



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 531
Sakstittel: Reguleringsplan for Bryns gbnr 54/236 mfl.

Bryns gbnr 54/236 mfl.

Detaljert reguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 20.08.2018

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

§ 1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 02.07.2018

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av gbnr. 54/236 til gartneri, handel og næringsformål. Eksisterende veksthus ønskes revet og erstattet med dagligvareforretning, blomsterforretning og et veksthus med tilknyttet hage. Eksisterende drivstoffpumper og bilvaskeanlegg skal integreres i planen. De to boligeiendommene i planområdet reguleres til dagens situasjon.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

I Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Gartneri/bevertning/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BAA)
Forretning (BF)
Energianlegg (BE)

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (SV)
Kjøreveg (o_SKV)
Fortau (o_SF)
Gang- og sykkelveg (o_SGS1-3)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-10)
Parkeringsplasser (f_SPP)

III Grønnstruktur

Naturområde - grønnstruktur (GN)

IV Hensynssoner

Høyspenningsanlegg (H370_1-2)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

Kravene i § 2.1 -2.8 gjelder tiltak i områdene BAA og BF. § 2.9 gjelder for hele planområdet.

2.1 Bebyggelsen

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Formålsgrensen er sammenfallende med byggegrensen der ikke annet er vist eller omtalt i reguleringsbestemmelsene. Blomsterforretning i område BF og veksthus i område BAA kan bygges sammen og ha intern forbindelse med hverandre.
- b) Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming. Det tillates flate tak, skrå takflater (saltak/pulttak) eller en kombinasjon av disse. Harmonisk tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og øvrige omgivelser skal vektlegges. Tiltak skal være utformet slik at de utgjør et positivt tilskudd til sine omgivelser. Fasader skal brytes for å skape variasjon i fasadeuttrykket ved bruk av farge og materialvalg.. Utomhusareal skal ha fast dekke eller gis parkmessig opparbeiding, og harmonisk tilpasning til ny bebyggelse og tilstøtende veiareal.
- c) Maksimalt tillatt gesims/mønehøyde er 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Varelevering, avfallskontainere, overdekninger etc. skal integreres i bygning eller på annen måte skjermes, slik at disse funksjonene framstår tilpasset og tiltalende sammen med områdets øvrige bebyggelse og anlegg.
- e) I forbindelse med dagligvareforretningen skal det avsettes et område med sittemøbler som kan fungere som sosial møteplass.

2.2 Rekkefølgekrav

- f) Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent situasjonsplan
- g) Før det gis rammetillatelse må trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap avklares med nettselskapet.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for VA, kraftforsyning og håndtering av overvann.
- i) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering for grave- og fundamenteringsarbeidene.
- j) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge skiltplan for omsøkte tiltak.
- k) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge rapport fra miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom det er påvist forurensning som krever tiltak, skal tiltaksplan være utarbeidet og godkjent.
- l) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal parkering for omsøkte tiltak være ferdig opparbeidet.
- m) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal adkomst være ferdig opparbeidet.
- n) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal fortau langs Einervegen, område o_SF/o_SVG8 være ferdig opparbeidet.

2.3 Dokumentasjonskrav

- a) Situasjonsplan: Ved byggesøknad kreves situasjonsplan som viser bygningens plassering, høyde, takform, eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder og beplantning, parkeringsplasser, avfallshåndtering, plassering av bilvaskeanlegg og drivstoffpumper og ev. andre tekniske anlegg.
- b) Teknisk plan, VA: Ved byggesøknad skal løsninger for vann- og avløp, inklusive overvannshåndtering og flomveier være godkjent.
- c) Teknisk plan, EL: Løsninger for kraftforsyning og gatebelysning skal være godkjent av kraftselskapet.
- d) Skiltplan skal vise all skilting for omsøkte tiltak, både skilt på fasader og ev. frittstående skilt.

2.4 Miljøforhold

Før det søkes igangsettingstillatelse skal det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom det påvises forurensede masser, skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av rette myndighet i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2, opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, før utbygging kan igangsettes.

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om områdestabiliteten er tilfredsstillende og om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

2.6 Parkering

Innenfor områdene BAA og BF kan det til sammen anlegges maksimalt 55 parkeringsplasser. Det skal, som et minimum, anlegges 3 parkeringsplasser pr. 100 m² forretningsareal. Parkeringsplasser kan plasseres i formålsgrense mot o_SVG 1 og 4 uavhengig av byggegrense.

Det skal anlegges minimum 15 parkeringsplasser for sykkel for områdene BAA og BF.

2.7 Forretningsareal

Maksimalt tillatt forretningsareal i områdene BAA og BF er samlet 1500 m² inkl. lagerareal.

Veksthus/gartneri og næringsformål i form av gatekjøkken/bevertning, anlegg for bilvask og anlegg for drivstoffsalg regnes ikke som forretningsareal.

2.8 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal for det enkelte byggeområde er angitt på plankartet. Ved beregning av utnyttelsesgraden medregnes parkeringsplasser med 18 m² pr. plass.

2.9 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning 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 grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

§ 3 - REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse Område BFS

- a) Innenfor området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 36°.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +102,0.
- d) Maksimal tillatt mønehøyde er kote +105,0.
- e) Maksimalt tillatt bebygd areal for hele området samlet er BYA=1100 m²

3.1.2 Gartneri/bevertning/bensinstasjon/vegsserviceanlegg Område BAA

- a) I område BAA tillates oppføring av veksthus/gartneri på maksimalt 200 m², frittliggende eller sammenbygd med blomsterforretning i område BF. Hage i tilknytning til veksthus/gartneri omfattes ikke av arealbegrensningen på 200 m².
- b) Gatekjøkken tillates enten frittliggende eller i tilknytning til annen bebyggelse.
- c) I området tillates også bensinstasjon/vegsserviceanlegg inklusive anlegg for bilvask og pumpeanlegg for drivstoffsalg.

3.1.3 Forretning Område BF

- a) I område BF kan det oppføres dagligvareforretning og forretning for annen detaljhandel.
- b) Det tillates oppføring av en forstøtningsmur med maksimal høyde 3,5 m mot område SVT.

3.1.4 Energianlegg

Område BE

Området skal benyttes til nettstasjon for distribusjon av elektrisk kraft. Omkring nettstasjonen gjelder et fareområde på 3 m og en byggegrense på 5 m målt fra nettstasjonens utvendige veggliv. Parkeringsplasser tillattes etablert innenfor hensynssonen.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 Veg

Område f_SV

- a) Området er felles for områdene BFS, BAA, BF og f_SPP.
- b) Området skal benyttes som kjøreadkomst til område BFS og f_SPP og som serviceadkomst til områdene BAA og BF.

3.2.2 Kjøreveg

Område o_SKV

- a) Området skal benyttes til offentlig vei.

3.2.3 Fortau

Område o_SF

- a) Området skal benyttes til fortau langs Einervegen.

3.2.4 Gang- og sykkelveg

Område o_SGS1-3

- a) Områdene skal benyttes til gang- og sykkelveg langs Stridsklev Ring.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Område o_SVT

- a) Området skal ha fast dekke i plan med tilstøtende veibane.

3.2.6 Annen veggrunn - grøntareal

Område o_SVG1-10

- a) Områdene skal benyttes til veigrøft og rabatter i tilknytning til veianleggene.

3.2.7 Parkeringsplasser

Område f_SPP

- a) Området skal benyttes til gjesteparkering for boligene i område BFS, parkering for nyttekjøretøyer som benyttes i driften i område BAA og BF samt ansattparkering for ansatte i området BAA og BF.

§4 - HENSYNSSONER

4.1 FARESONER

4.1.1 Høyspenningsanlegg

a) Område H370-1

Fareområdet omfatter området under og rundt eksisterende høyspentlinjen i en bredde av 18 m ut fra linjens senterlinje. Tiltak innenfor område skal skje i henhold til krav fra ledningseier. Adkomsten til ledningstraséen skal opprettholdes. Ved bygge- og anleggstiltak nærmere linjen enn 30 m fra ytterste strømførende fase skal ledningseieren varsles.

b) Område H370-2

Rundt nettstasjonen gjelder en faresone på 3,0 m og en byggegrense på 5,0 m målt fra nettstasjonens utvendige veggliv. Parkeringsplasser tillattes etablert innenfor hensynssonen.