



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak:

PlanID: 1020

Reguleringsplan for Gunnekleivfjorden II

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 08.08.2022

Godkjent av bystyret xx.xx.xxxx i sak xxx

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 20.02.2022, mål 1:2000 (A1).

1.2 Arealformål

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

- Kontor/Industri **KI1 - KI5**

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

- Veg **V1 - V3**
- Jernbane/Sporveg **JS**

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Turdrag **TD**
- Park **P1 - P4**
- Naturområde **N1 - N6**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag **FSV1 - FSV2**
- Idrett/Vannsport **IV1 - IV2**

1.3 Hensynssoner

Sikringssoner (§ 11-8 a)

- Frisikt **H140**

Faresone (pbl § 12-6/ § 11-8a):

- Hensynssone industriområde **H350**
- Høyspent luftstrek **H370**

1.5 Planens formål:

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utfylling i Gunnekleivfjorden, for å etablere nye byggeområder for Herøya Industripark. Det skal gjennomføres tildekking av de forurensede bunnsedimentene i Gunnekleivfjorden – dette i samsvar med pålegg fra Miljødirektoratet. Utfylling for nye byggeområder og tildekking av fjordbunn skal gjennomføres slik at spredning av forurensing til omgivelsene unngås.

Planforslaget sikrer nødvendig utbedring og tilpasning av veisystemet i området - for kjørende, syklende, gående og kollektivtrafikk. Allmennhetens interesser ivaretas i form av opparbeiding av park- og turveiområder i randsonen mot fjorden - og sikring av areal for robane på fjorden.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav, generelt

2.1.1 Overordnet plan for grønnstruktur

Det skal utarbeides helhetlig plan for opparbeiding av turdrag og parkareal på utfylt område. Park- og turområdene skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel, og de skal opparbeides med vegetasjon, terrengforming og annen tilrettelegging, slik at arealene gis gode opplevelseskvaliteter. Det skal legges spesiell vekt på opparbeidingen av turdraget langs Gunnekleivfjorden. Overordnet plan for grønnstruktur skal legges fram for godkjenning i kommunen.

2.1.2 Landskapsplan

For planlagte tiltak/utbygging skal det utarbeides landskapsplan, som dokumenterer:

1. Sammenheng mht. realisering av overordnet plan for grønnstruktur
2. Løsninger for overvannshåndtering
3. Terrengbearbeiding og beplantning
4. Adkomstforhold, trafikkavvikling og parkering
5. Evt. utendørs lagringsareal – og evt. skjerming av dette
6. Evt. forstøtningsmurer og gjerder
7. Annen arealbruk, møblering og opparbeiding i utomhusareal

2.1.3 Teknisk plan

For planlagte tiltak/utbygging skal det utarbeides teknisk plan, som dokumenterer: Opparbeidelse av veger med evt. skjæringer/ fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann, overvannshåndtering, avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Løsninger for strømforsyning skal være godkjent av kraftleverandør. Teknisk plan skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/ Kommunalteknikk.

2.2 Dokumentasjonskrav, miljøforhold

2.2.1 Miljøforhold – utfylling i fjorden

Til søknad om igangsetting av tiltak skal det framlegges dokumentasjon som redegjør for:

- 1 Geotekniske løsninger – terrengstabilitet, utglidning, setninger, erosjonssikring
- 2 Sikring mot utlekking av miljøgifter
- 3 Kvalitet på fyllmasser mht. forurensing og bæreevne
- 4 Nødvendige tiltak i tilknytning til eksisterende teknisk infrastruktur i grunnen.
- 5 Hensyn til småbåttrafikk / fare for spredning av forurensing

Prosjekterte løsninger skal baseres på foreliggende notat «*Utfylling i Gunnekleivfjorden. Geoteknisk prosjektering av utfylling*», NGI 15.02.2022. Prosjekterte løsninger skal omfatte både anleggsfase og permanent situasjon, og skal være godkjent av Miljømyndighet.

2.2.2 Miljøforhold – tildekking av fjordbunnen

Miljødirektoratet er myndighet for gjennomføring av arbeidet med tildekking av fjordbunnen. I forbindelse med gjennomføring av tiltaket skal Porsgrunn kommune varsles før igangsetting - og skal holdes oppdatert i forbindelse med utførelsen av arbeidet - slik at varsling av naboer kan ivaretas på en god måte, og slik at nødvendige hensyn til kommunale anlegg i området kan ivaretas.

2.2.3 Miljøforhold – utslipp fra ny virksomhet

Eventuelle utslipp fra ny virksomhet krever tillatelse etter Forurensningsloven.

2.2.4 Miljøforhold - støy

«Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442» skal legges til grunn for virksomheten på planlagt utfyllt område. Støyende aktiviteter og støyende tekniske installasjoner skal etableres skjermet for fjorden. For å sikre at det blir tatt hensyn til støy i planleggingen og utføringen av anlegget, skal utbyggeren gjennomføre aktiviteter for å redusere ulempen for beboere i området gjennom:

1. kontakt med lokale myndigheter for å etablere rutiner for varsling og informasjon av naboer og myndigheter
2. å vurdere driftsmønster med avveining av intensitet kontra varighet – mht. belastning for omgivelsene
3. oppfølging i anleggsperioden, med blant annet målinger av støy og vibrasjoner

2.2.5 Miljøforhold - miljørisiko

Ved søknad om gjennomføring av tiltak må hendelser listet opp i pkt. 1-4 nedenfor vurderes spesielt i videre planlegging. Kommunen kan kreve dokumentasjon for at nødvendige risikoreduserende tiltak blir gjennomført.

1. Overfylling av eksisterende teknisk infrastruktur
2. Oppvirvling av partikler i forbindelse med utfylling
3. Brudd og utrasning i forbindelse med utfylling
4. Uønsket forurensing i utfyllingsmaterialer

2.2.6 Miljøforhold – forebygging mot spredning av fremmede arter

Ved gjennomføring av bygge- og/eller anleggstiltak innenfor planområdet, skal risiko for spredning av svartelistede arter minimeres ved hjelp av god kontroll med massehåndtering, rengjøring av maskiner, oppfølging av restareal, midlertidige deponier, rabatter, o.l.

Ved planting skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018 er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko. Det skal fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen.

2.3 Dokumentasjonskrav, sikkerhet og beredskap

2.3.1 Beredskap

Kommuneplanens krav til beredskap for nye virksomheter er gjeldende i planområdet – jf. bestemmelsenes pkt. 4.2.1 og 4.2.2.

Til søknad om tiltak skal det dokumenteres at nye bygg og konstruksjoner utformes og dimensjoneres på en måte som hensyntar trykkbelastning som kan oppstå som følge av eksplosjon/ulykke i industriområdet.

2.3.2 Udetonerte eksplosiver

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak dokumenteres hvordan tiltaket skal gjennomføres for å unngå helsefare pga. evt. forekomst av udetonerte eksplosiver i grunnen.

2.3.3 Setninger / lokal stabilitet

Til søknad om igangsetting av tiltak i utfyllt område skal det dokumenteres hvordan hensyn til fremtidige setninger i grunnen er hensyntatt.

2.4 Flomfare

I byggeområder skal nytt landareal etableres med toppnivå ca. kote +2.5. I randsone mot Hydroveien, og i parkområder og turdrag kan terreng opprettholdes/anlegges lavere enn kote +2.5.

Gulvnivå i bygg – og konstruksjoner som ikke vil tåle å bli utsatt for flom - skal ikke anlegges lavere enn kote +2.7, som er dimensjonerende flomhøyde. P-kjeller kan tillates etablert under flomhøyde, dersom anlegget utformes slik at det tåler å bli utsatt for flom.

2.5 Tilgjengelighet og trafikksikkerhet

Det skal sikres forskriftsmessig tilgjengelighet til bygninger og uteområder - for alle brukergrupper. Det skal legges vekt på utforming av gangsoner i planområdet, med hensyn til trygg ferdsel for alle, - inkludert bevegelses- og orienteringshemmede.

2.6 Parkering

P-plasser kan opparbeides på den enkelte tomt, i p-kjeller eller felles p-anlegg. P-plasser/p-anlegg kan tillates anlagt i byggeområder i planområdet, eller på egnet sted utenfor planområdet. For kontorformål tillates det maksimalt 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA. For industriformål tillates det maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. For industribygg og kontorbygg kan maksimumskravet for antall parkeringsplasser fravikes, dersom det etter kommunens skjønn og i samråd med utbygger er behov for dette. Nødvendige gjesteparkeringsplasser, HC-plasser skal anlegges i nær innganger til bygning. Parkeringsarealer i friluft skal ikke medregnes i bebygd areal.

Sykkelparkering skal anlegges i nærheten av innganger til bygning. Sykkelparkering skal som minimum dekke 50% av ansettelsesbehovet. Sykkelstativene må være fastmontert og av god kvalitet, og det må være mulig å låse både ramme og ett hjul. Minst 50% skal være under tak.

2.7 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den grad det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige vilkår tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd og §14 tredje ledd).

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelses- og anleggsområder for Kontor/Industri, K11-K15

3.1.1 Arealbruk

I byggeområder K11-K15 tillates oppføring av kontorbygg, industribygg – eller kombinasjoner av disse – med tilhørende anlegg. For å skape harmoniske bygningsmiljøer/delområder skal typiske kontor- /administrasjonsbygg søkes samlokalisert i områder K13 og K14.

Virksomheter med behov for store tomter og/eller bygningsvolum, skal søkes anlagt i områder K12 eller K15.

I K11-K15 kan det også tillates oppføring av felles p-anlegg, samt nødvendige bygg for tekniske anlegg. Det kan tillates at p-løsning for ny virksomhet ivaretas/anlegges utenfor planområdet.

3.1.2 Arealutnyttelse og byggehøyder

Tillatt bebygd areal, angitt i % BYA, fremgår av plankartet.

I område K11 skal mønehøyde ikke overskride kote +15,1

I områder K12-K15 skal mønehøyde ikke overskride kote +24,1

Det kreves en variasjon i byggehøyder langs bredden av Gunneklevfjorden.

3.1.3 Organisering av tomter og bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres på en samordnet og strukturert måte, innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense.

I områder KI1 og KI2 skal bygningsvolumer og tomtegrenser organiseres og formes med hovedretninger vinkelrett på/parallelt med Hydrovegen.

I områder KI3, KI4 og KI5 skal bygningsvolumer og tomtegrenser organiseres og formes med hovedretninger tilsvarende den eksisterende kvartalsstrukturen i industriområdet.

3.1.4 Utforming av bebyggelse

Nybygg skal utformes med hovedvolumer som har flate eller slakt hellende pulttak.

For å unngå eksponering av lange og høye fasader mot Gunneklevfjorden skal ny bebyggelse på utfylt område i størst mulig grad organiseres og plasseres med kortfasader mot Gunneklevfjorden og Hydrovegen. Bygninger på utfylt område skal gis materialbruk og fargesetting som bidrar til at bygningsmassen – sammen med utomhusanlegg og grønnstruktur - fremstår på en avdempet måte mot omgivelsene.

3.1.5 Utomhusareal

Utomhusareal på den enkelte tomt skal opparbeides i samsvar med godkjent landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1 og 2.1.2.

Store trær i vegetasjonsvolumer skal om nødvendig plantes for å skape balanse mellom store bygningsstrukturer og uterom. Eventuelle arealer for utendørs lagring skal skjermes med vegetasjon eller anordnes på en måte som kommunen kan akseptere. Større p-plasser på bakkeplan skal ha innslag av rabatter med trær.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg, V1 (Hydrovegen)

V1 er privat veg, og skal opprettholdes som samleveg for trafikken til og fra industriparken.

V1 skal opprettholdes med langsgående GS veier og grøntanlegg - og skal tilpasses med nye kryss for avkjørsler til utfylt område, slik det fremgår av plankart. Eksisterende trevegetasjon langs Hydrovegen søkes bevart.

I nordre del av Hydroveien tillates opparbeiding av kollektivfelt i nordgående retning, slik det er lagt til rette for på plankart. Det tillates etablering av trasé for bybane i kjørebane.

Det tillates kryssing med tog på jernbanespor over nordre del av Hydrovegen, dersom sporet blir forskriftsmessig sikret mot sammenstøt med biltrafikk på V1.

Innenfor det regulerte trafikkområdet tillates innbyrdes justeringer av linjeføring for kjørebane, GS/fortau og annen veggrunn.

3.2.2 Veg, V2

V2 skal være privat, og skal etableres som adkomstvei for trafikk til / fra områder KI1, KI2 og KI3.

V2 skal opparbeides med fortau, slik det fremgår av plankart. Det tillates etablering av nødvendige avkjørsler fra V2.

Det skal etableres gangforbindelse mellom fortau i område V2 og tursti i område TD.

3.2.3 Veg, V3

V3 skal være privat, og skal etableres som adkomstvei for trafikken til og fra områder KI4 og KI5.

V3 skal opparbeides med fortau, slik det fremgår av plankart. Det tillates etablering av nødvendige avkjørsler fra V3.

Det skal etableres gangforbindelse mellom Fortau i område V3 og tursti i område TD.

3.2.4 Jernbane/Sporveg, JS

Jernbanespor i området skal opprettholdes – og skal gis skjerming/sikring mot kryssende kjøre- og gangveier, mot byggeområde K1, og mot tilstøtende grønnstruktur, **oppføring av mindre teknisk bygg tillates.**

3.2.5 Samferdselsanlegg generelt

Innenfor regulerte områder for samferdsel tillates innbyrdes justeringer og tilpasninger av linjeføring for kjørebane, GS/fortau, kollektiv og annen veggrunn, dersom videre prosjektering av trafikale løsninger taler for dette.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turdrag, TD

Område TD skal opparbeides med gjennomgående turveg/kyststi som skal være allment tilgjengelig. TD skal opparbeides med artsrik stedegen engvegetasjon for å ivareta og øke det biologiske mangfoldet i området. Det skal i tillegg til engvegetasjonen etableres større felt med busker og trær, det skal plantes naturlige arter som tiltrekker seg fugler og insekter. Vegetasjon og terrengforming skal bidra til gode opplevelseskvaliteter og fremstå helhetlig.

Turveg gjennom området tillates opparbeidet med toppdekke av grus.

Evt. steinplastring/erosjonssikring i vannkanten skal utformes uten sprekker og hulrom der mink kan oppholde seg/søke tilflukt.

Det kan ifm. videre prosjektering og planlegging av turdrag TD tillates mindre avvik fra regulerte formålsgrenser mellom områder TD og FSV1.

3.3.2 Parkområde P1

Område P1 skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med vegetasjon slik at området gir gode opplevelseskvaliteter, og fremstår som et grøntområde. Det skal etableres åpen overvannshåndtering gjennom parken for å:

1. redusere faren for oversvømmelser og for å opprettholde vannets naturlige kretsløp
2. bidra til å øke det biologiske mangfoldet
3. etablere et positivt estetisk element i parken.

Det kan tillates etablering av gangforbindelser, samt oppføring av konstruksjoner og installasjoner som eksponerer og gjenspeiler virksomheten i industriparken.

3.3.3 Parkområde P2 og P3

Områder P2 og P3 skal opparbeides med grøntanlegg/vegetasjon av tilsvarende karakter som område P1.

3.3.4 Parkområde P4

Område P4 skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med vegetasjon slik at området gir gode opplevelseskvaliteter, og fremstår som et grøntområde. Området skal i størst mulig grad ha artsrik stedegen engvegetasjon med naturlige busker og trær, tilsvarende vegetasjonen i område TD. Oppføring av konstruksjoner og installasjoner som eksponerer og gjenspeiler virksomheten i industriparken kan tillates.

3.3.4 Naturområder N1 – N6

Områder N1-N6 skal opparbeides og opprettholdes med tilrettelegging for fuglelivet i området. Terrengform og beplantning i områdene skal planlegges i samråd med nødvendig ekspertise, og godkjennes av kommunen før opparbeiding. Det tillates ikke allmenn ferdsel i disse områdene. Evt. steinplastring/erosjonssikring i vannkanten skal utformes uten sprekker og hulrom der mink kan oppholde seg/søke tilflukt.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.4.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag, FSV1 og FSV2

Områder FS1 og FS2 i Gunnekleivfjorden skal være tilgjengelige for allment friluftsliv og rekreasjon - i form av småbåt-trafikk. Tildekking av fjordbunnen skal gjennomføres med hensyn til dette. I randsone mot utfyllt landområde tillates etablering av nødvendige stabiliserende motfyllinger, jf. pkt. 2.2.1.

Det kan ifm. videre prosjektering og planlegging av turdrag TD tillates mindre avvik fra regulerte formålsgrenser mellom områder TD og FSV1.

3.4.2 Idrett/Vannsport, IV1

Område IV1 kan nyttes til ro-/ regattabane. Banen skal anlegges på en måte som ivaretar nødvendige hensyn til framkommelighet for småbåttrafikk. I område IV2 kan det tillates bygging av startanlegg, i form av utfylling eller brygge inntil søndre ende av selve robanen.

Også fjordbunnen under IV1 og IV2 skal tildekkes, jf. pkt. 2.2.2 og 5.2. I randsone mot utfylt landområde tillates etablering av nødvendige stabiliserende motfyllinger, jf. pkt. 2.2.1.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsoner, H140

I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegbane.

4.2 Faresoner (§ 11-8 b)

4.2.1 Indre hensynssone, H350 1

Nye virksomheter innenfor sonen skal inkluderes i felles beredskap og industrivern med eksisterende storulykkevirksomheter. Virksomheter innenfor sonen plikter å samordne sin internkontroll, tilsvarende samordning som fremgår av internkontrollforskriften §6.

4.2.2 Midtre hensynssone, H350 2

I midtre hensynssone tillates etablering av turveger med tilhørende anlegg i regulerte grønnstrukturuområder, samt etablering av robane på fjorden. Annen publikumsrettet virksomhet eller annen tilrettelegging for rekreasjon og opphold for allmenheten tillates ikke.

4.2.3 Høyspent luftstrekk, H370

For tiltak i fareområde under høyspentlinje kreves godkjenning fra nettselskap og kommune.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Etablering av utfylt område

Etablering av nye landområder skal gjennomføres ved gradvis utfylling nordfra. Det kan likevel tillates en annen rekkefølge for utfylling, dersom dette kan resultere i en raskere etablering av utfylt område, eller på annen måte vurderes å være til fordel for omgivelsene. Anleggstrafikk i tilknytning til utfylling/virksomhet på utfylt område skal gå via Kulltangenkrysset.

5.2 Tildekking av fjordbunnen

Tildekking av fjordbunnen skal gjennomføres i samsvar med «Pålegg om gjennomføring av tiltak mot forurenset sjøbunn i Gunneklevfjorden i Porsgrunn kommune» - rettet fra Miljødirektoratet til Norsk Hydro ASA 06.03.2018, der det fremgår at Norsk Hydro ASA har ansvar for gjennomføringen av tildekkingsarbeidet.

5.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i byggeområder

5.3.1 Ny virksomhet i område KI5

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for virksomhet i område KI5 skal hele det utfylte landområdet være etablert.

5.3.2 Byggeområder og grønnstruktur langs Gunnekleivfjorden

Byggeområder i planområdet og friluftsområde i randsone mot Gunnekleivfjorden skal etableres parallelt. Nybygg på utfylt område tillates ikke tatt i bruk før tilstøtende grøntarealer er ferdig opparbeidet.

5.3.3 Byggeområder / Turdrag / Parkområder / Naturområder

Turdrag TD, parkområder P1-P4 og Naturområder N1 og N2 skal ferdigstilles i samsvar med godkjent landskapsplan, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for virksomhet i område K15. Kommunen kan tillate utsatt opparbeiding av grønnstrukturen, dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for senere ferdigstillelse.

5.3.4 Samferdselsanlegg

Nødvendig del av regulerte atkomstveger på utfylt område – med viste kryssløsninger mot Hydrovegen, rabatter, kjøre- og gangsoner - skal være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for ny virksomhet. Vurdering av behovet for etablering av regulert kollektivfelt langs nordre del av Hydrovegen skal igangsettes senest i forbindelse med at kommunedelplan eller reguleringsplan for ny rv.36 med tilhørende trafikkanalyser vedtas. Vurderingen skal være utført før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for ny virksomhet i område K15.

5.3.5 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak/virksomhet, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet, i samsvar med godkjent landskapsplan. I vinterhalvåret kan det tillates at opparbeiding av utomhusanlegg utsettes til påfølgende vår.