

**PORSGRUNN KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR ENGER, VALLERMYRENE
REGULERINGSBESTEMMELSER**

§1. PLANENS INNHOLD

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder

- Bolig
- Forretning/Kontor/Industri F/K/I 2 – 11
- Forretning/Kontor/Industri/Bensinstasjon F/K/I/B 1

Offentlige trafikkområder

- Offentlig veg
- Jernbane
- Offentlig veg/Jernbane

Friområder FR1 og FR2

Fareområder

- Høyspenningsanlegg HA1

Spesialområder

- Parkbelte i industristrøk
- Nettstasjon
- Frisiktsone ved veg

Fellesområder

- Felles avkjørsel FA1 – FA2

§2 FELLESEBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet

2.1 Tomtedelingsplan

Før tomt kan fradeles skal det framlegges tomtedelingsplan for delområdet for godkjenning av kommunen

2.2 Utbyggingsrekkefølge

Før bygninger og anlegg tas i bruk skal utomhusarealer være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan/utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utomhusarealene opparbeides påfølgende vår. Arealer innenfor de ulike byggeområdene som blir liggende ubebygde, og hvor former for terrengtiltak er gjennomført, skal gis en form for midlertidig parkmessig opparbeidelse. Nytt kryss med Rv 36 og tilhørende forlengelse/omlegging av Ullinvegen frem til krysset, må være ferdig opparbeidet før det igangsettes byggearbeider på enkelttomter innenfor planområdet.

Før dagligvareforretning på område F/K/I 11 tas i bruk, må gang- og sykkelveg under Rv 36 være ferdigstilt.

2.3 Søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad)

Med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
- Vegetasjon (eksisterende og nyplantning).
- Hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området er tenkt beskyttet i byggeperioden.
- Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede.
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjonsstativer, postkasser, belysning, gjerder samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
- Bygningers plassering med høydeangivelse.

2.4 Veg-, vann- og avløpsanlegg og utskifting av masser

For hvert enkelt byggeområde skal det utarbeides en teknisk plan for veg-, vann- og avløpsanlegg, håndtering av overflatevann og for eventuell utskifting av masser. Planen skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak (byggetillatelse) innenfor det aktuelle byggeområdet.

Planen skal sikre at utbygging og annen grunnutnytting fortrinnsvis skjer slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen. I den grad dette ikke er mulig må det redegjøres for hvilke avrenningsbegrensende tiltak som vil gjennomføres for å hindre økt maksimalvannføring (flom) nedstrøms for planområdet. Kommunen skal sette vilkår om å etablere buffervolum som fordrøyer nedbørstoppene via vannmengderegulerende innretninger.

2.5 Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (byggetillatelse), og kan bare gjøres innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares skal merkes og skjermes før anleggsstart.

Det må ikke plantes trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. I rabatter ved parkeringsplasser m.v. skal grunneieren sørge for planting av busker og trær. Rundt nettstasjoner skal grunneier(e) sørge for planting av busker og trær.

2.6 Terrengforming

Ingen tomt må oppfylles/utgraves i urimelig grad slik at det oppstår vesentlige høydeforskjeller innenfor arealer som naturlig ligger på samme terreng høyde.

2.7 Elektrisitets- og teleanlegg

Detaljplaner for nyanlegg og omlegging av eksisterende elektrisitets- og teleanlegg skal være godkjent av berørte etater før anleggsarbeidene igangsettes. Nettstasjoner for å dekke nødvendig elektrisitetsforsyning til området kan godkjennes plassert frittliggende, men kommunen kan også kreve at disse skal plasseres i tilknytning til, eller inne i, ny bebyggelse. Etablering av kraft- eller teleledninger i luft tillates ikke..

2.8 Utforming av bygninger og anlegg

I byggesøknader skal det synliggjøres at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargevalg. Særlig for de deler av planområdet som ligger eksponert fra Rv 36 må det legges vekt på å oppnå en estetisk tiltalende utforming av bebyggelse og utomhusareal.

Bygninger som tilhører samme delområde skal harmoneres mhp. den arkitektoniske utformingen. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres parallelt med eller normalt på byggegrensene. Områdene mellom offentlig veg og byggegrense tillates ikke til permanent lagring.

2.9 Støy og forurensning

Innenfor planområdet tillates ikke etablering av virksomhet eller anlegg som medfører fare for forurensning som støy, støv, lukt o.l. som vil være til ulempe for omgivelsene.

Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 og Statens forurensningstilsyns retningslinje TA-506, (med eventuelle senere endringer frem til gjennomføring av tiltaket) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen med hensyn til tiltak mot støy.

Ved etablering av støyskjermer skal det legges vekt på estetisk kvalitet.

Støyskjermingstiltak skal etableres samtidig med gjennomføring av de tiltak som utløser krav om støyskjerming, og være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket kan utstedes.

Før tiltak kan godkjennes på eiendommene gnr/bnr 51/396, 51/413 og 51/481 (Oppkjøpssentralens eiendom) skal det kartlegges om det finnes forurenset grunn på eiendommene. Dokumentasjon på utførte undersøkelser skal sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Hvis det avdekkes forurensning i grunnen skal nødvendige tiltak iverksettes i samråd med forureningsmyndighetene.

2.10 Kulturminner

Dersom det ved tiltak avdekkes automatisk fredede kulturminner, skal regionaletaten ved Telemark fylkeskommune straks varsles, og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Områder for forretning/kontor/industri (F/K/I 11)

- 3.1 På området kan det oppføres bygninger for forretning, kontor og lettere industri/håndverk. På området tillates oppført bygninger som driver detaljvarehandel. Samlet bruksareal (BRA) for detaljvareforretninger må ikke overstige 2000 m², hvorav maks. 1200 m² kan benyttes til dagligvareformål. I tillegg tillates oppført bygninger for annen forretningsmessig servicevirksomhet så som lege, tannlege, fysioterapi og lignende med maks. samlet BRA på 1000 m².

Det tillates forretningsareal for plasskrevende varer, dvs. biler og motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

- 3.2 Maksimalt prosent bebygd areal (% - BYA) er 50%.
- 3.3 Bygninger kan oppføres i inntil tre etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 11 m. Takform og takvinkel skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.
- 3.4 Mot Rv 36 skal bygninger plasseres med fasader i eller parallelt med byggegrensen.
- 3.5 For dagligvareforretning skal det avsettes plass til minst 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal. For øvrig forretningsvirksomhet og kontor skal det avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.
For bygninger som skal nyttes til produksjons- og lagerformål skal det avsettes plass til minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m².

Områder for forretning/kontor/industri (F/K/I 2 – F/K/I 10)

- 3.6 På områdene kan oppføres bygninger for forretning, kontor, lett industri, verkstedsvirksomhet og lager-, transport- og håndverksbedrifter. Det tillates ikke oppført bygninger for detaljhandel, men det tillates bygninger med forretningsareal for plasskrevende varer; dvs biler og motorkjøretøy, lystbåter, land-bruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
- 3.7 Maksimal prosent bebygd areal (% - BYA) er 60% for delområde F/K/I 2. Maksimal prosent bebygd areal (% - BYA) er 50% for delområdene F/K/I 3 – F/K/I 10.
- 3.8 Bygninger kan oppføres i inntil tre etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 11 m. Takform og takvinkel skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.
- 3.9 Det skal avsettes plass til minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.
- 3.10 For delområde F/K/I 2 skal bygninger plasseres med fasader i eller parallelt med byggegrensen langs Rv 36.

Område for forretning/kontor/industri/bensinstasjon (F/K/I/B 1)

- 3.11 På områdene kan oppføres bygninger for forretning, kontor, lett industri, verkstedvirksomhet og lager-, transport- og håndverksbedrifter og bensinstasjon. det tillates ikke oppført bygninger for detaljhandel, men det tillates bygninger med forretningsareal for plasskrevende varer, dvs biler og motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
- 3.12 Maksimal prosent bebyggt areal (% - BYA) for areal til bensinstasjon er 40%.
- 3.13 Maksimal prosent bebyggt areal (% - BYA) for areal for øvrig areal er 50%.
- 3.14 Bygninger på bensinstasjon kan oppføres i inntil to etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m. For deler av bensinstasjon som eventuelt integreres i andre bygninger, gjelder bestemmelsenes pkt. 3.15. Takform og takvinkel skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.
- 3.15 Andre bygninger kan oppføres i inntil tre etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 11 m. Takform og takvinkel skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.
- 3.16 For forretningsvirksomhet og kontor skal det avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.
For bygninger som skal nyttes til produksjons- og lagerformål skal det avsettes plass til minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m².

§4 TRAFIKKOMRÅDER

Veger

- 4.1 Vegene skal opparbeides med den differensiering i kjøreveger, gang-/sykkelveger, fortau og rabatter som er vist på plankartet.
- 4.2 Trafikkområdet nord for nytt vegkryss/rundkjøring langs Rv 36 skal gis en estetisk tiltalende utforming og være ferdigstilt samtidig med vegkrysset/rundkjøringen.
- 4.3 Trafikkområdet på nordøstsida av Rv 36 i tilknytning til planskilt gang-/ og sykkelvegkryssing av riksvegen skal gis en estetisk tiltalende utforming og være ferdigstilt samtidig med gang-/ og sykkelvegundergangen.

Område regulert i to plan

- 4.5 Området er jernbane (Brevikbanen) på bru over veg (ny hovedsamleveg).

§5 FRIOMRÅDER

- 5.1. Område FR1 og FR2 skal være offentlig friområde. Eksisterende vegetasjon skal bevares og pleies.

§6 FAREOMRÅDER

- 6.1 Innenfor fareområde HA1, (høyspenningsanlegg) tillates ikke oppført bygninger eller andre konstruksjoner som strider mot "Forskrifter for elektriske anlegg – Forsyningsanlegg (FEA-F 1995)" jfr. § 75.9.

§7 SPESIALOMRÅDER

Parkbelte i industristrøk

- 7.1 På hver eiendom/tomt skal parkbelter opparbeides i samsvar med godkjent plan. Parkbelter skal ferdigstilles senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det omsøkte tiltak.

Nettstasjon

- 7.2 På området kan oppføres nettstasjon.

Frisiktsoner

- 7.3 Regulerte frisiktsoner må holdes fri for vegetasjon, gjenstander og byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over tilstøtende vegers nivå.
Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

§8 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel (FA1 – FA2)

- 8.1 FA1 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 51/462, 51/467 og 51/468.
- 8.2 FA2 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 51/25, 51/412, 51/474 og 51/491.

Rettet i.h.t. bystyrets vedtak den 25.03.04 (sak 10/04)