflater, myke områder for lek og grønne flater samt oppbygde kasser for hekker, større busker og trær. Arealet som helhet skal være variert og inndelt i mindre avskjermede soner. Grønne flater skal ha min. 30 cm vekstlag og skal utgjøre min. 1/3 av uteareal på lokk.

Det tillates private uteoppholdsarealer på tak inntil kote +124. Disse tillates etablert med rekkverk, mindre takoverbygg/pergola og møblering. Rekkverk og pergola skal være min. 2 m tilbaketrukket fra gesims.

Som del av felles uteoppholdsareal skal det etableres småbarnslekeplass for beboerne i KBA. Lekeplassen skal ligge sentralt i området og ha et areal på min. 150 m², og min. 6 m² pr. boenhet. Lekeplassen skal opparbeides for barn opp til 7 år, og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Minimum ett sittemøbel skal være universelt utformet.

Ganglinjer utomhus, inkl. adkomst til lekeplass skal være universelt utformet.

Det tillates etablert nedkjøringsrampe til p-kjeller med tilhørende konstruksjoner utenfor regulert byggegrense mot o_AVG9.

Parkering

Det skal etableres maks 1,2 parkeringsplass pr. bolig. Parkering legges under bebyggelsen og under lokk over utearealer. Parkering under terreng/lokk med topp takkonstruksjon over p-anlegg inntil kote +113,5 regnes ikke med i utnyttelsegraden.

Det tillates etablert 15 parkeringsplasser på terreng utenfor byggegrensen.

~~Det tillates etablert utendørs parkering for forretning/tjenesteyting og for besøkende til omsorgsboliger på eiendommene gbnr. 53/264 og 53/261.~~

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig. Sykkelstativene skal være fastmontert og av god kvalitet, og det må være mulig å låse både ramme og ett hjul. Minst 50% skal være under tak.

Renovasjon

Renovasjon for boliger skal etableres som anlegg for dypoppsamling. Slike anlegg tillates etablert innenfor område KBA, og tillates etablert utenfor byggegrensene.

3.1.3 Forretning/tjenesteyting F/T

Område F/T skal opprettholdes som område for eksisterende forretninger og tjenesteyting. Det tillates inntil 2750 m² BRA forretningsareal.

For område F/T gjelder følgende bestemmelser for høyder og utnytting:

Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde	BYA
Kote +125	Kote +119	80 %

Området har adkomst via felles veg f_V.

Innkjøring fra o_KV i nordvest tillates bare for varelevering, og med retning som vist på plankartet. Det skal etableres tekniske løsninger som sikrer at denne adkomsten bare er åpen for varelevering.

Området skal disponeres slik at eksisterende alletrær langs Stridsklev Ring blir bevart og sikres gode leveforhold. Se også pkt. 5.

Det tillates etablert 45 parkeringsplasser på terreng utenfor byggegrensen.

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

3.2.1 Offentlig kjøreveg o_KV1-2

o_KV1-2 er offentlig kjøreveg.

3.2.2 Offentlig gang-/sykkelveg o_GS1-4

o_GS1-4 er offentlig gs-veg.

Eiendommene gbnr. 53/264 og 53/261 har tillatt kjøreadkomst via o_GS4.

3.2.3 Offentlig fortau o_FO

o_FO er offentlig fortau.

3.2.4 Annen offentlig veggrunn o_AVG1-13

Innenfor o_AVG5 tillates etablering av leskur for bussholdeplass.

3.2.5 Felles veg f_V

Felles veg f_V er felles adkomstveg for områdene KBA og F/T i planen, samt eiendommene gbnr. 53/251, 53/264 og 53/261.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringszone frisikt (§ 11-8 a), sone H140

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5 m over nivå på tilstøtende veg.

4.2 Rød støysone (§ 11-8 a), sone H210

Det tillates ikke oppføring av boliger innenfor rød støysone.

4.3 Gul støysone (§ 11-8 a), sone H220

Kvalitetskravene i T-1442(2021) legges til grunn for etablering av ny boligbebyggelse innenfor gul støysone:

- For nedre del av gul støysone (56-60 dB) skal alle boenheter ha en stille side, hvor soverom kan plasseres.
- Innendørs lydnivå skal være tilfredsstillende og i samsvar med NS8175.
- Hver boenhet skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå ($L_{den} < 55$ dB)

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområde #1-5 skal sikre eksisterende lindetrær gode leveforhold gjennom byggeprosessen og i ferdig utbygd situasjon. I anleggsfasen skal det etableres sikring som beskytter trær og rotsoner mot skade, lagring av materialer, avfall etc. og kjøring med maskiner etc.

Ved etablering av parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområdene gjelder følgende:

- Trefaglig kompetanse skal vurdere nødvendige tiltak, f.eks. beskjæring, før byggearbeidene igangsettes.
- Det skal benyttes skånsomme utsjaktingsmetoder.
- Røtter skal klippes, ikke rives av.
- Det skal benyttes rotvennlig forsterknings- og bærelag.
- Toppdekke skal etableres som gressarmering på permeabel belegningsstein eller nett/rist.
- Asfalt tillates ikke.

Ved etablering av leskur innenfor område o_AVG5 skal dette i størst mulig grad plasseres utenfor bestemmelsesområdene. Det tillates at leskur kan plasseres inntil 0,5 m innenfor bestemmelsesområdenes ytre avgrensning.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 KBA

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor område KBA skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Ny avkjøring til f_V og felles veg f_V som vist på plankartet
- Innsnevring av Stridsklev Ring og tilhørende flytting av bussholdeplass
- Nytt lindetre skal plantes innenfor o_AVG8, nært avkjøring til f_V, som erstatning for det treet som fjernes i forbindelse med ny avkjøring.

6.2 F/T

Før ny vareinnkjøring fra o_KV2 kan tas i bruk, skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Innsnevring av Stridsklev Ring og tilhørende flytting av bussholdeplass
- Etablering av ny avkjørsel ved Stridsklevhallen (o_KV2) med tilhørende fortau