



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/09561
PlanID: 429
Sakstittel: Reguleringsplan Roligheten, Herøya

Reguleringsplan Roligheten, Herøya

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 04.03.2020- sist endret 09.09.2020
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 1:500 datert 11.02.2020

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at arealene innenfor planområdet kan benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende vegareal, adkomstsoner og parkeringsareal.

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

§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse BN1 og BN2

§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV 1
- Gang-/sykkelveg SGS 1
- Annen veggrunn SVT 1 og SVT 2

§12-5 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VNS 1

§12-6 – Hensynssoner

- Frisiktsone H 140
- Ras- og skredfare H 310_1
- Faresone flom H 320_1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Landskapsplan

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det oversendes en landskapsplan over eiendommen. Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 eller mer detaljert, og vise:

- Bebyggelsens plassering
- Adkomst
- Utforming av utearealer, herunder inngangspartier, adkomstsoner, internveger og lager
- Parkeringsløsninger
- Terrengmurer og terrengbehandling
- Gjerder og sikring av skrent mot sjø
- Løsninger for flomveger og infiltrasjon/fordrøyning

Listen er ikke uttømmende.

2.1.2 Teknisk Plan

Ved søknad om rammetillatelse/1-trinnsøknad skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

2.1.3 Grunnforhold

For alle nye tiltak skal det dokumenteres at områdestabiliteten og grunnforholdene er tilstrekkelig. Dokumentasjonen skal gjennomføres av en geotekniker.

2.1.4 Energibruk i bygg

Ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.4 Miljøforhold

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20. (Veiledende retningslinje er T-1442/2016)

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Forurenset grunn:

For tiltak i grunnen, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriften, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til sjø. Forurenset overflatevann skal ikke ledes ut til sjø, men behandles separat etter forurensningsloven.

2.6 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.7 Parkering

For kontorformål tillates det maksimalt 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA For næringsformål tillates det maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA

For næringsbygg og kontorbygg kan maksimumskravet for antall parkeringsplasser fravikes dersom det etter kommunens skjønn og i samråd med utbygger er behov for dette.

HC-plasser og plass for sykkelparkering skal anlegges i nærheten av innganger til bygning.

Krav til sykkelparkering:

- Sykkelparkering skal som minimum dekke 50% av ansettelsesbehovet
- 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

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Arealbruk Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til næring kan benyttes til industri, kontor, håndverks- og lagervirksomhet.

Bygningsutforming (§12-7 nr. 1)

Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at næringsbyggene fremstår på en samordnet måte med omgivelsene. Fasader som vender mot offentlig vegnett og vannfronten skal særlig utformes med vekt på god materialbruk i fasader og bygningsform for øvrig.

3.1.2 Byggehøyder og grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

| Område | Byggehøyde | Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1) |
|--------|------------|-----------------------------------|
| N1 | ct. 18.00 | 60 % BYA |
| N2 | ct. 18.00 | 65 % BYA |

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 2.00

3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)

Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Det skal legges vekt på en generell pen og rydding opparbeidelse av utearealene med særlig fokus på områder som har innsyn fra offentlige trafikkområder og boligområder.

Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt på den enkelte eiendom. Forbindelser mellom hovedinnganger og parkeringsplass og til regulert gs-veg skal sikres og vises i landskapsplan.

All parkering skal merkes opp og organiseres slik at det sikres trafikksikker adkomst fra p-plass til hovedinngang og til regulert gs-veg. For det enkelte byggeområde skal det etableres minst 1 stk HC-parkering ~~og 5stk sykkelparkerings~~ i tilknytning til hovedinngangen.

Til søknad om tiltak i flomutsatt område skal det dokumenteres at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom.

3.2 Arealbruk, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2)

Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige anlegg som skal benyttes til kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk og øvrige anlegg tilhørende annen veggrunn.

3.3 Arealbruk, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-7 nr. 6)

Areal innenfor strandsonen skal utformes slik at det ikke er til hinder for bruk og vern av sjøområdene med tilhørende strandsone.

Områder i strandsonen skal ikke benyttes til havneformål eller annet logistikkformål i tilknytning til næringsvirksomhetene.

Terrengmurer skal ha et enhetlig uttrykk i materialer og farge.

Elvebredden skal sikres med gjerde, trær, pullerter eller tilsvarende slik at kjøretøyer ikke kommer ut i strandsonen.

4. HENSYNSSONER

4.1 Sone 140_ Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

4.1 Sone 310_1 Ras- og skredfare

Terreng inntil strandkanten kan fylles opp og forstøttes med terrengmurer og/eller terrengfyllinger som geotekniske tiltak. Det tillates ikke oppfyllinger av terreng utover det som er nødvendig for å oppnå geoteknisk stabilitet/ forhindre erosjon.

4.2 Sone 320_1 Flomsone

Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over beregnet maksimal flomhøyde, NGO kote +2,7m.

For eksisterende bygg i flomutsatt område må konstruksjoner i nødvendig grad utbedres, slik at bygg tåler å bli utsatt for flom.

Elektriske installasjoner og andre tekniske anlegg i flomutsatt areal må anlegges slik at de ikke vil ta skade av flom.