



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/02126

PlanID: 655

Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 18.06 2021, endret etter UMB sitt vedtak 24.08.2021

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1500 datert 18.06.2021

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hovedhensikten med planen er å etablere en rundkjøring på Moheim for vegene Fv 32, Fv 3262 og Prestemoen. Rundkjøringen vil erstatte to kanaliserte T-kryss, og gi bedre trafikkflyt fra sidevegen samtidig som det bedrer trafiksikkerheten. En annen viktig hensikt med planen er å sikre trygg kryssing av den svært trafikkerte Fv 32 for gående og syklende. Planen omfatter også et større område med forretning/kontor/industri da det er vesentlig endring på dette område som følge av vegomlegging.

1.3 Området reguleres til følgende:

AREALFORMÅL, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-5

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse (B)
 - Forretninger (BF)
 - Industri (BI)
 - Forretning/Kontor/Industri (BKB1-3)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Gang-/sykkelveg (SGS)
 - Annen veggrunn – grøntanlegg (SVG)
 - Trasé for jernbane (STJ)
 - Kollektivholdeplass (SKH)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)
 - Landbruksformål (LL)

HENSYNSSONER, jfr. Pbl §§ 12-6 og 11-8

Sikringsone (pbl § 11-8 a)

- Andre sikringssoner – VA-ledninger H190

Faresoner (pbl) § 11-8 a)

- Ras- og skredfare H310
- Flomveg H320
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8 c)

- Bevaring naturmiljø H560_1-4

BESTEMMELSESONMRÅDER, jfr. pbl § 12-7

- Midlertidig bygge- og anleggsområde #1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordna Utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det foreligge en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal blant annet foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

2.1.2 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det oversendes en detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal blant annet vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer, terrengbearbeiding og belysning av plasser og trafikkområder.

2.1.3 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det oversendes godkjent kotesatt teknisk plan som blant annet skal vise opparbeidelse av veger, 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.

Teknisk plan for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk.

Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Grenland brann og redning.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

For støyømfintlig bebyggelse som etter vegutbyggingen i planen vil få støybidrag fra nytt veganlegg på over 55 dBA ved fasade skal støytiltak vurderes.

Følgende boliger skal vurderes nærmere for lokale tiltak:

- Bjørkedalvegen 14
- Bjørkedalvegen 19
- Bjørkedalvegen 33

Ved videre beregning og vurdering av lokale tiltak skal innendørs støynivå og støynivå på uteplass tilfredsstillende grenseverdier til støy fra utendørs støykilder i NS9175 klasse C og T-1442.

For krav til støy i bygge- og anleggsfasen skal grenseverdier i støyretningslinjen T-1442 følges.

2.2.2 Forurensning

Den ansvarlige for terrenginngrep innenfor planområdet skal sørge for at det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse for å kartlegge forurensingssituasjonen i grunnen og utarbeide en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser. Miljøteknisk undersøkelse skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kap.2, NS-ISO 10381-5 og veileder TA-2553.

Det skal etableres tiltak som skal sikre at det ikke vil forekomme utslipp til vassdragene i anleggsperioden.

2.2.3 Naturmiljø

Den ansvarlige for terrenginngrep innenfor planområdet skal utarbeide en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser før eller under gjennomføringen av tiltak i grunnen, for å hindre spredning av fremmede organismer. Tiltaksplanen skal utarbeides i henhold til forskrift om fremmede organismer, samt rapport «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter» utarbeidet av SWECO for miljødirektoratet, 2018.

2.3 Samfunnsikkerhet og beredskap

2.3.1 Snøskred

Før videre utbygging av bolig, nærings- og vegområder skal risikoen for snøskred vurderes og eventuelle tiltak gjennomføres. Aktsomhetskart fra NVE sine temakart skal brukes som grunnlag.

2.3.2 Eksplosiver i grunnen

Ved tiltak i grunnen på områder brukt til militærleir under 2. verdenskrig skal Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap kontaktes og risikoen for at det kan være ammunisjon og andre eksplosiver i grunnen vurderes. Nødvendige tiltak skal gjennomføres før og under utbyggingen.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på 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).

2.4 Utforming

-Bygninger og utomhusanlegg skal utformes som en harmonisk helhet. Bebyggelsen kan gis en variert fasade- og takutforming, men skal ha en felles karakter. Materialer og utførelse skal ha varig karakter.

-For tekniske anlegg kan inntil 10% av takflaten bygges med gesims 3m over tillatt gesimshøyde.

-Ubebygde deler av områdene som skal nyttes til varemottak, utelagring, manøvreringsareal og parkeringsplasser skal være tydelig avmerket og skal på en estetisk god måte skjermes for innsyn fra omkringliggende områder.

-Ubebygde arealer, som ikke opparbeides med fast dekke, skal ha en parkmessig opparbeidelse.

-Belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljøet og være helhetlig for hele området.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§§ 12-5 OG 12-7)

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

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

Området omfatter eksisterende boligbebyggelse.

For ny bebyggelse skal bebyggelsen bestå av frittliggende eneboliger. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og den eksisterende bebyggelsen. Takvinkel skal ligge mellom 22-45 grader.

Det tillates oppført boligbebyggelse, overdekkende terrasser og garasjer/carporter med BYA på maks 30%.

3.1.2 Forretninger (BF)

-Området tillates utnyttet til forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon og rasteplass.

-Det tillates ikke etablering av kjøpesenter. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som én enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel.

-Det tillates etablert forretningsvirksomhet for detaljvarehandel med inntil 1500m², ut over dette tillates kun handel med plasskrevende varer.

-Følgende varegrupper regnes som plasskrevende varer:

- Biler og motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre større byggevarer
- Hageartikler
- Lystbåter og campingvogner

-Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +40 moh.

-Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

-Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 40% BYA.

3.1.3 Industri (BI)

Området tillates utnyttet til industri med tilhørende kontor og lager. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde lik 12 meter. Maksimalt tillatte utnyttelse er 45% BYA.

3.1.4 Forretning/Kontor/Industri (BKB)

BKB1 og BKB2:

-Området tillates utnyttet til næringsvirksomhet i form av lettere industri, kontor, lager og forretning med plasskrevende varer.

-Følgende varegrupper tillates for forretningsvirksomheten:

- Biler og motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner

- Trelast og andre større byggevarer
- Hageartikler
- Lystbåter og campingvogner

-Maksimal tillatte utnyttelsesgrad er 45% BYA.

-Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote +47 moh

-Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

BKB3:

-Området tillates utnyttet til næringsvirksomhet i form av lettere industri, lager, kontor og salg av plasskrevende varer.

-Maksimal utnyttelsesgrad er 45% BYA.

-Bygningene skal som hovedregel ha flatt tak, men annen takform kan tillates dersom dette gir en estetisk god løsning for planområdet som helhet.

-Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +44 moh.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV, SF, SGS, SVG, STJ og SH)

-Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger søkes beplantet (for eks. med gress) eller steinsatt.

-Det skal utarbeides byggeplan for tiltakene, og Statens vegvesens håndbøker skal følges.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

-Områdene benyttes til offentlig kjøreveg, både eksisterende og nye.

-Formålet omfatter kjørefelt og skuldre, samt rabatter og midtdele.

-Det skal være fri høyde (min. 4,75 m) over kjøreveg ved gangbru.

3.2.3 Fortau (SF)

-Områdene skal benyttes til fortau skilt fra kjøreveg med avvisende kantstein.

-Før gjennomføring av veganlegget skal det lages en plan for håndtering av universell utforming ved bruk av taktile lede- og varsellinjer på formålet.

3.2.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

-Områdene skal benyttes til gang- og sykkelveg adskilt fra kjøreveg med rabatt eller grøft.

-Før gjennomføring av veganlegget skal det lages en plan for håndtering av universell utforming ved bruk av taktile lede- og varsellinjer på formålet.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

-Områdene skal benyttes til vegens sidearealer så som grøfter, skjæringer og fyllinger.

-Ekstra flettefelt i forbindelse med rundkjøringen tillates på området.

-Områdene kan benyttes til infiltrering av overvann eller regnbed dersom hensiktsmessig.

-Områdene kan beplantes og koter etter en beplantningsplan som skal utarbeides som en del av en byggeplan før utbygging.

-På områder med gammel kjøreveg som ikke lenger skal benyttes, skal vegdekke fjernes.

3.2.6 Trasé for jernbane (STJ)

-Området omfatter arealer for nedlagt jernbane.

3.2.7 Kollektivholdeplass (SKH)

Formålet kan benyttes til kantstopp, busslomme med tilhørende repos, lehus.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Landbruksformål (LL)

-Områdene skal benyttes til tradisjonelt jordbruk/skogbruk.

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

4.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H190, H310, H320 og H370)

Andre sikringssoner – VA-ledninger, H190

-Områdene er byggerestriksjonssoner for kommunaltekniske anlegg, offentlige vann- og avløpsledninger. Bygging, lagring eller annet anleggsarbeid som kan skade ledningene eller hindre tilgang til disse er ikke tillatt uten etter spesielle forholdsregler angitt og godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk.

Ras- og skredfare, H310

-Fare for skred i bratt terreng. Skredfaren innenfor sonene skal vurderes av geoteknikker/geolog og nødvendige sikringstiltak være gjennomført før utbygging innenfor sonene.

Flomveg, H320

-Arealet skal benyttes som flomveg gjennom området. Det skal ikke bygges eller etableres tiltak i hensynssonen som er til hinder for flomvegen og dens funksjon.

Høyspenningsanlegg, H370

-Område med trafo og tilhørende sikringssone. Inngrep tillates ikke innenfor sonene uten godkjenning av kabeleier og nettoperatør.

4.2 Soner med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c) (sone H560)

Bevaring naturmiljø, utvalgt naturtype hul eik, H560_1

Innenfor hensynssonen H560_1 skal eksisterende eiketree bevares, inkludert treets rotsone og krone. Tiltak tillates, men skal gjøres på en måte som ikke skader rotsone eller trekrone. Krona på eika kan beskjæres av arborist ved behov for å ivareta trafikksikkerheten.

Bevaring naturmiljø flommarkskog og bekk inkludert kantsoner, H560_2

Hensynssone H560_2 omfatter flommarkskog og en av bekkene inkludert kantsoner i Herregårdsbekken bekkefelt, med kantsoner. Naturverdier skal bevares og aktiviteter som kan skade disse skal ikke forekomme. Det skal ikke utføres terrenginngrep, fjerning av kantvegetasjon, oppsetting av bygninger eller etablering av tette flater innenfor hensynssonen.

Bevaring naturmiljø hovedpopulasjon landøyda, H560_3 og H560_4

Hensynssone H560_3 og H560_4 omfatter registrert hovedpopulasjon av den rødlistede arten karminspinner av svært stor verdi. Innenfor hensynssonene skal eksisterende vegetasjon bevares og kantslått skal kun utføres en gang pr år etter 20 august.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (§ 12-7)

Midlertidig bygge- og anleggsområde, #1

-Områdene kan brukes til rigg og midlertidig anleggsområde der det måtte være behov for å få bygget veganlegget i henhold til planen. Områdene skal tilbakeføres til den stand det hadde før inngrep, og til underliggende formål når arbeidene er avsluttet. Bestemmelsesområdene oppheves når anleggsarbeidene er avsluttet.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Myke trafikanter

Før ny rundkjøring med tilhørende vegsystem ferdigstilles og det settes på normal trafikk, skal:

- trafiksikker kryssing av FV32 for myke trafikanter være opparbeidet
- forbindelse for myke trafikanter til eksisterende fortau/gang- og sykkelveger i planområdet være opparbeidet
- kollektivholdeplasser være opparbeidet

6.2 Støytiltak

-De støytiltak som er nødvendig for boliger som er nevnt i fellesbestemmelsene pkt. 2.2.1, og som etter en nærmere vurdering har krav på lokale tiltak, skal være gjennomført før veganlegget ferdigstilles og det settes på normal trafikk.