

BLAAVEIS	1	25.10.05
----------	---	----------



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 05/4680

Arkivkode: PLANID 762

Sakstittel: Reguleringsplan for sørvestre del av Heistad sentrum

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV BLÅVEISKROKEN

DATO FOR BYSTYRETS VEDTAK, SAK 70/05:24.11.2005

DATO FOR SISTE REVISJON: 24.11.2005

§ 1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningsloven § 25)

- Bygeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr.1)
Offentlig institusjon O1, O2 og O3
- Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)
Kjøreveg V1 og V2
Annen veggrunn
- Spesialområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)
Parkbelte P1 og P2

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for botiltak i forbindelse med utbygging av Psykisk helsetjeneste i Porsgrunn kommune.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Ved søknad om byggetillatelse på eiendommen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.
- Før det gis brukstillatelse skal parkeringsplass være etablert.

2.2 Dokumentasjonskrav

- Utomhusplanen skal vise planlagt terreng med lengde- og tverrprofiler av bebyggelsen.
- Utomhusplanen skal vise detaljert løsning for avkjøring til Blåveiskroken og atkomstvei.
- Utomhusplanen skal vise utforming av parkeringsplassen med antall parkeringsplasser.
- Utomhusplanen skal vise utforming av felles uteoppholdsareal.

2.3 Miljøforhold

- I ny bebyggelse skal det gjøres tiltak mot radongass i rom for varig opphold, slik at konsentrasjonen i disse rommene ikke overstiger 200Bq/m³.

2.4 Automatisk freda kulturminner

- Dersom det ved avdekking av området dukker opp automatisk freda kulturminner, må fylkeskulturminnevernet varsles i henhold til Kulturminneloven av 9. juni 1978 § 8.



PORSGRUNN KOMMUNE

- **2.5 Tilgjengelighet**

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområder for alle brukergrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Veger skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15.

- **Universell utforming**

Alle nye bygninger skal ha universell utforming

- **Skjerming**

Det bør vurderes beplantning for å redusere innsyn til naboer.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområder

- O1 tillates utnyttet inntil BYA = 25 %.
- Bebyggelsen må ligge innenfor anvist byggegrense.
- I område O1 skal øvre gesimshøyde være maks. 8m, og nedre gesimshøyde maks. 6m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- I område O2 skal øvre gesimshøyde være maks. 10m, og nedre gesimshøyde maks. 8m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- I område O3 skal mønehøyden være maks. 13m, og gesimshøyden maks. 10m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- Bebyggelsen skal ha livsløpsstandard.
- Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.
- Det skal være 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet.
- Det skal i tillegg være 1 biloppstillingsplasser per dagansatt.

3.2 Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg V1 er en offentlig samlevei.
- Kjøreveg V2 skal opparbeides i henhold kravene for boligvei i Teknisk Norm.

3.3 Spesialområder

- I områdene P1 og P2 tillates ikke bygninger oppført.
- I område P2 tillates parkering etablert. Rabatter i tilknytning til denne skal beplantes som skjerm.