

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ~~DETALJREGULERINGS- OG BEBYGGELSESP~~AN FOR KVARTAL BEGRENSET AV SVERRESGATE, SKOLEGATA, OLAVSGATE OG AALLSGATE, PORSGRUNN ØST

Stadfestet 15.03.1983, sist endret --.--.2019.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres. ~~med etasjeantall~~ Maksimal tillatt byggehøyde ~~som~~ er vist på planen. For bebyggelse som inngår i planen gjelder eksisterende byggehøyder.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

- ~~a. Feltene A og B til offentlige formål.~~
- ~~b. Felt C til institusjonsformål.~~
- ~~e. Trafikkområder.~~

a. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5-1)

Offentlig eller privat tjenesteyting, T

Lekeplass, o_L

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning/kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting, FKT*

**forretning gjelder forretningsvirksomhet på 1.etg. nivå*

b. Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl § 12-5-2)

Veg, o_V1 – 4

c. Faresoner (pbl § 12-6-300)

Flomveg, H320_1

d. Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 12-6-500)

Bevaring kulturmiljø, H570_1

§ 3

Fellesbestemmelser

Rekkefølgekrav

a. Nytt bygg i område FKT kan ikke tas i bruk før offentlig lekeplass, grøntområder, atkomst og tekniske anlegg er ferdig opparbeidet etter godkjent landskapsplan. Dersom bygget tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate at opparbeiding av lekeplass og grøntområder ferdigstilles påfølgende sommerhalvår.

b. Før det gis rammetillatelse for nytt bygg i område FKT skal det foretas fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet.

c. Før det gis rammetillatelse for nytt bygg i område FKT skal det foreligge godkjent landskapsplan for område L.

§ 4

Dokumentasjonskrav

- a. Landskapsplan i målestokk 1:200 skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med flate dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende. Atkomst til lekeplassen fra Sverresgate, Skolegata og Olavsgate skal vises i landskapsplan.
- b. Teknisk plan skal være kotesatt og vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelse av slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende. Teknisk plan skal godkjennes av kommunalteknikk.

§ 5

Bebyggelse og anlegg

- a. Den nye bebyggelsen skal være oppdelt og tilpasse seg den målestokken som finnes i ~~strøket~~ kvartalet forøvrig.
- ~~b. Takene skal utformes som saltak eller pulttak og tekkes med takstein.~~
- e b. Fasadene skal utføres med murte flater og i farge som avstemmes mot omliggende bebyggelse.
- ~~d c. Fasadepartier med støybelastning fra omliggende gatenett skal lydisoleres. Konferere byggeforskriftenes kapittel 53 : 22. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, pr. i dag T-1442, skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1.~~
- ~~e. Grøntbeltene langs gatene skal av miljømessige grunner beplantes med vegetasjon/ trerekker.~~
- f d. Feltene B FKT og C BT skal ha felles kjøreatkomst og kjøreareal for vareleveranse og parkeringsplass fra Olavsgate. Kjørearealene må holdes fri for parkering, lagring mv. for å sikre god fremkommelighet. Avkjørsler kan ikke etableres mot Aallsgate og Sverresgate. Frisikt fra avkjørsel til Olavsgate skal vises ved rammesøknad.
- ~~g e. Vedtektenes normer for parkering må oppfylles for hver enkelt eiendom på egen grunn. Bygningsrådet kan etter vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 4 akseptere at frikjøpordningen benyttes for manglende bilplasser på egen grunn. Krav til parkering skal tilfredsstillende den til enhver gjeldende kommuneplanens arealdel. Behov for sykkelparkering skal vurderes ved søknad om rammetillatelse. Minimum 50% av sykkelplasser skal være under tak og med gode låsemuligheter.~~
- f. Overdekninger over inngangspartier, sykkelparkering, parkeringsramper, uteplasser etc. tillates.
- g. For eksisterende bebyggelse i område FKT tillates takterrasse med rekkverk oppført inntil 1,2 meter over gesims. For planlagt ny bebyggelse i område FKT kan det etableres takterrasse under maksimal tillatt gesimshøyde. Rekkverk skal være transparent og oppføres min. 1,2 meter fra fasadeliv.. I område FKT tillates heishus og tekniske installasjoner oppført inntil 1,2 meter over gesims.
- h. Område L er nærlekeplass for nedre Bjørntvedt. Området skal opparbeides ihht. kommunens utomhusnormal. Det skal legges til rette for allmenn gangforbindelse over området. Det kan tillates oppføring av «rockebokser» e.l. i forbindelse med kulturskolevirksomhet innenfor området.
- i. Det kan tillates parkeringskjeller i område FKT og under lekeplass i område L. Atkomst til parkeringskjeller skal være fra område FKT.

j. Relieff av Konrad Galaaen i gavlfasade mot Sverresgate skal bevares.

§ 6

Samferdselsanlegg og infrastruktur

Områdene V1 - 4 er offentlig veg/gater med fortau og evt. sykkelfelt og bussholdeplass. Det skal legges vekt på god utforming og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelsehemmede og orienteringshemmede langs og over gaten.

§ 7

Faresone

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomveg, H320_1 skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Det skal sikres åpne flomveger innenfor hensynssonen. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Ved atkomstveg og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller må det etableres innkjøringsterskel. Det skal foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveger ivaretas.

§ 8

Bevaring kulturmiljø

Område H570_1 er hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Eksisterende bygning i området skal bevares. Tiltak og vedlikehold mm av bygningen skal utføres i samråd med Porsgrunn kommune.

§ 49

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates ~~av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen~~ kommuneplanens arealdel.

§ 5

~~Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.~~

~~Stadfestet 15. mars 1983.~~