



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 08/3519 / 360°: 15/ 04032
Arkivkode :
PlanID : **0640**
Sakstittel : Reguleringsplan for et område med nordre del av Enger

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MED NORDRE DEL AV ENGER PLANBESTEMMELSER

Godkjent av bystyret 11.02.2016.

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 02.03.12 og sist revidert 11.02.16.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Energianlegg	E1
Næringsbebyggelse/Tjenesteyting	NT1 og NT2
Forretning/Næringsbebyggelse/Tjenesteyting	FNT1 - FNT5

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	VO1 og VO2
Kjøreveg, felles	VF1
Kjøreveg, privat	VP1
Gang- og sykkelveg/ Fortau	
Kollektivanlegg – leskur	Buss
Annen veggrunn, grøntareal	AV

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm	VS
-------------------	----

1.3 Hensynssoner i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-6:

Frisikt	H140
Flomfare	H320
Faresone, høyspenningsanlegg	H370
Hensyn grønnstruktur, natur langs bekkedrag	H540
Båndleggingssone, båndlegging etter lov om kulturminner	H730

1.4 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med ny plan er å forbedre eksisterende vegadkomst til områdene Valler/Tveten/Pasadalen og legge til rette for utviklingen av nordre del av Enger som regionalt handelsområde.



2 FELLES BESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet

2.1 Tomtedelingsplan

Før tomt kan tillates fradelt skal det foreligge tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen.

2.2 REKKEFØLGEKRAV

- Før bygninger og anlegg kan tillates tatt i bruk i planområdet skal utomhusarealer være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. (se 2.3.2)
Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utomhusarealene opparbeides påfølgende vår med dato for ferdigstillelse avtalt med kommunen.
Arealer innenfor de ulike byggeområdene som blir liggende ubebygde, og hvor former for terrengtiltak er gjennomført, skal gis en midlertidig parkmessig opparbeidelse.
- Før byggearbeider i område **NT1**, **NT2**, **FNT 1** og inntil 5000m² BRA i område **FNT5** kan tillates igangsatt skal nytt kryss ved Vallermyrvegen, Fv32, gitt benevnelsen **R1** i plankartet og ny kjøreveg fra **R1** inn til Leirgata være ferdig opparbeidet og stenging av eksisterende veg inn til Leirgata skal være gjennomført.
- Før byggearbeider i resterende del av område **FNT5** og i områdene **FNT2**, **FNT3** og **FNT4** kan tillates igangsatt skal regulert veg fra rundkjøring **R1** til eksisterende Ullinveg være ferdig opparbeidet og stenging av eksisterende vegkryss Ullinvegen/ Vallermyrvegen skal være gjennomført.
- Rundkjøring, benevnt **R2** i plankartet, skal opparbeides seinest når vegen **VO2** skal etableres.
- Før dagligvareforretning kan tillates tatt i bruk i planområdet, må regulert gang- og sykkelveg under Vallermyrvegen, Fv32, være ferdigstilt.

2.2.1 Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.

Refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv. ved ulike felles tiltak innenfor planområdet kan framsettes jfr. plan- og bygningsloven.

2.3 DOKUMENTASJONSKRAV

2.3.1 Krav til overordna avvanningsplan

Før bygninger og anlegg kan tillates igangsatt skal det foreligge en overordnet avvanningsplan for hele planområdet.

Store deler av planområdet er tidligere myrområde drenert i direkte forbindelse med bekkesystemet Storedike.

Planområdet skal som hovedregel avvannes med åpne bekkeløp.

Avvanningsplanen skal vise bekkeløp og nødvendige fordrøyingsløsninger på strekningen helt ut til forbindelsen til Storedike.

Åpne bekker og eventuelle fordrøyingsbasseng skal utformes slik at forholdene legges til rette for å beholde mest mulig av eksisterende biologisk mangfold innenfor planområdet. Da også gjennom utplanting av stedsegen vegetasjon i tilstrekkelig brede randsoner.

Det skal foreligge tillatelse fra kommunen før tiltak i avvanningsnettet med tilhørende grøntsoner kan gjennomføres.

Ved utforming av avvanningsplanen skal eventuell bruk tekniske løsninger som «Grønne tak» med vannfordrøyende vegetasjon, «Sedum-tak», og drenerende belegg på harde flater, vurderes.



2.3.2 Krav til utomhusplan

Med byggesøknader skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1: 200, eller bedre, som redegjør for:

- Bygningers plassering med høydeangivelse.
- Parkeringsplasser for biler og sykler. Harde flater som parkeringsplasser og interne vegger skal belegges/asfalteres med materialer som har drenerende egenskaper
- 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 parkeringsplasser, overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjonsstativer, postkasser, belysning, gjerdet samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.

2.3.2 Krav til plan for tekniske anlegg

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.

Teknisk plan 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 kan sette vilkår om å etablere buffervolum som fordrøyer nedbørstoppene via vannmengderegulerende innretninger.

2.3.3 Krav til plan for elektrisitets- og teleanlegg

Plan 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.

2.4 MILJØKRAV

2.4.1 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 være til hinder for allmenn 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.

2.4.2 Terrenginngrep

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



2.4.3 Universell utforming

Ved planlegging i planområdet skal det legges vekt på å komme fram til løsninger som gir tilgjengelighet for alle. Ved søknad om tillatelse til bygningstiltak skal det redegjøres om hvordan hensyn til universell utforming er ivarettatt.

2.4.4 Estetiske krav ved 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 Vallermyrvegen, Fv32, må det legges vekt på å oppnå en estetisk tiltalende utforming av bebyggelse og utomhusareal.
- Bygninger i samme delområde skal harmoneres med hensyn på arkitektonisk utforming. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres parallelt med, eller normalt på, byggegrensene. Områdene mellom offentlig veg og byggegrense tillates ikke brukt til permanent lagring.
- Forretninger med fasade mot Vallermyrvegen skal i 1.etasje ha minst 20 % vinduer av fasadeflaten.
- Tynnplateelementer og tynnplatekassetter tillates ikke som et dominerende fasademateriale mot Vallermyrvegen.

2.4.5 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 51/396, og 51/481 (eiendommene til Jansen Holding as) 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 forurensningsmyndighetene.

2.4.6 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et 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 Forretning/ nærings/ tjenesteyting

Områder for kombinert bebyggelse og anlegg, samt store handelsenheter med minste tillatte bruksareal per detaljhandelsvirksomhet på 3 000 m². Det stilles ikke krav om minstestørrelser for handel med plasskrevende varegrupper og virksomheter som allerede er etablert i området kan utvide uten at arealkrav inntreffer.

3.1.1.1 Område NT1 - NT2.

- I området kan det oppføres bygninger for kontor og lettere industri/lager/annen næring (det stilles ikke krav om minstestørrelser for handel med plasskrevende varegrupper og virksomheter som allerede er etablert i området kan utvide uten at arealkravet inntreffer).
- I området kan annen forretningsmessig servicevirksomhet som legepraksis, tannlegepraksis, fysioterapi og lignende tillates med et 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.
- Maksimalt prosent bebygd areal (% - BYA) er 50 %
- Bygninger kan oppføres i inntil tre etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 11 m. Takform og takvinkel skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.
- Mot Fv32 skal bygninger plasseres med fasader i eller parallelt med byggegrensen.
- Det avsettes plass til maks. 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal. For bygninger som skal nyttes til produksjons- og lagerformål skal det avsettes plass til 1 biloppstillingsplass pr. 100 m².

3.1.2 Områder for Forretning/Næringsbebyggelse/Tjenesteyting

3.1.2.1 Område FNT1 – FNT5

- I området kan det oppføres bygninger for forretning, bensinstasjon/ veiserviceanlegg, bevertning, kontor og lettere industri/lager/annen næring. Etablering av detaljvarehandel tillates med minste tillatte bruksareal per detaljhandelsvirksomhet på 3 000 m² (det stilles ikke krav om minstestørrelser for handel med plasskrevende varegrupper og virksomheter som allerede er etablert i området kan utvide uten at arealkravet inntreffer).
- I området kan annen forretningsmessig servicevirksomhet som legepraksis, tannlegepraksis, treningssenter, fysioterapi og lignende tillates med et 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, samt varer i varegruppen "Større varegrupper" som møbler, hvitvarer og tilsvarende.
- Maksimalt prosent bebygd areal (% - BYA) er:
 - 50% for delområde **FNT2** og **FNT4**.
 - 60% for delområde **FNT1**, **FNT3** og **FNT5**.



- Bygninger kan oppføres i inntil tre etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 11 meter.
- Takform og takvinkel skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.
- Bygninger for bensinstasjon kan oppføres i inntil to etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter. Takform og takvinkel skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.
- Mot Fv 32 skal bygninger plasseres med fasader i eller parallelt med byggegrensen.
- For dagligvareforretning skal det avsettes plass til maks. 3 biloppstillingsplasser og 2 plasser for sykler pr. 100 m² BRA (bruksareal) eller i henhold til de parkeringskrav som til en hver tid gjelder innenfor Porsgrunn kommune.
- For øvrig forretningsvirksomhet og kontor skal det avsettes plass til maks. 2 biloppstillingsplasser og 2 plasser for sykler pr. 100 m² BRA (bruksareal), eller i henhold til de parkeringskrav som til en hver tid gjelder innenfor Porsgrunn kommune.
- For bygninger som skal nyttes til produksjons- og lagerformål skal det avsettes plass til maks. 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA.

3.1.3 Område for energianlegg Område E1

På område **E1** kan det oppføres nettstasjon.

4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veger, offentlige VO1 og VO2

- Vegene skal opparbeides med den differensiering i kjøreveger, gang-/sykkelveger, fortau og rabatter slik som vist i plankartet.
- Trafikkområdet nord for ny rundkjøring i Vallervegen, Fv36, skal gis en estetisk tiltalende utforming og være ferdigstilt samtidig med rundkjøringen.
- Trafikkområdet på nordøstsida av Fv36 i tilknytning til planskilt gang- og sykkelvegkryssing av riksvegen skal gis en estetisk tiltalende utforming og være ferdigstilt samtidig med gang- og sykkelvegundergangen.
- Innenfor rundkjøringsområdene regnes med regulert veggrunn, gs-veger og rabatter innenfor en avstand på 40 meter fra rundkjøringens origo, eller tilpasset eksisterende vegnett.

4.2 Veger, felles

VF1 skal være felles adkomstveg til **E1**, **FNT3** og nordøstre del av **FNT4**.

4.3 Veger, privat

VP1 skal være privat adkomstveg til eiendommen 43/ 66, Eidangerbakken 4, over offentlig grøntanlegg.

4.4 Gs-veg under Fv 32

Regulert gs-veg som krysser under Vallermyrvegen skal prosjekteres slik at krav til universell utforming tilfredsstilles og da slik at stigningen ikke skal være brattere enn 1:20. Kortere strekk inntil 3 meter kan prosjekteres med stigning inntil 1:12.



5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Vegetasjonsskjerm

Regulerte vegetasjonsskjermer skal etableres samtidig med utbygging av tilstøtende tomter.

6 HENSYNSSONER

6.1 Sone H140, frisikt

Kryss og avkjørsler skal ha siktsoner i henhold gjeldene vegnormal (Statens vegvesens håndbok 017, Veg- og gateutforming). Rundkjøringer skal ha siktlinjer slik som vist i plankart.

Terranget mellom veg og frisiktslinjene skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane og skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

6.2 H320, flomfare

Områder med fare for flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygg i flomfareområdet.

6.3 H370, faresone, høyspenningsanlegg

Sone H370_1, høyspendttrasé

Innenfor faresone, høyspenningsanlegg tillates ikke oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner som strider mot gjeldene forskrift for elektriske anlegg.

6.4 H 540, Hensyn grønstruktur, Sone H540_1, natur langs bekkedrag,

Eksisterende kantvegetasjon langs bekkeløp skal bevares.

For å få til atkomst til enkelttomter kan bekkedraget tillates krysset med et begrenset antall brukonstruksjoner. Endelig plassering fastsettes ved byggesøknad.

Brukonstruksjonene må være tilstrekkelig dimensjonert i forhold til flom.

Ved regulert omlegging av bekken skal nytt bekkeløp opparbeides på en slik måte at bekkeløpet kan framstå mest mulig naturlig bekkeløp med stedsegen vegetasjon.

6.5 H730, båndlegging etter lov om kulturminner

Sone H730_1 er kulturminner båndlagt etter kulturminneloven og omfatter automatisk fredete kulturminner i form av 2 flatmarksgraver. Søndre grav er registrert som båtgrav.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Om det viser seg at tiltak kan virke inn på disse freda kulturminnene, 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).