



- Kontor
- Industri
- Blandet formål, BF2: - Forretning
- Kontor
- Industri
- Blandet formål, F/K/I: - Forretning
- Kontor
- Industri
- Blandet formål, BF3: - Forretning
- Kontor
- Industri
- Blandet formål, BF4: - Kontor
- Industri
- Blandet formål, BF5: - Forretning
- Kontor
- Beverting
- Bensinstasjon
- Rasteplass

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### Utomhusplan

- Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, planlagt beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, av- og påstigning, eventuelt areal for utelagring, oppstillingsplasser for søppelcontainere, kjøreveger, gangveger og fortau, parkeringsplasser, voller og gjerder, plassering av belysning og skilt samt områder avsatt til snøopplegg.
- Planen skal redegjøre for avrenning av overvann.
- Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

#### Utforming og estetikk

- Bygninger og utomhusanlegg skal utformes som en harmonisk helhet. Bebyggelsen kan gis en variert fasade- og takutforming, men skal ha en felles karakter. Materialer og utførelse skal ha varig karakter.
- Bebyggelsens hovedretning innenfor området BF1, BF2 og BF3, samt de nordre deler av område I skal være parallell eller rettvinklet på RV36.
- For tekniske anlegg kan inntil 10% av takflaten bygges med gesims 3m over tillatt gesimshøyde.
- Ubebygde deler av områdene som skal nyttes til varemottak, utelagring, manøvreringsareal og parkeringsplasser for personbiler og vogntog, skal være tydelig avmerket og skal på en estetisk god måte, skjermes for innsyn fra omkringliggende områder. Parkeringsarealer skal oppdeles med og omkranses av trebeplantning og vegetasjon.
- Ubebygde arealer, som ikke opparbeides med fast dekke, skal ha en parkmessig opparbeidelse. Det skal opparbeides beplantning etter godkjent utomhusplan. Opparbeidelse av beplantning skal være utført før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis.
- Belysning av plasser og trafikkområder skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles

samtidig med utomhusplanen. Belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljøet og være helhetlig for hele området.

#### **§ 4 BYGGEOMRÅDER**

##### **Områder for boligbebyggelse B1-B2**

Innenfor de viste boligområder skal bebyggelsen bestå av frittliggende eneboliger. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og den eksisterende bebyggelsen.

Takvinkel skal ligge mellom 22-45 grader.

Det tillates oppført boligbebyggelse, overdekkende terrasser og garasjer/carporter med BYA på maks 30%. Åpne p-plasser regnes ikke som en del av %-BYA

##### **Områder for Industri Ind.**

Området tillates utnyttet til industri med tilhørende kontor og lager.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde lik 12 meter. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 45 % BYA.

I område Ind. skal det samtidig med utbygging oppføres gjerde mot jernbanen i samsvar med Jernbaneverkets krav og retningslinjer.

Før nye tiltak tas i bruk på området Ind. skal det legges varmekabel i eksisterende atkomst som ligger nærmest riksveg 36. Samtidig må det settes opp autovern på østsiden av Prestemoen rett ovenfor ovennevnte atkomst.

#### **§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER**

##### **Landbruksområde, L-2**

Området skal nyttes til tradisjonelt jordbruk/skogbruk.

#### **§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Det tillates holdeplass med egnet møblering anlagt på de steder som er avmerket i plankartet med bussholdeplass.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer eller fyllinger skal søkes beplantet eller steinsatt.

Byggeplan for vegtiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen Region sør, og det skal lages en gjennomføringsavtale før bygging av disse områdene.

#### **§ 7 SPESIALOMRÅDER**

##### **Område avsatt til spesialområde, kommunalteknisk virksomhet**

Området kan benyttes til kommunalteknisk anlegg, transformator og pumpestasjon.

##### **Frisiktsoner**

I områder som på reguleringsplankartet er markert med frisiktlinje, skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.

Frisiktkravet for avkjørsler fra Fv. 30 er 4/6x70m.

Frisiktkravet for avkjørsler fra Prestemoen er 4/6x45m. Til Gang-/sykkelveg er frisiktkravet 4x20m.

#### **§ 8 FELLESOMRÅDER**

##### **Fellesområder, FE1-FE2**

Område FE1 skal være felles atkomst for gnr./bnr. 45/58, 43/70 og 43/68.

Område FE2 skal være felles atkomst for gnr./bnr. 43/131 og 43/147.

Nødvendig areal til skråninger for å få etablert og tilpasset nye felles avkjørsler erverves ikke, men kan benyttes av boligtomtene.

Brukere av felles atkomst FE1 tillates å benytte gang-/sykkelvegen fra adkomstvegen til B1.

## **§ 9 BLANDET FORMÅL**

### **Blandet formål, BK**

Området tillates utnyttet til bolig og næringsvirksomhet i form av kontor. Innenfor det viste området skal bebyggelsen bestå av frittliggende enebolig/kontorbygning. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og den eksisterende bebyggelsen.

Takvinkel skal ligge mellom 22-45 grader.

Det tillates oppført boligbebyggelse, overdekkende terrasser og garasjer/carporter med BYA på maks 45%. Åpne p-plasser regnes ikke som en del av %-BYA

### **Blandet formål, BF1-BF2**

Området tillates utnyttet til næringsvirksomhet i form av lettere industri, kontor, lager og forretning med plasskrevende varer.

Følgende varegrupper tillates for forretningsvirksomheten:

- biler og motorkjøretøyer
- landbruksmaskiner
- trelast og andre større byggevarer
- hageartikler
- lystbåter og campingvogner

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 45 % BYA.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote + 47,0 moh.

Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

I område BF1 skal det samtidig med utbygging oppføres gjerde mot jernbanen i samsvar med Jernbaneverkets krav og retningslinjer.

I område BF1 østre del skal det legges til rette for 10 parkeringsplasser som skal være tilgjengelige for allmennheten i forbindelse med bruk av markaområdet innenfor. Plassene skal ikke gjerdes inn og det skal skiltes med utfartsparkering.

### **Blandet formål, F/K/I**

Området tillates utnyttet til næringsvirksomhet i form av lettere industri, kontor, lager og forretning med plasskrevende varer.

Følgende varegrupper tillates for forretningsvirksomheten:

- biler og motorkjøretøyer
- landbruksmaskiner
- trelast og andre større byggevarer
- hageartikler
- lystbåter og campingvogner

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 55 % BYA.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote + 47,0 moh.

Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

Før det gis rammetillatelse eller IG for tiltak innenfor planområdet F/K/I skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Kommunalteknikk. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann.

Parkeringsplasser for F/K/I kan ligge utenfor ny byggegrense iht. dagens situasjon under forutsetning at de ikke ligger i frisiktsoner.

### **Blandet formål, BF3**

Området tillates utnyttet til næringsvirksomhet i form av lettere industri, lager, kontor og salg av plasskrevende varer.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 45 % BYA.

Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

#### Område BF3-1

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +44,0 moh.

#### Område BF3-2

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +40,0 moh.

### **Blandet formål, BF4**

Området tillates utnyttet til næringsvirksomhet i form av lettere industri, lager og kontor.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 35 % BYA.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +37,0 moh.

Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

### **Blandet formål, BF5**

Området tillates utnyttet til forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon og rasteplass.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel.

Det tillates etablert forretningsvirksomhet for detaljvarehandel med inntil 1500 m<sup>2</sup>, ut over dette tillates kun handel med plasskrevende varer.

Følgende varegrupper regnes som plasskrevende varer:

- biler og motorkjøretøyer
- landbruksmaskiner
- trelast og andre større byggevarer
- hageartikler
- lystbåter og campingvogner

For området BF5-1 tillates en maksimal gesimshøyde på kote 40 moh.

For området BF5-2 tillates en maksimal gesimshøyde på kote 44 moh. I tillegg kan mindre, nødvendige tekniske anlegg på taket tillates inntil kote 46 moh.

Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

## **§ 10 RESTRIKSJONSOMRÅDE**

Arealene som er vist med påskrift "Restriksjonsområde/kommunalteknisk anlegg i grunnen" er byggerestriksjonssoner for kommunaltekniske anlegg, offentlige vann- og avløpsledninger. Bygging, lagring eller annet anleggsarbeid som kan skade ledningene eller hindre tilgang til disse er ikke tillatt uten etter spesielle forholdsregler angitt og godkjent av Porsgrunn kommune.

## **§ 11 PARKERING**

Parkeringsdekningen skal tilfredsstillende Porsgrunns kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

Det tillates maksimalt 1p-plass pr. 50m<sup>2</sup> BRA for kontor og forretning og maksimalt 1 p-plass pr. 100m<sup>2</sup> BRA for industri/lager.

## **§ 12 UNIVERSELL UTFORMING**

Alle bygninger og funksjoner innenfor planområdet skal så langt det er mulig gis en universell utforming.

## **§ 13 STØY**

Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442 legges til grunn med hensyn på støy til omgivelsene.

Støyberegninger og eventuelt målinger skal vedlegges søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, og nødvendige tiltak skal være ferdig utført før brukstillatelse gis. Støy fra hele reguleringsområdet skal behandles som en enhet. Det må derfor utarbeides en samlet vurdering hvor støy fra de enkelte virksomhetene samlet vurderes opp mot grenseverdiene i T-1442.

Støyberegninger viser at enkelte boliger kan ha behov for støytiltak for å tilfredsstillende støykrav etter en utbygging av veganlegget. I byggeplanfasen skal det gjennomføres nærmere støyvurderinger. Nødvendige tiltak for å tilfredsstillende støykravene innarbeides i byggeplanene.

## **§ 14 FORURENSNING OG RADON**

Før det kan gis byggetillatelse skal det undersøkes om det finnes forurensning i grunnen innenfor planområdet. Dersom det påvises forurensning skal det iverksettes tiltak.

Tiltaksplanen skal forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning før byggetillatelse kan gis.

Før det kan gis byggetillatelse skal det undersøkes om området er utsatt for radongass.

Dersom det påvises radon skal nødvendige tiltak iverksettes. Tiltaksplanen skal forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning før byggetillatelse kan gis.

## **§ 15 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER**

Dersom det ved tiltak i marka dukker opp automatisk fredede kulturminner, skal arbeid straks stanses og regionale kulturvernmyndigheter varsles. Dette i samsvar med § 8, annet ledd i kulturminneloven av 9.juni 1978.

## **§ 16 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- Før nye bygg tas i bruk på område BF2-2, BF3-1, BF3-2 og BF4 skal nye rundkjøringer med tilhørende vegsystem som vist på reguleringsplankartet være ferdig opparbeidet.
- Før det godkjennes nye tiltak på område BF1, BF2-1 og BF2-2 skal det foreligge en bankgaranti. Størrelsen på bankgarantien vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom vegvesenet og de offentlige og private utbyggere i området.

- Hvis det bygges på område BF2-1 før det nye vegsystemet anlegges må adkomsten til BF2-1 flyttes noe lenger inn på industrivegen. Vegvesenet aksepterer denne midlertidige adkomsten.
- Før det godkjennes igangsetting av tiltak eller tillates terrenginngrep på område BF2-1 vest for gnr. 43, bnr. 431 må det etableres en erstatningsdam for liten salamander. Dammen må ligge i naturvernområdet vest for BF1 og i tilknytning til bekken.
- Ny dam må planlegges i samarbeid med Fylkesmannen og må kunne godkjennes av kommunen.

**Rettet 18.03.2024**