



PORSGRUNN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 13.06.2019

Endret etter vedtak i Bystyret 21.11.2019



Sammen om Porsgrunn



18

PORSBOMNED
PORSCELÅNSFAB

Foto: Helena Eide

Innhold

Innledning	8
1. Generelle bestemmelser og retningslinjer	9
1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	
1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble	9
1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner	9
1.1.2.1 Unntak	
1.1.3 Krav om reguleringsplan	10
1.1.3.1 Plankrav	
1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse	
1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse	
1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)	
1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen	
1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn	
1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur	10
1.1.4.1 Generelt	
1.1.4.2 Bergsbygda	
1.1.4.3 Bjørkedalen	
1.1.5 Utbyggingsavtaler	11
1.2 Med boligen i fokus	
1.2.1 Fordeling av boligbyggingen	11
1.3 Attraktiv bebyggelse	
1.3.1 Utforming av tiltak	11
1.3.1.1 Estetikk	
1.3.1.2 Terrasser og balkonger	
1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	12
1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner	
1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner	
1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen	
1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NBI-områder	
1.3.3 Skilt og reklameinnretninger	12
1.4 Det blågrønne aspektet	
1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag	13
1.4.2 Landskapstilpasning	13
1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag	13
1.4.3.1 Generelt	
1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag	
1.4.4 Hensynet til dyrka mark - <i>Unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess</i>	13
1.5 Om næring og handel	
1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn	14
1.5.2 Lokalisering av handel	14
1.5.2.1 Generelt	
1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer	

1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger	
1.5.2.4 Store handelsområder	
1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens	14
<hr/>	
1.6 Den tekniske infrastrukturen	
1.6.1 Transport	15
1.6.1.1 Generelt	
1.6.1.2 Jernbane	
1.6.1.3 Landstrøm i havner	
1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter	
1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk	
1.6.1.6 Turveger	
1.6.1.7 Avkjørsler	
1.6.1.8 Parkering	
1.6.2 Samfunnssikkerhet	16
1.6.2.1 Skredsikkerhet	
1.6.2.2 Kvikkleireskred	
1.6.3 Støy	16
1.6.4 Luftkvalitet	17
1.6.5 Elektromagnetisk felt	17
1.6.6 Vann- og avløpshåndtering	17
1.6.6.1 Håndtering av overvann	
1.6.6.2 Håndtering av vann og avløp i arealplaner (inkl. overvann)	
1.6.6.3 Håndtering av vann og avløp ved søknad om tiltak (inkl. overvann)	
1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner	18
<hr/>	
1.7 Tilgjengelighet for alle	
1.7.1 Krav om universell utforming	18
<hr/>	
2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål	
2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg	
2.1.1 Generelt	18
2.1.1.1 Energibruk i bygg	
2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger	
2.1.1.3 Uterom for bolig	
2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål	
2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)	20
2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak	
2.1.2.2 Bokvalitet	
2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus	
2.1.2.4 Enkelte områder med særlige krav - <i>Unntatt rettsvirkning pga. innsigelse</i>	
2.1.2.5 Forbindelse til lokalsenter og grønnsstruktur	
2.1.2.6 Tiltak mellom sjø og byggerense mot sjø i Boligbebyggelse	
2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Boligbebyggelse - <i>Unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess - Pbl § 1-8 gjelder</i>	
2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)	21
2.1.3.1 Generelt	
2.1.3.2 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Fritidsbebyggelse	
2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse - <i>Unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess - Pbl § 1-8 gjelder</i>	

2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse	
2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)	22
2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner	
2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål	
2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)	23
2.1.5.1 Generelt	
2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel	
2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)	23
2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)	23
2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)	23
2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)	23
2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)	23
2.1.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1500)	24
2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)	24
2.1.13 Ivaretagelse av naturverdier på enkelte områder	24
2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2.2.1 Generelt	24
2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer	
2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)	24
2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)	24
2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)	24
2.3 Hovedformål: Grønnstruktur	
2.3.1 Generelt	25
2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)	25
2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)	25
2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)	25
2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)	25
2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur og friluftformål (LNF)	
2.4.1 Generelt	25
2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
2.5.1 Generelt	25
2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)	
2.5.2.1 Generelt	
2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg	26
2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300)	26
2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500)	26
2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700)	26

3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann	27
-------------------------------	----

3.1.2 Andre sikringssoner	27
3.1.2.1 Råvann	
3.1.2.2 Hovedvann	
3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen	
3.2 Støysoner	
3.2.1 Rød sone ihht. rundskriv T-1442	27
3.2.2 Gul sone ihht. rundskriv T-1442	27
3.3 Faresoner	
3.3.1 Ras- og skredfare	28
3.3.2 Flomfare	28
3.3.2.1 Generelt	
3.3.2.2 Hovedvassdraget	
3.3.2.3 Kysten	
3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare	28
3.3.3.1 Indre hensynssone	
3.3.3.2 Midtre hensynssone	
3.3.3.3 Ytre hensynssone	
3.3.4 Skytebane	29
3.3.5 Annen fare	29
3.3.5.1 Dambrudd	
3.4 Soner med angitte særlige hensyn	
3.4.1 Hensyn friluftsliv	29
3.4.2 Hensyn landskap	29
3.4.3 Bevaring naturmiljø	29
3.4.4 Bevaring kulturmiljø	29
3.5 Båndleggingssoner	
3.5.1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven	30
3.5.2 Båndlegging etter lov om naturvern	30
3.5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner	30
3.5.4 Båndlegging etter energiloven	30
3.6 Gjennomføringssoner	
3.6.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging	30
3.6.1.1 Valleråsen (H810_1)	
3.6.1.2 Bjørntvedtbruddet (H810_2)	
3.6.1.3 Bergsbygda B70 (H810_3)	
4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder	
4.1 KpBestemmelsesOmråde: Sone 1 Herøya	31
4.2 KpBestemmelsesOmråde: Sone 2 Herøya	31
4.3 KpBestemmelsesOmråde: Sone 3 Herøya	31

4.4 KpBestemmelsesOmråde: Sone 4 Herøya	31
4.5 KpBestemmelsesOmråde: Sone 5 Herøya	31
4.6 KpBestemmelsesOmråde: Sone 6 Herøya	31

Vedlegg:

1. Kombinerte formål bebyggelse og anlegg	32
2. Skilt- og reklamebestemmelser	35
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler	37
4. Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder	39
Byggegrenser i strandsonen	
Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur	
Bestemmelsesområder Herøya	



Innledning

Kommuneplanens arealdel 2018-2025 viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk i Porsgrunn kommune, jf. plan- og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008 § 11-5. Plankartet og planbestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel med nærmere utdyping i planbeskrivelsen. Planen er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl §1-6, jf. §11-6. Dette innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere.

Det er gitt generelle bestemmelser som gjelder i hele kommunen, jf. pbl § 11-9. Arealformål etter pbl § 11-7 er anvist på plankartet. Til de ulike arealformålene er det gitt supplerende bestemmelser og retningslinjer, i medhold av pbl §§ 11-10 og 11-11. Hensynssoner etter pbl § 11-8 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer viser viktige forhold, hensyn og restriksjoner.

Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak, og er altså ikke juridisk bindende. Innholdet i retningslinjene er likevel viktig ved at Bystyrets politikk og forventninger til byutviklingen i planperioden utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn ved arealplanlegging og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner. Retningslinjene vil også kunne bli vektlagt som moment i de konkrete vurderingene knyttet til byggesaksbehandlingen.

Endring etter vedtak i Bystyret 21.11.2019

Bestemmelsen pkt. 1.1.3.2 *Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse* er endret etter vedtak i Bystyret 21.11.2019 som en mindre endring av planen. Det er også gjort en mindre tekstlig endring i bestemmelsene pkt. 3.3.2 *Flomfare*.



1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Beskrivelse: De generelle bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-9. Loven beskriver åtte ulike forhold (nr. 1-8) som det kan gis bestemmelser om.

Generelle bestemmelser er ikke knyttet til arealformål, og gjelder i hele kommunen. Mer detaljerte bestemmelser knyttet opp mot de ulike formålene følger i punkt 2.

De generelle bestemmelsene brukes som grunnlag for mer konkrete bestemmelser i reguleringsplanlegging eller ved behandling av enkeltsaker i tilfeller der reguleringsplan mangler.

Under noen tema følger retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men skal legges til grunn ved arealplanlegging, og kan dermed få rettsvirkning til etterfølgende reguleringsplaner samt tillegges vekt ved behandling av byggesaker.

1.1 Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for E18 Langangen-Bamble

Kommunedelplan for E18 Langangen- Bamble (vedtatt 03.09.2015) gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Lovhenvising: pbl § 1-5 annet ledd

1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før denne, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der aktuelt tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens arealdel.

1.1.2.1 Unntak

Kommuneplanens bestemmelser om garasjer gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.1.1990 (jf. punkt 2.1.2.3), forutsatt at utnyttelsen er innenfor den totale tillatte BYA i reguleringsplanen.

Kommuneplanens bestemmelser for lokalisering av handel (pkt. 1.5.2) og bestemmelser knyttet til formål Forretning (pkt. 2.1.5) gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.7.2008.

Kommuneplanens byggegrenser langs sjøen med tilhørende bestemmelser (pkt. 2.1.2.5-6 og 2.1.3.2-3) gjelder foran reguleringsplaner der byggegrenser mot sjøen ikke er fastsatt.

Hensynssone H320 Flomfare med tilhørende bestemmelser (pkt. 3.3.2) gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 26.03.2015.

Hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare med tilhørende bestemmelser (pkt. 3.3.3) gjelder foran tidligere godkjente reguleringsplaner.

Lovhenvising: pbl § 1-5 annet ledd

1.1.3 Krav om reguleringsplan

1.1.3.1 Plankrav

For områder vist som hovedformål bebyggelse og anlegg (pkt. 2.1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pkt. 2.2) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er omfattet av en reguleringsplan.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 1

1.1.3.2 Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m² BRA.

Informasjon: Siste setning i bestemmelsen innebærer at kun ett av de to nevnte kriteriene må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde.

1.1.3.3 Unntak for områder for eksisterende fritidsbebyggelse

I områder vist som nåværende Fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og maksimalt 1000 m² nytt tomteareal.

1.1.3.4 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

I nåværende Sentrumformål, Forretninger, Offentlig eller privat tjenesteyting, Råstoffutvinning, Næringsbebyggelse, Idrettsanlegg og Andre typer bebyggelse og anlegg, kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA, samt bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal skal ikke overstige 1000 m².

1.1.3.5 Unntak for tiltak på jernbanen

I nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner, unntatt plankravet.

1.1.3.6 Unntak for bryggeanlegg og småbåthavn

Informasjon: Se punkt 2.5.2.2 Unntak for krav til reguleringsplan for bryggeanlegg og småbåthavn.

1.1.4 Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

1.1.4.1 Generelt

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Dette gjelder bl.a. skole, barnehage, adkomstveier, gang- og sykkelveier, vann- og avløp, energiforsyning og uterom (uteoppholdsareal og lekeplass) for boliger, skoler og barnehager.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 4

1.1.4.2 Bergsbygda

Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007) må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter med adkomst fra Fv4 sør for kryss Fv4/Fv 30. Trafikksikkerhetstiltak kan utføres i etapper. Igangsettingstillatelse kan gis dersom enheten bidrar til etablering av trygg gangforbindelse ved å inngå en utbyggingsavtale. Rekkefølgekravet gjelder ikke for bygging av nytt skolebygg og for realisering av gjeldende reguleringsplaner godkjent før 26.03.2015.

Lovhenviisning: pbl § 11-9 nr. 2 og 4

1.1.4.3 Bjørkedalen

Det skal etableres en trygg gangforbindelse på strekningen fra Prestemoen ved Telemarksporten til avkjøring ved Kvestadkollen før nye boenheter tas i bruk i Bjørkedalen.

Lovhenviisning: pbl § 11-9 nr. 4

1.1.5 Utbyggingsavtaler

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Lovhenviisning: pbl § 11-9, nr. 2

Informasjon: Forutsigbarhetsvedtaket følger som vedlegg 3 til bestemmelsene.

1.2 Med boligen i fokus

1.2.1 Fordeling av boligbyggingen

Minimum 80 prosent av kommunens utbygging av boliger per 4. år skal skje innenfor bybåndet, vist som bestemmelsesområde i plankartet. Maksimum 20 prosent av boligbyggingen kan skje utenfor bybåndet.

Lovhenviisning: pbl § 11-5

Informasjon: Det skal redegjøres for status ved revidering av kommuneplanens arealdel. Det er antall godkjente byggesøknader som legges til grunn for fordelingen.

1.3 Attraktiv bebyggelse

1.3.1 Utforming av tiltak

1.3.1.1 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon, og tilpasses tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende strukturgivende elementer i området.

Lovhenviisning: pbl § 11-9, nr. 5, 6 og 7

Informasjon: Det vises til "Estetisk veileder for Porsgrunn kommune" og til enhver tid gjeldende kulturminneplan.

1.3.1.2 Terrasser og balkonger

Terrasser og balkonger skal tilpasses fasadens dimensjonering.

Lovhenviisning: pbl § 11-9, nr. 6

Retningslinje: Balkonger bør integreres i bygningskroppen og taket på balkongen bør være en forlengelse av husets tak. Undersiden av balkongen bør ha en tett flate og balkongens totalte lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden.

1.3.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.3.2.1 Automatisk fredete kulturminner

Informasjon: Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Dette gjelder også for marine kulturminner.

1.3.2.2 Planer og tiltak som berører listeførte kulturminner

Ved utarbeidelse av planer og ved behandling av enkeltsaker skal til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Porsgrunn legges til grunn. I plansaker skal listeførte kulturminner vurderes i egen utredning.

1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen

Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen (A, B og C) skal avklares med kommunen før de gjennomføres. Det skal vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å skiftes ut.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg på bygninger som er listeført i kulturminneplanen skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for tiltaket.

Det skal redegjøres for:

- Plassering og høyde av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- Tiltakets arkitektoniske utforming; Volum, takform og fasadeuttrykk
- Viktige bygningselementer; Fasadekledning, hjørneløsninger, vindusbelistning, gesimskasser m.m.
- Ved søknad om riving skal det innsendes en fagmessig tilstandsanalyse utført av en uhildet fagperson med kunnskap om verneverdige bygninger. Tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygningen i stand.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 7

Retningslinjer: Utbedring og vedlikehold bør skje etter antikvariske prinsipper. Opprinnelig stiluttrykk bør dokumenteres før eventuelle tiltak igangsettes.

Informasjon: Alle søknadspåtliggende tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til det regionale kulturminnevernet for uttalelse før vedtak, jf. kulturminneloven.

1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NBI-områder

I NBI-områdene som er registrert i Riksantikvarens nasjonale database skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak skal innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdenes særpreg. Alle søknader om tiltak i NBI-områdene skal sendes det regionale kulturminnevernet for uttalelse før vedtak kan fattes.

Informasjon: I denne sammenhengen er byggehøyder og volum viktig. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt.

1.3.3 Skilt og reklameinnretninger

Ved søknad om tiltak som gjelder skilt- og/eller reklameinnretninger gjelder bestemmelser i vedlegg 2 til dette dokumentet.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 5

1.4 Det blågrønne aspektet

1.4.1 Sammenhengende grønnstruktur og grøntdrag

Den sammenhengende grønnstrukturen skal ivaretas og videreutvikles. Grønnstrukturen skal ha et nett av ferdsselsårer for myke trafikanter (turveier, stier/snarveier) som knytter boliger, lokalsenter, skoler og barnehager og rekreasjonsområder sammen.

Langs hver side av elva mellom bysentrene i Skien og Porsgrunn skal det sikres sammenhengende grøntdrag med turvei. På tvers av bybåndet skal det være sammenhengende grøntdrag med turvei som sikrer tilgjengelighet mellom elva og de regionale friluftsområdene øst og vest for sentrum.

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 6

Retningslinjer: Det bør brukes stedegen vegetasjon. Områder for lek og rekreasjon bør være universelt utformet. I LNF- og friområder bør bredde på grøntdrag være min. 30 meter og avstanden mellom dem maksimalt 1 km.

1.4.2 Landskapstilpasning

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap/terrengform. Alt arbeid skal utføres med minst mulig terrenginn­grep og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig form. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke. Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 6

Retningslinjer: Viktige og svært viktige landskapsverdier i Grønn plakat (temakart Landskap) er sårbare for inngrep og bør ivaretas ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Dette gjelder særlig de grønne sammenbindende høydedragene som danner rammer for byen og viktige karaktertrekk som silhuetter og buffersone mot bebyggelse.

1.4.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.4.3.1 Generelt

Langs sjø, vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluft­interesser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes, og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 5 meter på hver side. Vegetasjonsbeltet skal ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon samt bidra til flomsikring og friluftsliv.

Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten skal naturlig vegetasjon bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 6

Informasjon: Vegetasjon innenfor 30 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje kan fjernes når hensynet til togframføring eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det, jf. jernbaneloven §10 tredje ledd.

1.4.3.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

- I byggeområder langs vann, tjern, elver og større bekker tillates ikke tiltak nærmere enn 20 meter.
- Langs Porsgrunnselva tillates ikke byggetiltak nærmere vassdraget enn 20 meter.

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 5

1.4.4 Avstand til dyrka mark - **Unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess**

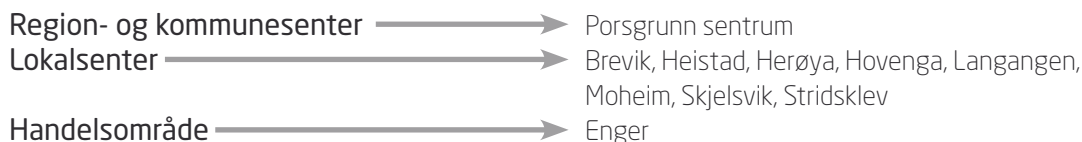
Det skal ved reguleringsplanlegging eller ved oppføring av ny bruksenhet i eller nær dyrka mark, settes av en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark.

Lovhenvi­sing: pbl § 11-9 nr. 5

1.5 Om næring og handel

1.5.1 Senterstrukturen i Porsgrunn

Porsgrunn sentrum er regionsenter og kommunesenter. Her lokaliseres funksjoner og tjenester som skal betjene Grenland og hele Porsgrunn kommune. Sentrum og lokalsenter avgrenses av Sentrumsformål.



Lovhenvising: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

1.5.2 Lokalisering av handel

1.5.2.1 Generelt

Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i senterstrukturen definert i 1.5.1. Innenfor lokalsenterområder tillates det maksimalt 3000 m² samlet handelsareal.

Lovhenvising: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

1.5.2.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

Handelsvirksomhet med plasskrevende varer, der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, kan etableres utenfor senterstrukturen på områder avsatt til forretning. Listen er uttømmende. Jf. punkt 2.1.5.

Lovhenvising: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

1.5.2.3 Unntak for dagligvareforretninger

Det kan plasseres dagligvareforretning på inntil 1500 m² BRA (inkl. lager) på områder avsatt til forretning. Jf. punkt 2.1.5.

Lovhenvising: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

1.5.2.4 Store handelsområder

Enger er et regionalt handelsområde for store handelsenheter (jf. kombinerte formål vedlegg 1). Minste tillatte størrelse pr handelsenhet er 3000 m². Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt (17.06.2014) kan utvides uten at arealkravet gjelder. Arealkravet gjelder heller ikke for handelsvirksomheter med plasskrevende varer på Enger (jf. punkt 1.5.2.1).

Lovhenvising: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

Retningslinjer: Fra hovedinngang til den enkelte handelsenhet på Enger bør det være maksimalt 400 m til nærmeste busstopp på metrosystemet. Forbindelse til busstopp bør være trygg og tydelig skiltet.

1.5.3 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er kun tillatt i Porsgrunn sentrum (jf. 1.5.1), med unntak av sykehus.

Lovhenvising: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

Retningslinjer: Industrivirksomhet som kan medføre luft- og støyforurensning eller utslipp til vann, bør lokaliseres til Voldsfjorden/Frierfjorden.

1.6 Den tekniske infrastrukturen

1.6.1 Transport

1.6.1.1 Generelt

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt vegnett.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8

1.6.1.2 Jernbane

Det er ikke tillatt å etablere nye planoverganger over jernbanespor, eller legge til rette for økt trafikk over en allerede etablert planovergang. Ved slike tilfeller skal det i reguleringsplanens bestemmelser settes rekkefølgekrav om etablering av planskilt kryssning før utbygging tillates.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

Informasjon: Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, jf. jernbaneloven § 10.

1.6.1.3 Landstrøm i havner

Ved etablering og utvidelse av havner, skal muligheten for landstrøm vurderes og dokumenteres. Kravet gjelder ikke for småbåthavner.

1.6.1.4 Hovednett for myke trafikanter

Innenfor bybåndet skal dokumentet "Strategi og plan for myke trafikanter" (datert 15.05.2013) legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Lokale ruter, overordna ruter, snarveger og turveger for myke trafikanter skal kartlegges og sikres og etableres i samsvar med hovednettet for myke trafikanter. Det skal planlegges nye forbindelser (snarveger) mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for myke trafikanter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

Informasjon: Se "Strategi og plan for myke trafikanter" (15.05.2013).

1.6.1.5 Hovedvegnett for sykkeltrafikk

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal hovedruter for sykkel sikres og etableres i samsvar med plan for hovedvegnett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

Informasjon: Se "Hovedvegnett for sykkel i Grenland" (13. nov 2009).

1.6.1.6 Turveger

Turveger skal reguleres med en minimumsbredde på 5 meter og opparbeides med en minimumsbredde på 3 meter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

Retningslinje: Hovedturveger bør sikres med en bredde og utforming som gang-/sykkelveg med vekt på universell utforming. I naturområder bør turvegen opparbeides med grusdekke. Ved kompliserte terrengforhold bør supplerende traseer til hovedturveg etableres.

1.6.1.7 Avkjørsler

Det skal være færrest mulig avkjørsler til en eiendom. For eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse, kan det kun etableres én avkjørsel per tomt.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

1.6.1.8 Parkering

Parkeringsbestemmelsene for boligbebyggelse knyttes opp til de ulike sonene definert i pkt. 2.1.2.1. Tabellen viser antall parkeringsplasser pr. boenhet. Individuell parkering vil si at parkeringen løses pr tomt/bolig og ikke i fellesanlegg.

Type parkering	Bilparkering			
	Sentrum og lokalsentrum	Sone 1 km rundt sentrum og 500 m rundt lokalsentrum	Øvrige bybåndet	Utenfor bybåndet
Individuell boligparkering	Maks 2	Fast 2	Min 2	Min 2
Individuell boligparkering med felles besøksparkering	Maks 1,2	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2

Behovet for parkering for næring, handel, tjenesteyting og kontor m.fl. skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. Større parkeringsarealer i bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt.

Bruk av permeable flater skal vurderes blant annet opp mot overvannsproblematikk i området (jf. punkt 1.6.6)

Sykkel: 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.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.6.2 Samfunnsikkerhet

1.6.2.1 Skredsikkerhet

Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres av ansvarlige foretak ved byggesøknad.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kap. 7

1.6.2.2 Kvikkleireskred

Ved reguleringsplanlegging i områder under marin grense, skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kap. 7

Informasjon: Det vises til NVEs retningslinje nr 7-2014: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne for dokumentasjon av skredsikkerhet. Stort sett hele kommunen ligger under marin grense.

1.6.3 Støy

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.

Ved regulering eller søknad om tiltak som angår støyømfintlig bebyggelse skal det alltid redegjøres for støysituasjon og hvordan eventuell støyproblematikk blir ivaretatt.

Ved regulering eller søknad om tiltak med beliggenhet rundt eksisterende støyende virksomhet (veg over 8000 ÅDT, jernbane, havner, terminaler, skytebaner, motorsport/øvingsbaner og støyende industribedrifter og annen støyende virksomhet) skal støyfaglig utredning foreligge med redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak.

Ved etablering eller utvidelse av støyømfintlig bebyggelse i områder som kan være støyutsatt skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektet optimaliseres slik at grenseverdiene gitt i T-1442 oppfylles.

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

Retningslinje: Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller nyere versjoner av denne skal legges til grunn, når støyfaglig utredning skal utarbeides.

1.6.4 Luftkvalitet

Luftkvaliteten skal vurderes i alle reguleringsplanprosesser. Hvis vurderingen avdekker behov for videre utredning, skal dette gjennomføres som en del av planarbeidet og følges opp med nødvendige krav til tiltak.

Det tillates ikke ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg) nærmere tunnelåpninger enn 50 m.

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

Retningslinje: Alle tiltak bør planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, bør legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

1.6.5 Elektromagnetisk felt

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla).

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 6

1.6.6 Vann- og avløpshåndtering

1.6.6.1 Håndtering av overvann

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Et særlig hensyn skal vises der bekken er anadrom.

Ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til, området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumentes.

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

Retningslinje: Vegetasjon som bidrar til nødvendig erosjonssikring bør bevares. Gårdsplasser og lignende bør ikke steinlegges/asfalteres, dersom dette vil kunne føre til økt avrenning fra eiendommen til veg og naboieendommer.

1.6.6.2 Håndtering av vann og avløp i reguleringsplaner (inkl. overvann)

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering sees i sammenheng. Reguleringsplaner skal gjennom kart og bestemmelser sikre og ivareta overvannshåndtering og beskrive løsningene og hvordan disse kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

1.6.6.3 Håndtering av vann og avløp ved søknad om tiltak (inkl. overvann)

I forbindelse med byggesøknad skal det foreligge en plan for vann og avløp (inkl. overvann) som er godkjent av Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk. Planen skal utformes i tråd med kommunens VA-norm og standard abonnentsvilkår, og beskrive løsninger for vann og avløp på området.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

1.6.7 Navigasjonsinstallasjoner

Det tillates nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet.

Lovhenvisning: pbl § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4

1.7 Tilgjengelighet for alle

1.7.1 Krav om universell utforming

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5 og 8

2. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

Beskrivelse: Dette avsnittet omfatter bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealfomål etter plan- og bygningslovens § 11-7 jf. §§ 11-9-11. Hovedformålene er fordelt i underformål, med egne bestemmelser og retningslinjer.

2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1 jf. § 11-10)

2.1.1 Generelt

2.1.1.1 Energibruk i bygg

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger utredes og dokumenteres.

Ved nyetableringer og utvidelser av kontor-, handel- og næringsbygg med total grunnflate større enn 500 m² skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for bruk av alternative, fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås. Det skal samtidig redegjøres for beregnet klimafotavtrykk.

2.1.1.2 Krav til avfallsøsninger for husholdninger

Antall boenheter	Avfallsøsning
A: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav B skal utløses.

2.1.1.3 Uterom for bolig

Uterom er både egnet leke- og uteoppholdsareal som kan brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig. Faremomenter som riks- eller fylkesveg, elv og lignende må ikke skille bolig og lekeareal.

Areal som <u>ikke</u> defineres som uterom er:
Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing
Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeidet til akebakke med nødvendige tilleggsareal
Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger
Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

Minimumskrav til samlet uterom		
<i>For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.</i>		
Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Sentrumsformål	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m ² per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

Retningslinje: Kvalitet på uterom
<i>Uterom bør ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det bør skjermes mot vanlig vindretning og området bør ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.</i>
<i>Felles uterom bør ha støynivå på maks 55 dB(A).</i>
<i>Felles uterom bør ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De bør opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.</i>
<i>Felles uterom bør ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal.</i>
<i>Takterrasse/takhage bør være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage bør utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.</i>
Retningslinje: Kvalitet på uterom for sentrum og lokalsenter (i tillegg til de generelle retningslinjene)
<i>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.</i>
<i>Felles uteoppholdsareal kan legges til friområder som parker og torg dersom atkomst mellom friområde og boliger er mindre enn 100 m.</i>

2.1.1.4 Lekeplasser utenfor Sentrumsformål

Småbarnslekeplass: Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Nærlekeplass: I felles uterom på 1200 m² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m². Avstanden fra boenhet skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

Ballplass: En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig skal ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

2.1.2 Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)

2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak

Ved reguleringsplanlegging skal tettheten beregnes per reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor. Ved reguleringsplanlegging skal følgende krav til tetthet oppfylles:

Type bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet (boenheter/dekar)
Sone 1 km rundt bysentrum	4
Sone 500 m rundt lokalsenter	3
Resten av bybåndet	2

Informasjon: For tetthet for boliger i sentrum og lokalsenter se Sentrumsformål (jf. 2.1.4). Se plankart for oversikt over geografisk avgrensning av bestemmelsesområdene.

Ved søknad om tiltak i områder som ikke er detaljregulert kan tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet veie tyngre enn tetthetskrav i tabell 2.1.2.1

2.1.2.2 Bokkvalitet

Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer temaer som er relevant for bokkvaliteten for både ny bebyggelse, og for naboer til planområdet. Sol- og skyggeforhold og innsyn er to temaer som det skal redegjøres for. Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

2.1.2.3 Utforming av garasje/uthus

Garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde, og utformes i samsvar med sin funksjon. Det tillates kun ett garasjebygg per eiendom, og størrelsen skal tilpasses tilsvarende bygg i nærområdet.

Informasjon: Det må alltid søkes om oppføring av garasjeanlegg over 50 m² (BRA/BYA), jf. byggesaksforskriften § 4-1.

2.1.2.4 Enkelte områder med særlige krav - *Unntatt rettsvirkning pga innsigelse*

Områdene B60 og B61 skal bygges ut med småhusbebyggelse. Utbygging skal skje med begrenset naturinngrep og bevaring av stedegen vegetasjon, åpne og større skjæringer skal i størst mulig grad unngås, bygg skal være i materialvalg, form og farger som er tilpasset området, og det skal benyttes særlig klima- og miljøvennlige løsninger for energi. Området skal utvikles slik at det gis en høy etisk standard og skal ikke ha skjemmende fjernvirkning. Det skal legges til rette for enkel tilgang til friluftsområder og sikres tilgang til bymarka for allmennheten. Det skal utarbeides en mulighetsstudie felles for områdene B60 og B61 før utarbeiding av reguleringsplan, jf. pkt. 3.6.1.1.

2.1.2.5 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur

Fra alle nye boliger skal det være mulig å bevege seg trygt som fotgjenger eller syklist til nærmeste lokalsenter og til overordnet grønnstruktur.

2.1.2.6 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110)

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 (unntatt fasadeendringer) tillates ikke (jf. PBL §1-8).

2.1.2.7 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense i Boligbebyggelse

(SOSI-kode 1110) - ***Unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess - Pbl § 1-8 gjelder***

Ved tiltak på eksisterende boliger som f.eks. utvidelser eller tilbygg, skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres. Stier i området skal ivaretas.

2.1.3 Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

2.1.3.1 Generelt

Fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng og stedlig vegetasjon, og ikke bryte med den naturlige silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke. Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

Det er ikke tillatt å føre opp garasje eller carport. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig.

Ved tiltak skal det påses at allmennhetens tilgang blir opprettholdt og eventuelt forbedret. Stier i området skal ivaretas.

All fritidsbebyggelse kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett etter pbl § 30-6.

2.1.3.2 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø i Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 (unntatt fasadeendring) tillates ikke (jf. PBL §1-8).

2.1.3.3 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120) - **Unntatt rettsvirkning i påvente av videre prosess - Pbl § 1-8 gjelder**

Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger som f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg, skal disse fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel.

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 100 m². Maksimal tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det av tekniske eller terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i et bygg, kan det tillates en frittliggende bod på inntil 15 m². Boden kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning. Frittstående gjerder tillates ikke.

2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 130 m². Maksimal tillatt gesimshøyde er 5,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan tillates ett anneks eller ett uthus på inntil 15 m² per eiendom. Dette kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning.

2.1.4 Sentrumsformål (SOSI-kode 1130)

2.1.4.1 Publikumsrettede funksjoner

Innenfor områder vist som sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bestemmelsen gjelder ikke i Huken og Olavsgate der det ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, kan tillates boliger på bakkeplan.

Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med.

2.1.4.2 Tetthetskrav for boliger i Sentrumsformål

Ved reguleringsplanlegging skal tettheten beregnes per reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor. Ved reguleringsplanlegging skal følgende krav til tetthet oppfylles:

Type bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet (boenheter/dekar)
Bysentrum	4 (i tillegg til krav til publikumsrettede funksjoner i første etasje)
Lokalsenter	4 (i tillegg til krav til publikumsrettede funksjoner i første etasje)

Ved søknad om tiltak i områder som ikke er detaljregulert kan tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet veie tyngre enn tetthetskrav i tabell 2.1.4.2.

2.1.5 Forretninger (SOSI-kode 1150)

2.1.5.1 Generelt

På områder med Forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntill 1500 m² og/eller forretninger for plasskrevende varer.

Ved etablering eller utvidelse av dagligvareforretning skal det dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafikkikker adkomst for gående og syklende. Bygget skal tilpasses omgivelsene.

Med plasskrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.

Informasjon: Alle områder der forretninger for plasskrevende varer er tillatt, er en del av kombinerte formål. Se vedlegg 1 for mer informasjon og bestemmelser rundt disse.

2.1.5.2 Forretninger for dagligvarehandel

På forretningsflater på Vallermyrvegen (BF01), Flåtten (BF02), Løvsjøtoppen (BF03) og Hovet (BF04) er det tillatt med etablering og utvidelse av dagligvareforretning. Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.

2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI-kode 1160)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.1.7 Fritids- og turistformål (SOSI-kode 1170)

Publikumsrettede tiltak som f.eks. kiosker og sanitetsanlegg kan tillates. Permanente byggetiltak (f.eks. platting for campingvogner og telt) tillates ikke.

2.1.8 Råstoffutvinning (SOSI-kode 1200)

For områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning kan arbeid og tiltak etter pbl § 20-1 ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise omfang, etappevis uttak, terrengtilpasning og avslutning med plan for istandsetting og etterbruk. I forbindelse med reguleringsplanlegging skal områdene naturtypekartlegges etter DN-håndbok 13.

2.1.9 Næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300)

Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for ovennevnte virksomheter kan tillates. Næringsbebyggelse omfatter ikke handel, forretning og tjenesteyting.

Retningslinje: For område BN2 skal jordflytting av dyrka mark vurderes i forbindelse med reguleringsplan.

2.1.10 Idrettsanlegg (SOSI-kode 1400)

Det tillates etablering av rulleskiløype i BID1. Øvrige anlegg tillates ikke.

2.1.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1500)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.1.12 Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)

For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål, såfremt ikke annet fremgår av de spesifiserte kombinasjonene nevnt i vedlegg 1.

2.1.13 Ivaretagelse av naturverdier på enkelte områder

På områdene B25, B70, BF1, BID1, BN2, R1, R2 skal forekomster av hul eik (inkludert rotsone) som er omfattet av forskrift om utvalgt naturtype hul eik ivaretas ved reguleringsplanlegging. Det tillates ikke tiltak som kan skade forekomsten. Dette gjelder også tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl §§ 20-5. Ved reguleringsplanlegging skal det legges vekt på å utforme bebyggelse og anlegg slik at en unngår framtidig konflikt som følge av skygge/nedfall.

På område B70 skal det utføres naturtypekartlegging i forbindelse med reguleringsplanlegging.

På område K38 skal det utføres kartlegging av markboende sopp i vekstsesong i forbindelse med reguleringsplanlegging.

På område BID1 skal forekomst av naturtypen kalkgranskog ivaretas gjennom reguleringsplan.

2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2 jf. §11-10)

2.2.1 Generelt

2.2.1.1 Hensyn til kollektivtraseer

Ved søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal det ikke etableres nye kryss, rundkjøring eller av-/påkjørsler som reduserer bussens framføringshastighet. Ved utforming av kryssløsninger i traseer for metrobuss skal man prioritere framkommelighet for buss på bekostning av sideveistrafikk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som grenser til trasé for metrobuss skal det settes av areal til framtidig kollektivfelt der dette er nødvendig.

2.2.2 Bane (SOSI-kode 2020)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.2.3 Havn (SOSI-kode 2040)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.2.4 Parkering (SOSI-kode 2080)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3 jf. §11-10)

2.3.1 Generelt

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveger og områder for lek og rekreasjon, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Stier og turdrag skal bevares.

2.3.2 Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.3.3 Naturområde (SOSI-kode 3020)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.3.4 Turdrag (SOSI-kode 3030)

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for fri ferdsel gjennom turdraget.

2.3.5 Friområde (SOSI-kode 3040)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF) (PBL §11-7 nr. 5 jf. §11-11)

2.4.1 Generelt

Ny landbrukbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka mark eller i 100-metersbeltet. Plassering skal tilpasses landskapet og eksisterende bygningsmiljø.

Informasjon: Ny kårbolig kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, i tilknytning til intensiv husdyrdrift, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn en boenhet fra før. Kårboligen bør plasseres i tilknytning til gårdstunet.

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveger og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom tiltaket er for allmenn bruk og ikke medfører ulempe for landbruksinteresser eller viktige natur- og miljøverdier.

2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 6 jf. §11-11)

2.5.1 Generelt

Nye enkeltstående private bryggeanlegg er ikke tilatt. Riving og gjenoppbygging av brygge kan tillates med samme mål som opprinnelig, men etter en konkret vurdering.

Oppankring av flytende hytter, husbåter, hoteller, serveringssteder og lignende med forankring i sjøbunnen eller på land er ikke tillatt uten reguleringsplan.

Informasjon: Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven (fra Kystverket eller Grenland havn) i tillegg til plan- og bygningsloven.

2.5.2 Småbåthavn (SOSI-kode 6230)

2.5.2.1 Generelt

Nye og utvidede brygger, nye bøyer og moringer, samt mudring kan tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land. Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes.

Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet. I bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av merkede gjesteplasser til bruk for allmennheten.

Retningslinje: Grunne områder bør bevares som naturområde eller badeplass. Mudring bør unngås. Behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger og stativ for kajakk/kano skal vurderes.

2.5.2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan for bryggeanlegg og småbåthavn

Etablering av nye fellesbrygger og utvidelser av lovlig oppførte fellesbrygger i områder avsatt til småbåthavn kan tillates uten reguleringsplan når følgende krav er oppfylt:

- a) Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 12 båtplasser for båter med bredde 3 meter.
- b) Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten, for eksempel gjennom redusert omfang/inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.
- c) Bryggeanlegget berører ingen hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c.
- d) Material- og fargevalg er dempet og naturtilpasset som hindrer unødig eksponering. På eller ved bryggen skal det ikke etableres gjerder/rekkverk, flaggstenger eller privatiserende skilt, sittegruppe eller andre privatiserende elementer.
- e) Tiltaket gjennomføres for øvrig i samsvar med bestemmelsene i 2.5.2.1.

2.5.3 Fiske (SOSI-kode 6300)

Det må ikke gjennomføres tiltak i områder avsatt til strandnotplasser (FS1-FS8).

Retningslinje: I øvrige områder avsatt til Fiske (herunder låssettingsplasser og gytefelt) bør tiltak ikke gjennomføres i gyteperioden.

2.5.4 Drikkevann (SOSI-kode 6500)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.5.5 Friluftsområde (SOSI-kode 6700)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

3. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

Beskrivelse: Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Dette gjøres gjennom hensynssoner vist i plankartet. Det gjøres oppmerksom på at plankartet viser situasjonen slik det var ved vedtaksdato. Det må derfor suppleres med eventuelle nye hensynssoner ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak.

3.1 Sikringssoner (PBL §11-8, tredje ledd, bokstav a)

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

Informasjon: Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse.

3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

3.1.2.1 Råvann (SOSI-kode H190_1-2)

Det skal ikke forekomme boring, sprengning, eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra tunneleier.

3.1.2.2 Hovedvann (SOSI-kode H190_3-9)

Det skal ikke forekomme boring, sprengning, eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra ledningseier.

3.1.2.2 Farled (SOSI-kode H190_10-11)

Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i hoved- og biled tillates ikke.

3.1.2.3 Restriksjoner for anlegg i og på grunnen (SOSI-kode H190_12)

Innenfor sone H190_12 (trasé for Havnebanen jernbanetunnel mellom Herøya og Porsgrunn stasjon) tillates ikke tiltak i grunnen, inkludert sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger tillatelse fra jernbanens eier.

3.2 Støysoner (PBL §11-8, tredje ledd, bokstav a)

3.2.1 Rød sone ihht. rundskriv T-1442 (SOSI-kode H210)

I rød støysoner tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i områder vist som sentrumsformål, med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Dersom nye boliger skal etableres i disse områdene kreves støyreducerende tiltak i aktuell(e) fasade(r). Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

3.2.2 Gul sone ihht. rundskriv T-1442 (SOSI-kode H220)

Det tillates støyfølsom arealbruk (skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjonerm og rekreasjonsarealer) i gul støysoner, dersom bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående og uterommene plasseres på en stille side.

Bestemmelsene gjelder i tillegg til eventuelle nye gule støysoner, fra støykartlegginger gjort etter vedtaksdato for denne revisjonen.

3.3 Faresoner (PBL §11-8 tredje ledd, bokstav a)

3.3.1 Ras- og skredfare (SOSI-kode H310)

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven i områder med fare for skred i bratt terreng og kvikkleireskred skal skredfare vurderes av geotekniker og nødvendige sikringstiltak være gjennomført før tiltaket kan iverksettes.

3.3.2 Flomfare (SOSI-kode H320)

3.3.2.1 Generelt

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. For reguleringsplaner innenfor disse områdene skal det gjennomføres en egen ROS-analyse.

3.3.2.2 Hovedvassdraget

Ved planlegging og byggetiltak langs hovedvassdraget skal sikkerhetsnivået for nye byggverk legges tilsvarende høyder for 200-årsflom (total elveflomhøyde på 3,1 moh.), som vist på plankartet. Metode for beregning av grense for elveflom i hovedvassdraget går fram av ROS-analysen. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

3.3.2.3 Kysten

Ved planlegging og byggetiltak langs kysten skal sikkerhetsnivået tilsvarende DSBs estimater for havnivåstigning/stormflo (kotehøyde 2,7 moh.) legges til grunn for nye byggverk. Metode for beregning av grense for flomhøyder langs fjorden går fram av ROS-analysen.

Informasjon: For hensynssone flomfare regnes skillet mellom hovedvassdrag og kyst ved Frednesbrua.

3.3.3 Brann-/eksplosjonsfare (SOSI-kode H350)

3.3.3.1 Indre hensynssone (H350_1 og H350_4)

Nye virksomheter innenfor sonen må inkluderes i felles beredskap og industrivern med eksisterende storulykkevirksomheter.

Virksomheter innenfor sonen plikter å samordne sin internkontroll, tilsvarende samordning som fremgår av internkontrollforskriften §6.

3.3.3.2 Midtre hensynssone (H350_2 og H350_4)

I midtre hensynssone skal det ikke etableres nye boliger.

Det tillates ikke nye tiltak for bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker og mindre overnattingssteder. Turveger kan tillates. Det kan tillates kurs- og opplæringscenter på Adminiet (Gbnr. 65/215).

3.3.3.3 Ytre hensynssone (H350_3 og H350_4)

Det skal ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone.

Informasjon: Tiltak i sonen må vurderes etter pbl § 28-1.

3.3.4 Skytebane (SOSI-kode H360)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til denne hensynssonen. Tiltak må vurderes etter pbl § 28-1.

3.3.5 Annen fare (SOSI-kode H390)

3.3.5.1 Dambrudd

Tiltak etter pbl § 20-1 a og m i faresonen for dambrudd rundt vannet Oklungen nedstrøms av Mjøvann og nedstrøms av Klyvedammen tillates ikke.

Informasjon: Øvrige tiltak må vurderes etter pbl § 28-1.

3.4 Soner med angitte særlige hensyn (pbl §11-8 tredje ledd, bokstav c)

3.4.1 Hensyn friluftsliv (SOSI-kode H530)

Retningslinjer: Områder vist som hensynssone friluftsliv er statlig sikra friluftslivsområder, og tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon skal unngås.

3.4.2 Hensyn landskap (SOSI-kode H550)

Retningslinjer: I kulturlandskapsområdene skal landskapsverdiene legges til grunn for behandling av enkeltsaker. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal dokumenteres. Hvilke dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes som bruksressurser. Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, rekreasjon og friluftsliv. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, broer, steingjerder, landskapsrom, vegetasjon, siktlinjer og gårdstun bør ivaretas.

3.4.3 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

Informasjon: Prinsipper ved utøving av offentlig myndighet i henhold til naturmangfoldloven §7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12 skal legges til grunn). Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

3.4.4 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

Retningslinjer: Områdene som er vist som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, skal sikres med sitt særpregete miljø og sin identitet, i tråd med kulturminneplanen. Målet er å bevare bygningenes arkitektoniske og miljømessige verdier. Tiltak på bygninger som ikke er listeført i kulturminneplanen skal i størst mulig grad ta hensyn til strøkets karakter.

Informasjon: For NBI-områder gjelder bestemmelser i 1.3.2.4.

3.5 Båndleggingssoner (PBL § 11-8 tredje ledd, bokstav d)

3.5.1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (SOSI-kode H710)

I sone for båndlegging av ny gang- og sykkelbro over Porsgrunnselva i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven tillates ikke tiltak etter § 20-1 bokstav a og m.

3.5.2 Båndlegging etter lov om naturvern (SOSI-kode H720)

Informasjon: Soner for båndlegging etter lov om naturvern omfatter naturvernområder som er fredet etter naturmangfoldloven og skal forvaltes i henhold til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

3.5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730)

Informasjon: Soner for båndlegging etter lov om kulturminner omfatter bygninger/anlegg/kulturmiljø som er fredet etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

Informasjon: I sonen er det byggeforbud etter energiloven. Tiltak kan tillates dersom de er avklart med ledningseier.

3.6 Gjennomføringssoner (PBL § 11-8 tredje ledd, bokstav e)

3.6.1 Gjennomføringszone med krav om felles planlegging (SOSI-kode H810)

3.6.1.1 Valleråsen (H810_1)

1) Før det kan vurderes omdisponering av areal innenfor sonen skal det gjennomføres et mulighetsstudie i kommunal regi for området som skal belyse konsekvenser og muligheter ved omdisponering til boligformål.

2) Sentrale tema som må vurderes i mulighetsstudien er naturmangfold, friluftsliv og rekreasjon, landbruk, kulturlandskap, adkomst, boligtyper og tetthetskrav, landskap, topografi/terrengbearbeiding, forholdet til statlige/regionale føringer og økonomi/gjennomføringsevne.

3) Mulighetsstudien skal trekke en konklusjon på om det skal igangsettes et kommunedelplanarbeid etter plan- og bygningsloven eller om gjeldende arealformål skal videreføres.

3.6.1.2 Bjørntvedtbruddet (H810_2)

1) Før det kan vurderes omdisponering av areal innenfor sonen skal det gjennomføres et mulighetsstudie for området som skal belyse konsekvenser og muligheter ved omdisponering til enten bolig, offentlig eller privat tjenesteyting eller næring, eller en kombinasjon av disse.

2) Sentrale tema som må vurderes i mulighetsstudien er naturmangfold, adkomst, boligtyper og tetthetskrav, topografi/terrengbearbeiding, og økonomi/gjennomføringsevne.

3) Mulighetsstudien skal anbefale egnet formålsbruk, som innspill til neste kommuneplanrevisjon.

3.6.1.3 Bergsbygda B70 (H810_3)

1) Før det kan vurderes omdisponering av areal innenfor sonen skal det gjennomføres et mulighetsstudie for området som skal belyse konsekvenser og muligheter ved omdisponering til boligformål.

2) Sentrale tema som må vurderes i mulighetsstudien er naturmangfold, landbruk, boligtyper og tetthetskrav, landskap, topografi/terrengbearbeiding, og økonomi/gjennomføringsevne. Adkomst skal vurderes særskilt, herunder mulighet for adkomst via gamle E18.

3) Mulighetsstudien skal anbefale avgrensning av området.

4. Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

Beskrivelse: Bestemmelsesområder er benyttet for å knytte bestemmelser til geografiske områder uavhengig av arealformål, og hjemles i PBL §§ 11-9 og 11-10. I denne revisjonen er det nedlagt bestemmelser om boligtetthet, samt særskilte bestemmelser til områder på Herøya. Bestemmelsene for boligtetthet er listet opp som en del av bestemmelsene til boligformålet og sentrumsformålet (jf. pkt 2.1.2.1 og 2.1.4.2).

4.1 Sone 1 Herøya

Bilatkomsten til området skal i hovedsak skje fra Kulltangen. Rolighetsvegen skal være hovedveg for godstransport og servicekjøring.

4.2 Sone 2 Herøya

Inntil 15 dekar i bestemmelsesområdet kan bebygges med byggverk på inntil 80 meter over planert terreng. I tillegg kan inntil 6 dekar av totalt areal bebygges med byggverk på inntil 140 meter over planert terreng.

4.3 Sone 3 Herøya

Høyden på bygg/anlegg skal trappes ned mot Gunneklev. Ny bebyggelse kan ha en maksimal høyde på inntil 24 meter over planert terreng.

4.4 Sone 4 Herøya

Før bygging og utfylling kan utføres i området, skal det foreligge godkjent reguleringsplan.

4.5 Sone 5 Herøya

Før bygge- og anleggstiltak kan utføres i området, skal det foreligge godkjent reguleringsplan.

4.6 Sone 6 Herøya

Ny bebyggelse kan ha en maksimal høyde på inntil 15 meter over planert terreng. Utvendig lagring på området tillates ikke.

Vedlegg 1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (SOSI-kode 1800)

Nr.	Status	Type kombinert formål med bestemmelser	
K1	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K2	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K3	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger
		Bestemmelse:	På K3 er det tillatt med etablering og utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K4	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K5	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse/Forretninger
		Bestemmelse:	På K5 er det tillatt med etablering/utvidelse av detaljhandel langs Storgata. Utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer er kun tillatt på Gbnr 200/1104 og 200/2266.
K6	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Bestemmelse:	Det tillates kun boliger og barnehage i K6.
K7	Nåværende	Formål:	Offentlig eller privat tjenesteyting/Idrettsanlegg
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K8	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K9	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K10	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K11	Nåværende	Formål:	Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K12	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/ Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K13	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K14	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K15	Nåværende	Formål:	Offentlig eller privat tjenesteyting/Forretninger/Næringsbebyggelse/Boligb.
		Bestemmelse:	På K15 er det tillatt med studenthybler/hybler. Annen type boligvirksomhet er ikke tillatt.
K16	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>

K17	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Bestemmelse:	Enger er et handelsområde for store handelsenheter. Se punkt 1.5.2.4 for bestemmelser.
K18	Nåværende	Formål:	Forretninger/Næringsbebyggelse
		Bestemmelse:	På K18 er det tillatt med etablering og utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K19	Nåværende	Formål:	Forretninger/Næringsbebyggelse/Idrettsanlegg
		Bestemmelse:	På K19 er det tillatt med etablering og utvidelse av dagligvareforretninger (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K20	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K21	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting/Forretninger
		Bestemmelse:	På K21 er det tillatt med etablering og utvidelse forretning knyttet til gartneri/planteskole. Eventuell øvrig forretningsvirksomhet avklares i pågående planarbeid med planid 531.
K22	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K24	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K25	Nåværende	Formål:	Næringsbebyggelse/Forretninger
		Bestemmelse:	På K25 er det tillatt med etablering og utvidelse av handelsvirksomheter med plasskrevende varer (jf. 2.1.5.1). Det tillates ikke annen type forretningsvirksomhet.
K26	Nåværende	Formål:	Råstoffutvinning/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K27	Nåværende	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K28	Framtidig	Formål:	Småbåthav/Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K29	Framtidig	Formål:	Fritids- og turistformål/Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Bestemmelse:	Med andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg menes fergekai.
K30	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K31	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K32	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K33	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>

K34	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K35	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K36	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K37	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K38	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K39	Framtidig	Formål:	Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K40	Framtidig	Formål:	Småbåthavn/Næringsbebyggelse/Boligbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K41	Framtidig	Formål:	Boligebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K42	Framtidig	Formål:	Boligebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K43	Framtidig	Formål:	Boligebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>
K44	Nåværende	Formål:	Boligebyggelse/Næringsbebyggelse
		Informasjon:	<i>Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder, i tillegg til bestemmelser for aktuelle arealformål.</i>

Vedlegg 2 - Skilt- og reklamebestemmelser

Reklameinnretninger- områdehensyn

- 1.1** Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2** I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3** Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4** I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- 1.5** I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.6** På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.7** Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger, og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Formingskriterier

- 2.1** Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.
- 2.2** Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- 2.3** Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- 2.4** Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
- 2.5** Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
- 2.6** For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.

2.7 Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

2.8 Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.

2.9 Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m². På fredete eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. størrelse være 0,5 m².

2.10 Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.

2.11 Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinlipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

Fjerning av skilt, reklameinnretninger m.v

3.1 Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.

3.2 Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen

Vedlegg 3 - Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler

Plan og bygningsloven § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Arealplanlegging og arealdisponering i Porsgrunn kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan. Grunneier/utbyggers arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte et eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket gir grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilke forventninger kommunen har.

Geografisk avgrensning

Porsgrunn kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder i hele kommunen, med særlig vekt på boligbygging i bybåndet, når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Teknisk og grønn infrastruktur

I utgangspunktet skal utbyggeren selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf. kapittel 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Det vil i enkelte tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Teknisk infrastruktur innbefatter alle tekniske tiltak og anlegg som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven eller i arealplan. Som eksempler på slike tiltak/anlegg nevnes veganlegg (inkl. løsninger for gående og syklende), anlegg for vannforsyning og avløp, pumpestasjoner, havn og parkeringsplasser. Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstilling for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bl.a. krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Utbyggingsavtaler om bygningsmessig utforming kan også innebære en tilrettelegging for ulike former for bofellesskap og fellesareal-/funksjoner. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 20 eller flere boenheter.

Organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, for eksempel krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere og, krav om andel enheter til utleie. Det kan også inngås avtaler om kulturtiltak og andre tiltak som sikrer et godt bomiljø for ulike beboergrupper i området eller som ivaretar behovet for gode møteplasser for allmennheten. Som et

mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning og sykkelutleie.

Kommunal forkjøpsrett

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Forskuttering

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Merverdiavgift

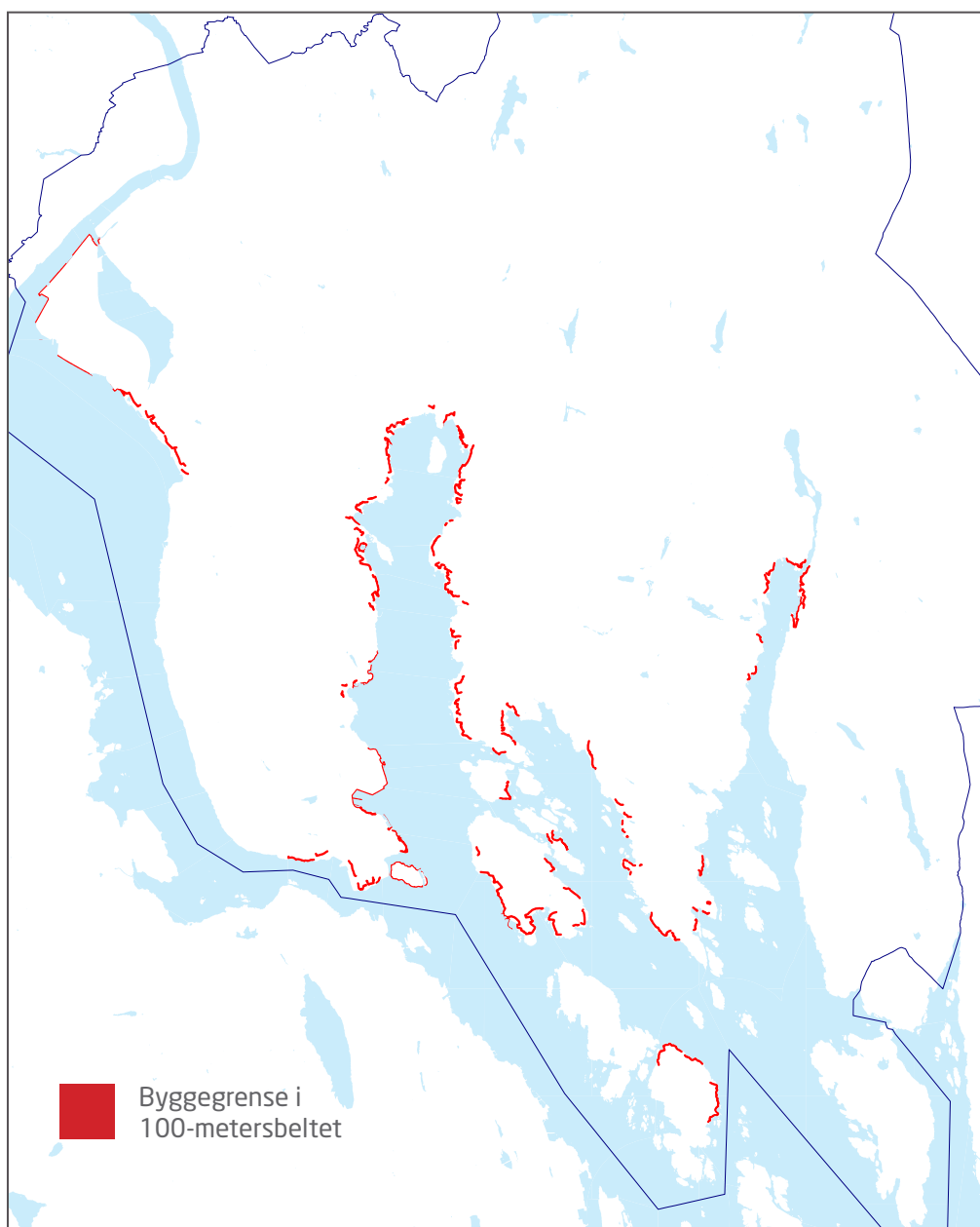
Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Vedlegg 4: Illustrasjoner av byggegrenser og bestemmelsesområder

Byggegrenser i strandsonen

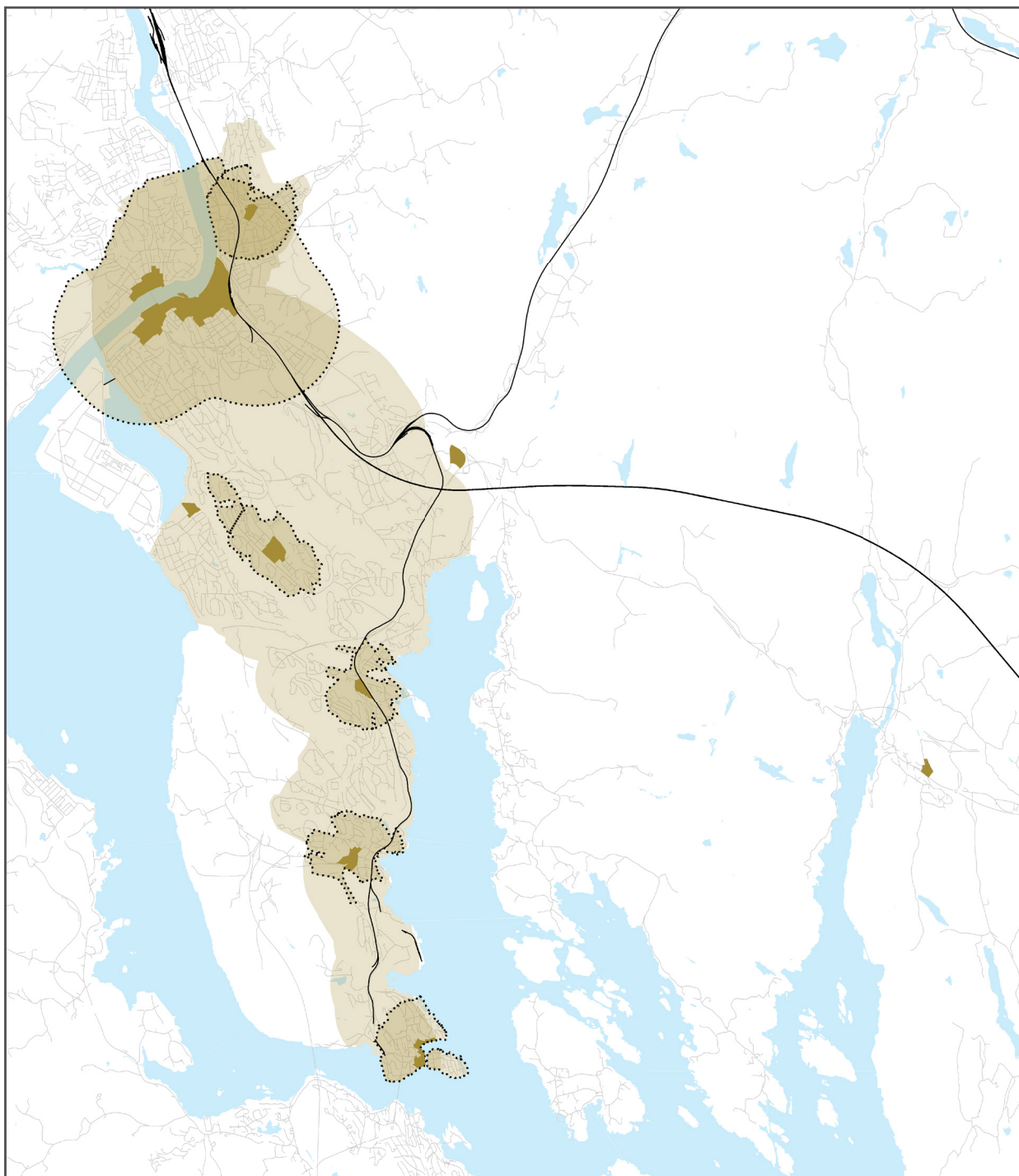
Informasjon: Det er fastsatt byggegrenser i strandsonen med hjemmel i pbl 1-8 og 11-9 nr. 5. Byggegrenser vises i plankartet med juridisk linje byggegrense (SOSI-kode 1111) som tegnes som en grå stiplet linje.

Enkelte steder er byggegrensen sammenfallende med andre heltrukne linjer i kartet, og kan dermed være vanskelig å få øye på. Denne illustrasjonen viser hvor byggegrense er tegnet inn. Dette er kun en illustrasjon, og for å se juridisk bindende byggegrense kan kommunens webkartløsning benyttes.



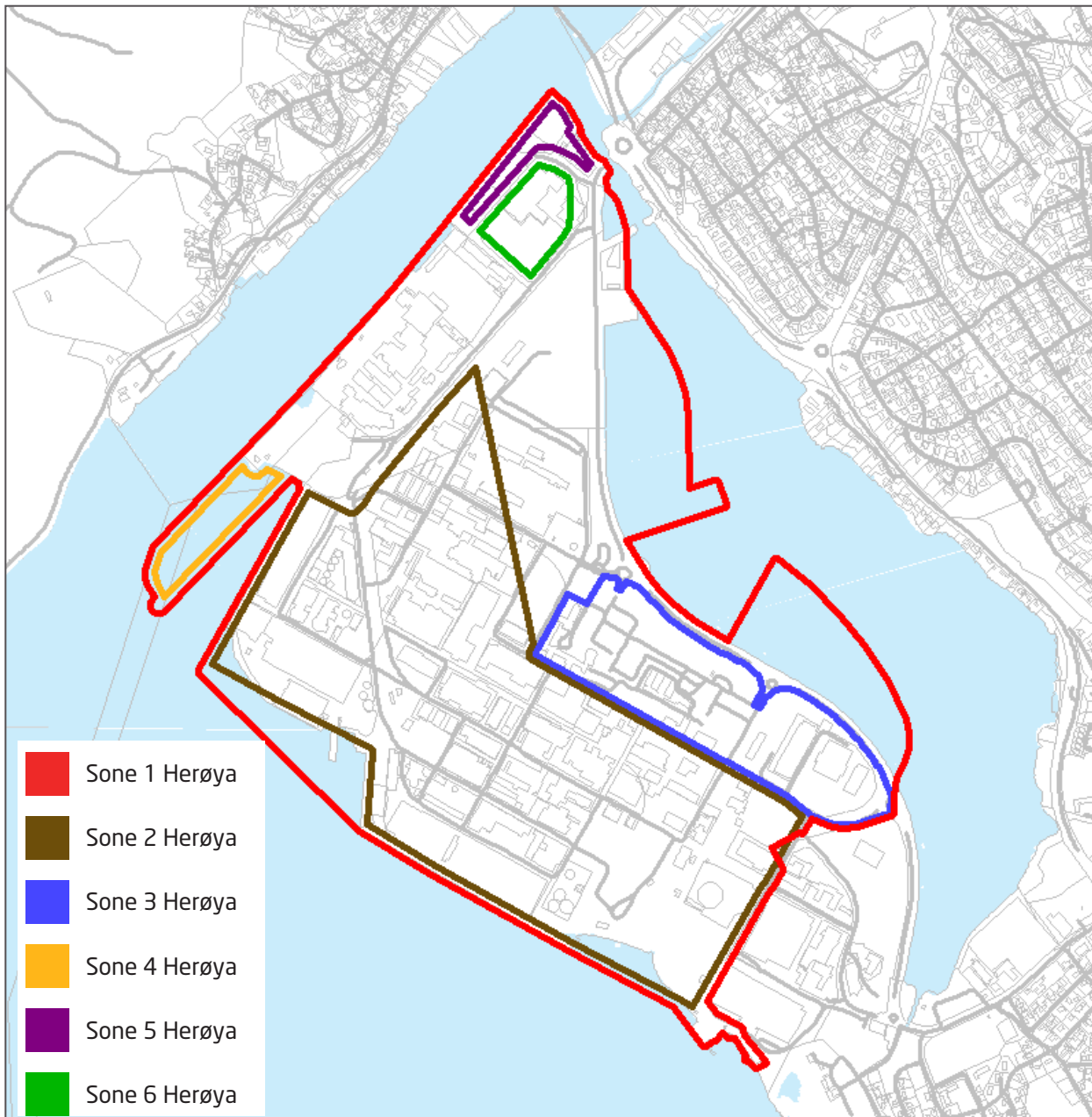
Illustrasjon: Oversikt over hvor det er tegnet inn byggegrense i strandsonen i plankartet. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (SOSI-kode: 1111).

Bestemmelsesområder bybånd og senterstruktur



Illustrasjon: Oversikt over de ulike bestemmelsesområdene bybåndet, sentrum, lokalsenter, 1 km rundt bysentrum, 500 meter rundt lokalsenter. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser.

Bestemmelsesområder Herøya



Illustrasjon: Oversikt over de ulike bestemmelsesområdene på Herøya. Dette er kun en illustrasjon, se plankart for juridisk bindende grenser (Linjesymbol: KPBestemmelseGrense).



PORSGRUNN KOMMUNE

Servicesenteret: 35 54 70 00

Besøksadresse: Storgata 153

Postadresse: Pb. 128, 3901 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no



Foto: Helena Eide

