



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 68/01

PlanID: 128

Reguleringsplan for Porsgrunn næringspark, industri vest del 1 og utvidet område

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 12.12.02

Godkjent av bystyret 106/02 i sak 12.12.02

Dato for siste endring 14.02.20

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor de områder som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres til følgende formål, pbl § 25:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
1. 6. Spesialområder
2. 7. Fellesområder

§ 2

Byggeområder

2.1 Fellesbestemmelser:

Områdene skal ha byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist på kartet, gjelder en byggegrense mot veg eller fellesareal på 2,5 meter.

Områdene mellom offentlig veg og byggegrense tillates ikke benyttet til permanent lagring. De ubebygde delene av tomtene skal gis tiltalende behandling og holdes i ryddig stand.

Med unntak av område N10, kan ingen områder ha atkomst direkte fra riksveg, men skal ha atkomst fra kommunalt vegnett.

Parkeringsdekning skal settes til maks 1 plass pr. 50 m² gulvflate kontorareal, og maks 1 plass pr. 100 m² for de deler av bygninger som kun nyttes til lager- og produksjonsformål.

Krav til sykkelparkering:

- Sykkelparkering skal som minimum dekke 50% av ansettelsesbehovet
- Sykkelparkering under tak tillates utenfor byggegrense, men ikke nærmere veg enn 2,5 meter

- 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

På områdene kan det oppføres bygninger for lett industri, lager, håndverksbedrifter, kontorvirksomhet og forretninger. Det tillates forretningsareal for plasskrevende varer; dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Det tillates ikke dagligvareforretninger eller detaljhandel for utvalgsvarer som klær, sko, sportsartikler o.l.

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming og materialbruk. Lange sammenhengende fasader skal søkes brutt og oppdelt i en god rytme. Utforming, plassering og størrelse av reklameskilt skal godkjennes av kommunen. Ved byggemelding skal det leveres en utomhusplan som viser disponering og opparbeidelse av de ubebygde arealene på tomta.

Bebyggelsen nærmest elva skal ha en avstand mellom bygningene som gjør at bebyggelsen framtrer som enkeltbygninger eller grupper sett fra elvesiden, og som gir gløtt inn til bebyggelsen bakenfor.

Bygninger skal bygges/plasseres slik at de ikke skades ved flomstørrelser inntil nivået for en 100-års flom.

Fra alle offentlige vann- og avløpsledninger, både eksisterende og nye, skal det være en byggeavstand på minimum 5,0 meter. I slike byggeforbudsbelter skal det heller ikke plantes trær, busker el.lign. som kan skade eller unødiggjøre reparasjon eller vedlikehold av ledningene.

Transformatorkiosker for å dekke nødvendig strømforsyning til området kan godkjennes plassert frittliggende, men kommunen kan også kreve at disse skal plasseres i tilknytning til eller inne i ny bebyggelse.

V/A: Det forutsettes tilknytning til offentlig vann og avløpsledninger.

2.2. De enkelte felt:

Felt N5, N6, N9 og N10

Prosent bebygd areal, BYA, kan ikke overstige 50% av tomtens areal.

På områdene kan oppføres bygninger for lett industri, verkstedvirksomhet, skipsrettet industri, lager-, transport- og håndverksbedrifter, kontorvirksomhet og forretningsvirksomhet.

Bebyggelsen kan ha varierende høyde. For felt N5, N6 og N10 kan etasjeantallet være inntil 3 etasjer, gesimshøyde 11 meter. Deler av bebyggelsen på feltene N5 kan oppføres i inntil 4 etasjer, gesimshøyde 14 meter. For felt N9 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer, gesimshøyde 12 meter, og for inntil 50 % av bebyggelsen i inntil 4 etasjer, gesimshøyde 16 meter. Store bygningsvolum og fasader bør oppdeles på en måte som motvirker monotoni. Tak kan bestå av både skrå og horisontale flater.

Det kan anlegges kai i formålsgrensen mot vannet. Dersom kai ikke bygges, skal området ved utbygging gis en pen og tiltalende avslutning mot vannet.

Det tillates ikke utfylling i vannet utover formålsgrensen.

På område N10 skal det ved utarbeidelse av utomhusplan sikres plass for atkomst til kommunal pumpestasjon på S3 og snuplass for kommunens kjøretøy (liten lastebil).

2.3 Felt N7 og N8:

Prosent bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 50% av tomtens areal.

På området kan oppføres bygninger for lett industri, verkstedvirksomhet, lager og håndverksbedrifter, kontorvirksomhet og forretningsvirksomhet. I tillegg kan tillates etablering av bensinstasjon. For bensinstasjon kan kommunen godkjenne oppsetting av reklameskilt mot veg dersom vedkommende vegmyndighet samtykker.

Bebyggelsen kan ha varierende høyde. Etasjeantallet kan være fra 2 til, for deler av bebyggelsen, 4 etasjer, gesimshøyde 14 meter. Store bygningsvolum og fasader bør oppdeles på en måte som motvirker monotoni. Tak kan bestå av både skrå og horisontale flater.

Parkeringsdekning kan for felt N8 skje som for felt N5 og N9. Dette gjelder ikke for bensinstasjon. Her skal all parkeringsdekning skje på egen eiendom.

2.5 Felt N11

Bebyggelsens grunnflate, BYA, skal ikke overstige 50% av tomtens areal.

Bebyggelsen kan ha varierende høyde. Etasjeantallet kan være fra 2 til, for deler av bebyggelsen, 4 etasjer, gesimshøyde 14 meter. Store bygningsvolum og fasader bør oppdeles på en måte som motvirker monotoni. Tak kan bestå av både skrå og horisontale flater.

All parkeringsdekning skal skje på egen eiendom.

§ 3

Trafikkområder

3.1 Veger.

Vegene skal opparbeides med den differensiering i kjøreveger, gang-/sykkelveger, fortau og rabatter som vist på plankartet.

Veg 1's avkjørsler til rv 356 skal utformes i henhold til vegnormalene og bygges med "dråpe" i tilkomstvegen.

3.2 Trafikkområde i sjø.

Områdene T1 og T2 er trafikkområder i sjø.

Kai og bryggeområder, samt tiltak for nødvendig drift av slipp kan tillates etablert. Det tillates ikke utfylling i vannet ut over det som er vist på plankartet.

3.3 Områder regulert i to plan, blandet formål.

Område T3 er bru med kjøreveg og gs-veg samt elvearealet under brua.

Område T4 er del av fellesområde F 3 i markplanet. Arealet over dette er bru med kjøreveg og gsveg.

Område T5 er kjøreveg og fortau/gs-veg i begge plan.

Område T6 er kjøreveg og gs-veg i øvre plan med rabattarealer under.

§ 4

Friområder

Område Fr 1 skal være offentlig friområde. Eksisterende vegetasjon skal bevares og pleies i samråd med ingeniørvesenet (parkavdelingen).

§ 5

Spesialområder

5.1 Område S1.

Området reguleres til spesialområde med henblik på bygningsbevaring. Alle tiltak innenfor området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før kommunen behandler saken.

Området kan benyttes til kontor- og forretningsdrift i form av servicebedrifter som kan betjene planområdet forøvrig.

Våningshus og fløybygning skal bevares, og bygningene tillates bare ombygget eller ominnredet under forutsetning av at eksteriøret bevares eller tilbakeføres til mer opprinnelig utseende. Uthusbygningen har opprinnelige bygningsdeler i den murte underetasjen. Disse skal bevares, mens selve låven kan erstattes, utvides, ombygges og ominnredes under forutsetning av at den får en form som harmonerer med de øvrige bevaringsverdige bygningene, og at gårdsrommet bevarer sin karakter.

All parkering skal skje på egen tomt.

5.2 Områdene S2 og S3

Områdene skal benyttes til oppføring av bygg for drift av kommunaltekniske anlegg samt transformatorstasjoner.

5.3 Frisiktsoner

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebanenivå. Busker og trær innenfor den angitte frisiktzone kan forlenges fjernet, og må holdes nede.

5.4 Parkbelte i industriområde

Kommunen kan, som vilkår for å gi byggetillatelse på felt hvor det er regulert parkbelter, kreve at disse opparbeides i samsvar med godkjent plan og ferdigstilles senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det omsøkte tiltak.

§ 6

Fellesområder: F3, F10, F11 og F12

6.1 Fellesbestemmelser

Fellesområdene tillates ikke brukt til permanent lagringsformål. Oppføring av bygninger tillates ikke.

6.2 De enkelte felt.

F3 kan nyttes som parkering for felt N5, N7 og N9 samt for brygge, F12. Bare areal rett under Frednes bru og areal lengre vekk enn 15 m fra bruas senterlinje kan benyttes til bilparkering.

F10 kan nyttes som atkomst for felt N5 og S2.

F11 er felles privat gangatkomst til strandsonen og brygga, felles for bedriftene innen planområdet.

F12 er privat brygge, felles for de bedriftene som etablerer seg innen planområdet. Bryggen på F12 har atkomstveg over F3. Bryggen F12 må bygges som pålebrygge (ikke fylling/spunt) slik at vannet kan strømme uhindret.

§ 7

Felles for planområdet

7.1. Elvepromenade.

Det skal opparbeides en elvepromenade langs hele planområdet. Elvepromenaden skal etableres i kontakt med elva så langt dette ikke kommer i konflikt med bruken av området for næringsformål med tilhørende logistikkfunksjoner. Plan for promenaden skal godkjennes av kommunen. Allmennheten skal sikres tilgjengelighet til bruk av promenaden. Promenaden skal være ferdig opparbeidet på de ulike delfelt før nye bygninger kan tas i bruk.

7.2. Samtidighet ved opparbeiding av utearealer – midlertidig opparbeiding.

Før bygninger kan tas i bruk skal tomtas utearealer være opparbeidet i samsvar med utomhusplan.

Arealer innenfor de ulike byggeområdene som ikke straks bebygges, skal gis en form for midlertidig parkmessig opparbeidelse.

7.3. Begrensninger i arealbruken i ledningstraséer.

Områdene N7, N9, F3 og T4 krysses av hovedvannledninger til/fra Knardalsstrand renseanlegg. Det tillates ikke lagring av noe slag som kan medføre skade på ledningene eller vanskeliggjøre vedlikehold/repasasjon nærmere disse ledningene enn 6,0 meter. Tilsvarende gjelder også for terrengmessige arbeider, graving, oppfylling m.v. Arbeid eller tiltak som nevnt foran må kun utføres etter Porsgrunn ingeniørvesens nærmere anvisning.

7.4. Hensynet til funksjonshemmede.

Ved opparbeiding i samsvar med planen skal det tas hensyn til funksjonshemmedes behov.

Egengodkjent av bystyret 20.09.01 (sak 68/01)

Reguleringsendring egengodkjent av bystyret 12.12.02 (sak 106/02)

Reguleringsendring godkjent av Utvalg for miljø og byutvikling, 31.03.2020 sak 16/20