PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 25/4306
PlanID: 2025004

Reguleringsplan for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Godkjent av bystyret 22.10.2026 i sak 145/26

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 16.12.2025.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næringsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel.

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

Bebyggelse og anlegg
- Næringsbebyggelse NÆ
- Energianlegg EA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg o_KV1
- Kjøreveg f_KV2
- Gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1-o_AVT4
- Annen veggrunn – grøntareal AVG1- AVG2

Grønnstruktur
- Naturområde – grønnstruktur GN1-GN3
- Turveg o_TV

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV

Hensynssoner
- Ras- og skredfare H310
- Bevaring naturmiljø H560

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor NÆ skal det følge med en detaljert utomhusplan i 1:200 eller større for NÆ og f_KV2. Detaljert utomhusplan skal minimum vise plassering av bygninger, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer, terrengbearbeiding og løsninger for overvannshåndtering.

2.1.2 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor NÆ og f_KV2 skal det følge med en kotesatt teknisk plan.
Planen skal blant annet vise opparbeidelse av veg, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner skal inngå i dokumentasjonen.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

I NÆ tillates kun virksomhet som kan dokumentere at støy ikke overstiger følgende grenseverdier ved mest støyutsatte fasade og på uteoppholdsareal for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

a) Mandag - fredag, dag og kveld (kl. 07–23)

- Uten impulslyd: Lden≤ 55 dB og Levening ≤ 50 dB
- Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB og Levening ≤ 45 dB

b) Natt (kl. 23–07)

- Lnight ≤ 45 dB
- LAFmax ≤ 60 dB

c) Lørdager

- Uten impulslyd: Lden ≤ 50 dB
- Med impulslyd: Lden ≤ 45 dB

d) Søn- og helligdager

- Uten impulslyd: Lden ≤ 45 dB
- Med impulslyd: Lden ≤ 40 dB

Støynivåene skal beregnes som innfallende lydtrykknivå i samsvar med retningslinje T-1442/2021. Dersom grenseverdiene overskrides, skal avbøtende tiltak være gjennomført før virksomheten tas i bruk.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride grenseverdiene i T1442/2021, kapittel 6 Tabell 4.

2.2.2 Støv

Næringsvirksomhet innenfor NÆ skal etableres og drives slik at konsentrasjonen av svevestøv (PM_{10}) ved bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning ikke overskrider nedre grense for gul sone i retningslinje T-1520, tabell 1.

I bygge- og anleggsfasen skal T-1520 kapittel 6 legges til grunn. Behov for avbøtende tiltak for å begrense støv og annen luftforurensning skal vurderes og nødvendige tiltak gjennomføres.

2.2.3 Fremmede arter

Ved terrengarbeid skal forekomster av fremmede arter håndteres slik at spredning innenfor og ut av planområdet hindres. Jord- og plantemasser fra områder med fremmede arter skal håndteres slik at artene ikke spres til nye områder.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Næringsbebyggelse NÆ

a. Arealene kan benyttes til næringsformål. Næringsformålet er begrenset til industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
b. Maksimal grad av utnytting er %BYA= 40%.
c. Maksimal byggehøyde over ferdig planert terreng er 11 meter.
d. Det tillates saltak, flate tak og pulttak. Takform på bygg skal samordnes slik at bebyggelsen til sammen inngir et mest mulig helhetlig inntrykk.
e. Solcelleanlegg kan etableres på tak og fasader. Solcellepaneler skal ikke være reflekterende. Solcelleanlegg på tak er ikke begrenset av maksimal byggehøyde.
f. I NÆ er all kunstig belysning som er vendt mot Herregårdsbekken forbudt, herunder gatelys, fasadebelysning, reklame- og skiltbelysning, samt annen fast eller midlertidig utendørs belysning. Forbudet gjelder både i anleggsfase, ved opparbeidelse av ny bebyggelse og ved permanent drift for virksomheter i NÆ.

3.1.2 Energianlegg EA

Innenfor feltet tillates det etablert nettstasjon.

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

3.2.1 Kjøreveg o_KV1

Avkjørselen til fv. 3260 Movegen skal opparbeides som vist i plankartet.

3.2.2 Kjøreveg f_KV2

f_KV2 er felles atkomstveg for NÆ og for tekniske anlegg og nødplass for Vestfoldbanen. f_KV2 skal asfalteres minimum frem til og med avkjørsel til NÆ.

Adkomsten til Vestfoldbanens tekniske anlegg og nødplass skal holdes åpen gjennom hele bygge- og anleggsperioden.

3.2.3 Gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS2

o_GS1 og o_GS2 er eksisterende gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1- o_AVT4

I felt o_AVT1- o_AVT4 tillates skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, siktsoner, rekkverksrom og nødvendig areal til snøopplag. Det tillates etablert tekniske installasjoner i arealene.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal AVG1 – AVG2

I felt AVG1 og AVG2 tillates skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, siktsoner, rekkverksrom og nødvendig areal til snøopplag. I AVG2 tillates det etablert erosjonshindrende tiltak.

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde - grønnstruktur GN1-GN3

I GN1-GN3 tillates det ikke tiltak i form av erosjonssikring, hogst av trær, dumping av masser eller vegetasjonsavfall eller andre inngrep.

3.3.2 Turveg – o_TV

Innenfor o_TV skal det opparbeides turveg langs bekken. Turvegen skal være tilgjengelig for allmennheten.

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

3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag – FLV

FLV omfatter deler av Herregårdsbekken som inngår i planområdet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1.1 Faresone – ras- og skredfare H310

Hensynssone H310 omfatter faresone for erosjon. Innenfor sonen tillates det ikke etablert bebyggelse. Det tillates etablert gjerde i grensen mellom NÆ og o_TV.

4.2 Hensynssone - Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8 c)

4.2.1 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560

Trær og øvrig vegetasjon innenfor hensynssone H560 skal bevares uten hogst inklusive vedhogst. Andre tekniske inngrep og terrengbearbeiding er ikke tillatt. Hensynssonen kan ikke brukes til lagring, tilrigging eller massedeponering. Trær som faller ut av hensynssonen skal legges inn igjen i hensynssonen, kappet i så store tredeler som mulig, som død ved for å styrke artsmangfoldet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i NÆ skal avkjørselen til fv. 3260 Movegen være opparbeidet som vist i plankartet.

5.2 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse i NÆ, skal turveg o_TV være opparbeidet i samsvar med punkt 3.3.2.