



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 2019/5670
PlanID: 260

Detaljregulering for Forretningsområde Dr. Munks gate

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert: 26.10.20
Godkjent av Bystyret 10.12.2020 i bystyresak 82/20

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500 (A3), datert 26.10.20.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning.

1.3 Området reguleres for følgende formål

I henhold til Pbl. § 12 – 5 og § 12 – 6 er området regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12 – 5 nr. 1)

- Forretninger (BF)
- Nettstasjon og kommunaltekniske bygg (BKT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12 – 5 nr. 2)

- Veg (SV1 og SV2)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Parkering (SPP)

Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6)

- Andre sikringssoner – VA ledninger (H190)
- Faresone – Flomvei (H320)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak jfr. Pbl. § 1 – 6 med unntak av deling innenfor felt BF skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise:

- Atkomst, parkering og sykkelparkering.
- Eksisterende og nye eiendomsgrenser.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Løsning for renovasjon og snøopplag.
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng.
- Overvannshåndtering og plassering av fordrøyningsmagasin.
- Redegjørelse for materialbruk.
- Beplantning.
- Belysning.
- Varelevering.
- Flomvei.

2.1.2 Støy

Krav til innendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinje T-1442/2016.

2.1.3 Energi

Ved søknad om tiltak jfr. Pbl. § 1 – 6, med unntak av deling innenfor felt BF, skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres. Det skal redegjøres for de vurderinger som er gjort for bruk av alternative, fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås. Det skal samtidig redegjøres for beregnet klimafotavtrykk. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

2.1.4 Miljøoppfølgingsplan

Før anleggsstart skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for driftstider, tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold, renhold og tiltak mot støv, og utslippskrav (støy og avgasser) fra maskiner, kjøretøy og utstyr.

2.1.5 Grunnforhold

Ved søknad om tiltak jfr. Pbl. § 1 – 6 med unntak av deling innenfor felt BF skal lokalstabilitet ved evt. utgraving og fundamenteringsløsninger for nytt bygg dokumenteres.

2.1.6 Teknisk plan/plan for vann, avløp og overvann

Teknisk plan skal være kotesatt og vise veger, fortau med sidearealer, framføring av vann og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Håndtering av overvann skal beskrives i planen. Løsninger for miljøstasjoner og belysning skal dokumenteres.

Det skal vurderes klimatilpasningstiltak på tak på forretningsbygget i BF. Aktuelle tiltak kan være bruk av solceller for å fange energi, eller grønt tak for å håndtere overvann og øke vannfordampning.

Ved søknad om tiltak jfr. Pbl. § 1 – 6, med unntak av deling innenfor felt BF, skal det foreligge en plan for vann, avløp og overvann, som er godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk. Planen skal utformes i tråd med kommunens VA-norm og standard abonnentsvilkår, og beskrive løsninger for vann og avløp på området. Anleggsmelding for

MD

kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettelse av slike anlegg kan gis.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeider er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanset i den grad det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest – 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 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Forretninger (BF)

Maks. bruksareal er 1.200 m² (BRA). Type forretning er begrenset til dagligvare. Areal for tenkte plan og utvendig parkering skal ikke inngå i beregning av bruksarealet.

Maks. byggehøyde kote + 11 mot vest (Fv. 32) og kote + 9 mot øst (Grenmarsvegen 5).

Bebyggelse i området skal lokaliseres inntil østre byggegrense.

Bruk av tre skal vurderes som del av fasadelementene. Inngangsparti skal henvende seg mot rundkjøringen i Fv. 32. Varelevering og søppelhåndtering skal skje mot vest. Skilt og ventilasjonsanlegg som kan gi støy skal plasseres mot vest og syd.

3.1.2 Nettstasjon og kommunaltekniske bygg (BKT)

Innenfor formålet tillates nettstasjon og teknisk bygg for drift av veitunnelen.

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

3.2.1 Veg (SV1)

Del av offentlig vei i Grenmarsvegen. Grenmarsvegen skal stenges fysisk for gjennomkjøring. Det tillates kun gjennomkjøring fra nord/nordøst via SV2 for tyngre varelevering til BF, og utkjøring via veg SV2 og parkeringsområde SPP til SKV (Dr. Munks gate). Gjennomkjøring til/fra SV2 tillates for kommunal drift og ved renovasjon, samt for kjøring i forbindelse med drift av eiendommene gbnr 200/393 og gbnr 200/797.

3.2.2 Veg (SV2)

Felles vei for BF og BKT. Innenfor formålet tillates etablering av parkering. Innenfor SV2 skal adkomst, parkering og manøvrering til trafo og teknisk bygg ivaretas (BKT). Oppstilling av biler for varelevering til vestsiden av BF skal skje innenfor arealet.

3.2.3 Kjøreveg (SKV)

Del av offentlig kjørevei i Dr. Munks gate.

3.2.4 Fortau (SF)

Del av offentlig fortau langs Dr. Munks gate (SKV).

3.2.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg (SVT)

Del av offentlig veigrunn langs Dr. Munks gate (SKV).

3.2.6 Parkering (SPP)

Privat parkering for BF. Eiendommene gbnr 200/393 og gbnr 200/797, inklusivt område BKT, skal ha atkomst over området.

Det tillates etablering av ladepunkter for el-bil innenfor området.

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

4.1 Andre sikringssoner – VA ledninger (H190)

Formålet omfatter trase for eksisterende VA - ledninger.

4.2 Flomvei

Det må sikres flomvei mellom teknisk bygg (BKT) og forretning (BF) slik at avrenning ned fra Grenmarsvegen gis uhindret tilgang til inntak ved rundkjøringen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis brukstillatelse for nye bygg i område BF skal følgende være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan:

1. Uteområdene (SPP, SV1 og SV2).
2. Grenmarsvegen stengt for annen gjennomkjøring enn for tyngre varelevering til planområdet fra nord.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BF skal følgende være gjennomført:

1. Kontrollpåvisning av eksisterende VA - ledninger i grunnen.

Godkjent 10.12.2020 i bystyresak 82/20

ME