



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/04297
PlanID: 3806 0840

Reguleringsplan for Dalen næringsområde med karbonfangstanlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Opprinnelig datert 03.03.2021

Endrede bestemmelser datert 11.05.21 er godkjent av bystyret 10.06.2021 i sak 34/21.

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000 (A1) datert 11.05.2021.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for CO₂ fangst, og videre drift og utvikling av industri og havnearbeid i Dalen næringsområde.

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

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | <u>Bebyggelse og anlegg § 12-5 ledd nr. 1</u> | |
| | Industri 1 | BI1 |
| | Industri 2 | BI2 |
| | Industri 3 | BI3 |
| | Industri 4 | BI4 |
| | Industri 5 | BI5 |
| | Energianlegg | BE |
| | Kommunalteknisk anlegg | BKT |
| | Kontor/industri 1 | BKB1 |
| | Kontor/industri 2 | BKB2 |
| 2. | <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 ledd nr. 2</u> | |
| | Kjøreveg | o_SKV1 |
| | Kjøreveg | SKV2 |
| | Fortau | o_SF |
| | Annen veggrunn – grøntareal | o_SVG |
| | Havn | SHA |
| 3. | <u>Bruk av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone § 12-5 ledd nr. 6</u> | |
| | Havneområde i sjø | VHS |
| | Småbåthavn | VS |

4.	<u>Hensynssoner § 12-6</u>	
	Sikringssone frisikt	H140
	Faresone ras- og skredfare	H310
	Faresone flom	H320
	Faresone brann-/eksplosjonsfare	H350
	Rekkefølgekrav infrastruktur	H430

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Arealbruk og utforming i planområdet

Arealene i planområdet skal benyttes til formålene som er angitt i § 1.3.

Ved etablering av nye bygg og konstruksjoner skal det benyttes avdempende farger. Større fasader skal brytes opp og tilpasses nabobebyggelsens ved ny næringsbebyggelse langs Setrevegen. Fasadematerialet skal i minst mulig grad reflektere lys og lyd.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Piper, luftkanaler og tekniske installasjoner

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen er angitt i bestemmelsene. i pkt. 3.1. Bebyggelse og anlegg og pkt. 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Unntatt fra maksimal kotehøyde er piper, luftkanaler, brokonstruksjoner, rørledninger, kraner og andre tekniske installasjoner knyttet til driften av industrianlegget og havn, som tillates oppført med nødvendig høyde for å redusere miljøulemper for omgivelsene.

2.2.2 Energi

Ved planlegging og utbygging av bygninger større enn 500 m² skal alternative fornybare energikilder/løsninger vurderes. Det skal tas kontakt med nettselskapet for å avklare behov for eventuell nettutbygging og utforming av nettløsning.

2.2.3 Støy

Støynivå fra virksomheten skal ikke overskride grenseverdiene i den til enhver tid gjeldende utslippstillatelse.

2.2.4 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og 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 (jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.2.5 Universell utforming

Det vises til gjeldende teknisk forskrift. Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.

2.3 Inngjerding

Hele eller deler av planområdet tillates inngjerdet. Ved eventuell oppsetting av gjerde mot Hellås Naturreservat, skal det tas hensyn slik at rotsystemet til naturreservatets vegetasjon ikke skades.

2.4 Byggegrenser

Byggegrense mot sjø er plassert i formåls grensen mellom formål i sjø og formål på land. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen der denne er angitt på plankartet. Drift og vedlikehold av eksisterende veinett, teknisk infrastruktur installasjoner for drift av anlegg og parkering tillates utenfor byggegrensene.

2.5 Lagring

Det tillates ikke lagring av containere eller stabling av andre lagringsenheter i høyden på en slik måte at disse kan forårsake velt inn på CO₂ tankanlegget innenfor formål BI1.

2.6 Dokumentasjonskrav

2.6.1 Overordna Utomhusplan i egnet målestokk

«For alle byggeområder i planområdet skal det foreligge en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i egnet målestokk før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Listen er ikke uttømmende.»

2.6.2 Detaljert Utomhusplan i egnet målestokk

«Før søknad om byggetillatelse skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan i egnet målestokk. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøringer, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.»

2.6.3 Teknisk Plan

«Før det gis igangsettelsestillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan av kommunen v/Kommunalteknikk som viser opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier) og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse kan gis.

Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Grenland Brann og redning IKS. Listen er ikke uttømmende».

2.7 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.7.1 Geoteknikk

Det må foreligge geoteknisk undersøkelse for nye bygg og konstruksjoner. Behovet for eventuelle sikringstiltak skal dokumenteres før tillatelse kan gis.

Stabiliserende tiltak merket av på plankartet med hensynssone H430 skal tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsfaktor, og skal være etablert før andre byggearbeider kan påbegynnes sør for Sekkekaia.

2.8 Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om igangsettingstillatelse 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.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Det tillates oppført anlegg i eiendomsgrensen der hvor det ikke er oppgitt byggegrense på plankartet. Unntatt fra denne tillatelsen er oppføring av anlegg i eiendomsgrensen mot Hellås Naturreservat hvor det må holdes en avstand på minimum 2 meter fra grensen til naturreservatet.

Grøntanlegg/beplantning innenfor formålene skal holdes i ryddig stand.

Det tillates etablert teknisk infrastruktur som trafokiosker, pumpehus, telemaster og rørledninger.

Lufftarskhindere som omfatter enhver konstruksjon som tårn, skorsteiner, master, forankringsanordninger, antenner m.fl. med en høyde over 60 meter eller mer over bakken eller vannet, skal merkes med hinderlys iht. forskrift om merking av luftfartshinder.

Det tillates maksimalt til sammen 80 oppmerkede parkeringsplasser innenfor industriområdene BI1, BI2, BI3, BI4 og kontor/industri BKB1 og BKB2. Parkering medtas ikke i beregningen av BYA.

3.1.2 Industri område BI1

Maksimal utnyttelsesgrad 40% BYA. Maksimal kotehøyde er +35. Det tillates etablert Industri og havneanlegg. Tilhørende transportbånd og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjonsprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger.

Det tillates etablert CO₂ tankanlegg innenfor formålet, og det skal bygges beskyttelsesmur rundt tankanlegget i stor nok høyde og tilstrekkelig avstand for å forhindre uforutsette hendelser (påkjørslar, kollisjoner og velt). Beskyttelses mur skal bygges slik at det kan opprettholdes normal drift rundt tankanlegget.

3.1.3 Industri område BI2

Maksimal utnyttelsesgrad 5% BYA og maksimal kotehøyde +12 for bebyggelsen. Det tillates etablert industri og havneanlegg. Tilhørende transportbånd og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjonsprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger

3.1.4 Industri område BI3

Maksimal utnyttelsesgrad 60% BYA. 2500 m² av bygningsmassen (11%) kan ha en maksimal kotehøyde på +105. 20 200m² av bygningsmassen (89%) kan ha en maksimal kotehøyde på +62. Skorstein for karbonfangstanlegget skal etableres på minimum kote +100. Tilhørende transport- bånd, brokonstruksjoner og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger.

3.1.5 Industri område BI4

Maksimal utnyttelsesgrad 20% BYA, og kan ha en maksimal kotehøyde på +67. Tilhørende transportbånd og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjonsprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger.

3.1.6 Industri område BI5

Området utbygges til forbehandlingsanlegg for farlig avfall med bygninger for lager, prosessbygninger, tankfarm og kontor- og laboratoriebygg.

Maksimal utnyttelsesgrad skal ikke overstige 60% BYA. Maksimal kotehøyde er +35. Eksisterende lagertelt for industrien kan bestå.

Det skal opparbeides grøntbelte/beplantning mot Tangenvegen etter landskapsplan godkjent av kommunen. Opparbeidelse av grøntbelte/beplantning skal være utført senest samtidig med at tomten tas i bruk til industriformål. Sikringsmur/gjerde bygges mot Tangenvegen og kant av senket terreng. Alle bygningsmessige og synlige tekniske anlegg skal gis en god estetisk utforming.

Den ubebygde delen av tomta skal gis en tiltalende behandling med grøntanlegg/beplantning og holdes i ryddig stand.

Det tillates maksimalt 75 oppmerkede parkeringsplasser innenfor industri BI5. Parkering medtas ikke i beregningen av BYA.

3.1.7 Kommunalteknisk anlegg BKT

Areal avsatt for etablering av ny pumpestasjon for kommunalt avløpsanlegg.

Maksimal mønehøyde er 3,0 meter, og byggegrensen mot Hellås Naturreservat er 2 meter.

3.1.8 Energianlegg BE

Det tillates etablert trafostasjon innenfor formålet.

Maksimal mønehøyde er 3,0 meter, og byggegrensen mot Hellås Naturreservat er 2 meter.

3.1.9 Kontor/Industri 1 BKB1

Maksimal utnyttelsesgrad 60 % BYA og maksimal kotehøyde på +25 for bebyggelsen. Det tillates oppført gangadkomst tilknyttet fortau langs Setrevegen til vedlikeholdssenter/kontorbygg.

Gangadkomst skal driftes og vedlikeholdes av Norcem.

3.1.10 Kontor/Industri 2 BKB2

Maksimal utnyttelsesgrad 40 % BYA og maksimal kotehøyde på +25 for bebyggelsen. Parkering skal ikke medregnes i BYA beregningen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Avkjørsler er merket med pil på plankartet, og avkjørselspiler er veiledende.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV1)

O_SKV1 Tangenvegen er parsell av rv. 354 fra E18 til Brevik Havneterminal. SKV1 skal innenfor planområdet opparbeides som offentlig kjøreveg med fortau o_SF.

Utbyggingsavtale må skrives med Vegvesenet omfattende all prosjektering og bygging som berører Vegvesenets ansvarsområde.

3.2.3 Kjøreveg (SKV2)

SKV2 er privat adkomstvei til industrien fra Tangenveien med friskt 6x55 meter.

3.2.4 Fortau (o_SF)

Fortau skal være offentlig og legges langs Tangenveien.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig grøfteareal for drift og vedlikehold.

Det tillates ikke terrenginngrep som kan føre til negative konsekvenser for tilgrensende naturreservat.

3.2.6 Havn (SHA)

Innenfor havneområdet tillates å etablere bygninger og tiltak tilknyttet havnevirksomheten. Maks kotehøyde +25. Kraner eller annen infrastruktur i forbindelse med driften av havneterminalen tillates over angitt maks kotehøyde.

Jernbanespor kan anlegges på havneområdet.

Havneområdet skal være avstengt for trafikk som ikke er i tilknytning til havnedriften

Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde, krever tillatelse fra kommunal havnemyndighet.

Rørledninger fra CO₂ tankene tillates etablert innenfor formålet SHA. Om rørledninger skal legges innenfor SHA, skal disse ligge i kulvert minst 180 meter nord under port til havneterminalen (Hellås). Plasseringen av rørledninger skal ikke legges slik at de skaper restriksjoner for havneterminalens drift.

Containere til havnedriften skal kun lagres innenfor formål SHA.

Det tillates maksimalt 25 oppmerkede parkeringsplasser innenfor formålet. Parkering medtas ikke i beregningen av BYA.

3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.3.1 Havneområde i sjø (VHS)

Feltet skal opprettholdes som område for ferdsel .

Sjøledninger til kjølevannsinntak og utslippsledning tillates plassert på sjøbunnen innenfor område VHS.

3.3.2 Småbåthavn (VS)

Småbåtanlegg skal være tilstrekkelig belyst og ha redningsutstyr plassert i henhold til gjeldende regelverk. Ut mot farvannet skal enden av brygge merkes med markeringslys. Belysning som vil være til sjenanse for boliger tillates ikke, og markeringslys ut mot farvannet skal være i form av indirekte belysning.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H320_1, H320_2, H310, H350)

4.1.1 Frisiktsone (H140)

Områdene er vist med hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terreng planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over terrenget. Enkeltstående trær som ikke hindrer sikt kan tillates.

4.1.2 Flom (H320)

Flomsonen skal sikres og holdes åpen som alternativ flomvei. Flomsonen skal ivareta og tilrettelegge for at flomvann føres direkte til sjø, og vannveien skal være sikker og robust for å håndtere uforutsette

flomhendelser ved ekstremnedbør og ved blokkerte rør/kulverter. Behov for risikoreduserende tiltak skal vurderes.

Overvannsplan skal følge søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor flomsone, og skal vise og tilrettelegge for alternative flomveier. Overvannsplan skal godkjennes av kommunen v/Kommunalteknikk.

Alle tiltak ved sjø skal ha en høyde som kan stå mot en vannstand på minimum kote +2,24 moh., eller de til enhver tid anbefalte normer fra de lokale kystmyndighetene.

4.1.3 Ras- og skredfare (H310)

Stabiliserende tiltak/motfylling merket av på plankartet med hensynssone H430 skal tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsfaktor, og skal være etablert før andre byggearbeider kan påbegynnes sør for Sekkekaia. Alt arbeid innenfor faregrensen som tilfører en økt belastning på grunnen skal rådføres med geoteknikker.

4.1.4 Brann-/eksplosjonsfare (H350_1)

Sone H350_1 er avsatt som faresone for høytrykks gassområde og brann og eksplosjonsområde.

Det tillates oppført bygg og anlegg innenfor fareområdet. Det tillates ikke etablert tiltak for den allmenne befolkning innenfor hensynssonen. Det tillates kun etablert bygninger tilknyttet drift av industrien. Behov for risikoreduserende tiltak skal vurderes.

4.1.5 Brann-/eksplosjonsfare (H350_2)

Sone H350_2 er avsatt som høytrykks gassområde rundt tankanlegg til karbonfangstanlegget. Det tillates ikke lagring av farlig gods innenfor faresonen. Føringer for H350_1 gjelder også innenfor denne sonen.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (H430)

Stabiliserende tiltak merket av på plankartet med hensynssone H430 rekkefølgekrav til infrastruktur, skal tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsfaktor, og skal være etablert før andre byggearbeider kan påbegynnes innenfor BKB1, BKB2 og BI3.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

Ved behov for egen tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet før bygg kan tas i bruk.