



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 08/238

PlanID: 420

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SONE E, HERØYA INDUSTRIPARK

Godkjent av bystyret 22.05.2008 sak 55/08
Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

§1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:~~1000~~1500.

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder – pbl. § 25-1:

- | | |
|---|------|
| • Industri | IND1 |
| • Industri/kontor | IK1 |
| • Kontor/allmennyttig formål –
utstillings- og forsamlingslokale | KA1 |
| • Allmennyttig formål –
administrative bygg | ALM1 |
| • Angitt bebyggelse og anleggsformål
kombinert med andre angitte hovedformål | BAA |

Fareområde – pbl. § 25-5:

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder – pbl. § 25-6:

- | | |
|---|---------|
| • Parkbelte i industriområde | PB1–PB4 |
| • Friluftsområde | FL1 |
| • Friluftsområde i sjø | FS1–FS4 |
| • Annet spesialområde –
høyspent koblingsstasjon | HS1 |

- Privat veg
 - Kjørevei
 - Gang- og sykkelvei
 - Parkering PP1
 - Annen veigrunn (rabatt)
 - Busslommer

Restriksjonsområde – pbl. § 25-6:

Bevaring av bygninger og anlegg

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av industri- og kontorvirksomheten i området, med særlig henblikk på tilrettelegging for virksomhet i tilknytning til Scanwafers eksisterende anlegg i området.

Planforslaget legger opp til utbedring/omlegging av veisystemet i området - for kjørende, syklende, gående og kollektivtrafikk.

Allmennhetens interesser og hensyn til landskapsbilde skal ivaretas, med ivaretagelse av eksisterende friluftsområde og opparbeiding av parkbelter i ytterkant av byggeområder. Bevaringsinteresser er i planforslaget ivare tatt ved at Admini-områdets bygninger og utomhusanlegg reguleres til bevaringsområde, i tråd med gjeldende kommunedelplan.

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

1. Byggeområder og tilstøtende parkbelter skal etableres parallelt. Nybygg kan ikke tas i bruk før tilstøtende parkbelte er ferdig opparbeidet.
2. Nødvendig del av regulerte atkomstveger – med viste kryssløsninger mot Hydrovegen, rabatter, kjøre- og gangsoner – skal være opparbeidet før virksomhet på tilstøtende tomter tillates igangsatt.
3. Utbedringer av trafikksituasjonen i Fjordgata – med fortau langs sydside av gate og opphøyde gangfelt / fartshumper, samt rundkjøring og lysregulerte gangfelt i Klevstrandkrysset, slik det er vist i reguleringsplan – skal være opparbeidet før det tillates bygging av mer enn 5000 m² industribygg og 2000 m² kontorbygg (ca. 100 arbeidsplasser). Denne begrensningen gjelder ikke for byggesaker som pr. 30.08.07 er igangsatt, eller har vært drøftet i forhåndskonferanse med kommunen.
4. Utomhusarealer på den enkelte tomt skal være ferdig opparbeidet før ny virksomhet kan igangsettes.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Det må utarbeides helhetlige planer for opparbeiding av parkbelter. Parkbeltene må gis en rikholdig og variert grønnstruktur, med vesentlig innslag av trær. Planer for parkbelter skal legges fram for godkjenning i kommunen.
2. Nødvendige p-plasser for virksomheten i område IND1 og BAA skal opparbeides innenfor byggeområdet. Det kan tillates bygging av p-hus.
3. Nødvendige p-plasser for virksomheten i område KA1 og IK1 skal opparbeides innenfor byggeområdene. Det kan i tillegg tillates parkering i eventuelt p-hus plassert på ”Tippen”, like nord for planområdet.
4. Det skal utarbeides situasjonsplaner for den enkelte tomt som viser plassering av bygg,

atkomstforhold, kjøre- og parkeringsarealer, beplantning, **eventuelle nødvendige gjerder, støttemurer, støyskjermer og andre konstruksjoner**, samt eventuelle arealer for utendørs lagring.

5. Før nye tiltak som inneholder arbeidsplasser kan godkjennes må det dokumenteres at disse ligger i en avstand fra høgspentlinja som innebærer at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikro Tesla.

2.3 Miljøforhold – utslipp fra ny virksomhet

Eventuelle utslipp fra ny virksomhet krever tillatelse etter forurensingsloven.

2.4 Miljøforhold – støy

1. ”Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442” skal legges til grunn for virksomheten på planlagt utfylt område. Støyende aktiviteter og støyende tekniske installasjoner skal etableres skjermet for fjorden.
2. For å sikre at det blir tatt hensyn til støy i planleggingen og utføringen av anlegget, skal utbyggeren gjennomføre aktiviteter for å redusere ulempen for beboere i området gjennom:
 - a) å opprette kontakt med lokale myndigheter for å etablere rutiner for varsling og informasjon av naboer og myndigheter
 - b) å vurdere driftsmønster med hensyn til intensitet kontra varighet i lys av ulemper for omgivelsene
 - c) oppfølging i anleggsperioden med blant annet målinger av støy og vibrasjoner
3. **For datasenterdrift skal støy fra virksomheten ikke overstige følgende ekvivalente lydnivåer ved støyfølsom bebyggelse, målt eller beregnet som frittfeltverdi og midlet over faktisk driftstid:**
 - dag (kl. 07–16): LpAekv 50 dB
 - kveld (kl. 16–23): LpAekv 45 dB
 - natt (kl. 23–07): LpAekv 40 dB

2.5 Sikkerhet – beredskap

Beredskapsorganisasjonen i dagens industriområde skal i samarbeid med Porsgrunn brannvesen omfatte virksomhet på planlagt utfylt område.

2.6 Flom

Ny bebyggelse skal ikke ha gulvnivå lavere enn kote 2.-67. Eventuelle parkeringskjellere kan ligge lavere enn dette.

2.7 Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m³. Dokumentasjon av eventuelle tiltak skal legges fram før det gis igangsettestillatelse.

2.8 Tilgjengelighet og trafiksikkerhet

Det skal i størst mulig grad sikres god tilgjengelighet for alle brukergrupper til bygninger og uteområder. Det skal legges vekt på god detaljutføring av gangsoner i planområdet, med særlig hensyn til trygg ferdsel for alle, – inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

2.9 Krav til parkering

P-plasser kan opparbeides på den enkelte tomt, i p-kjeller eller felles p-anlegg/p-hus.

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

For industriformål tillates det maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA.

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

Nødvendige gjesteparkeringsplasser, HC-plasser og plass for sykkelparkering skal anlegges i nærheten av innganger til bygning. Parkeringsarealer i friluft skal ikke medregnes i bebygd areal.

3.0 Trafikkløsning

Sone E skal ha adkomst fra Fjordgata. I utomhusplanen må det vises et internt trafikkregime som hindrer gjennomkjøring i Hydrovegen.

§ 3 Byggeområder

3.1 Områder for industrivirksomhet og industri/kontor, IND1 og IK1

3.1.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.1.2 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal i prosent, BYA, er angitt på plankartet.

3.1.3 Byggehøyder

I område IND1 og IK1 skal mønehøyde ikke overskride kote 24.0.

3.1.4 Takvinkel

Nybygg skal utformes med hovedvolumer som har flate eller slakt hellende tak.

3.1.5 Utforming av bebyggelse

I byggesøknaden skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming.

Bygninger skal ha materialbruk/fargesetting i samsvar med Industriparkens designplan.

Eksisterende bygninger langs østside av T. Gjestlands veg tillates revet, slik det er markert på plankartet.

3.1.6 Utforming av utomhusarealer

Ved bearbeiding av terrenget i området skal det legges vekt på å skape harmoniske overganger mot randsoner langs Gunneklevfjorden, Herøyakanalen og Admini-området.

Utomhusarealer i tilknytning til inngangspartier og parkeringsplasser på den enkelte tomt skal opparbeides i samsvar med foreliggende helhetlig landskapsplan. Store trær i vegetasjonsvolumer skal om nødvendig plantes for å skape balanse mellom store bygningsstrukturer og uterom.

Eventuelle arealer for utendørs lagring skal skjermes med vegetasjon eller anordnes på en måte som kommunen kan akseptere.

Større p-plasser på bakkeplan skal ha innslag av rabatter med trær.

3.2 Område for blandet formål – kontorvirksomhet/allmennyttig, KA1

3.2.1 Arealbruk

Området kan nyttes til kontorvirksomhet, forskning og utvikling eller allmennyttig virksomhet relatert til eksponering og utstilling av virksomheten i Industriparken.

3.2.2 Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.2.3 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal i prosent, BYA, er angitt på plankartet.

3.2.4 Byggehøyder

I område KA1 skal mønehøyde ikke overskride kote 24.0.

3.2.5 Takvinkel

Nybygg skal utformes med hovedvolumer som har flate eller slakt hellende tak.

3.2.6 Utforming av bebyggelse

I byggesøknaden skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming.

Bygninger skal ha materialbruk/fargesetting i samsvar med Industriparkens designplan.

3.2.7 Utforming av utomhusarealer

Ved bearbeiding av terrenget i området skal det legges vekt på å skape harmoniske overganger mot randsoner langs Gunneklevfjorden, Herøyakanalen og Admini-området.

Utomhusarealer i tilknytning til inngangspartier og parkeringsplasser på den enkelte tomt skal opparbeides i samsvar med foreliggende helhetlig landskapsplan. Store trær i vegetasjonsvolumer skal om nødvendig plantes for å skape balanse mellom store bygningsstrukturer og uterom.

Eventuelle arealer for utendørs lagring skal skjermes med vegetasjon eller anordnes på en måte som kommunen kan akseptere.

Større p-plasser på bakkeplan skal ha innslag av rabatter med trær.

§ 3.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – BAA

3.3.1 Innenfor områder avsatt til BAA tillates industriell virksomhet og virksomhet knyttet til datasenterdrift, herunder nødvendig teknisk infrastruktur og tilhørende anlegg.

3.3.2 Bestemmelsene i kapittel 3.1 for områder avsatt til industrivirksomhet og industri/kontor (IND1 og IK1) gjelder også for områder avsatt til BAA.

§ 4 Fareområder

4.1 Fareområde – høyspenningsanlegg

Det må innhentes godkjenning fra nettselskap og kommune i forbindelse med evt. opparbeiding av utomhusanlegg i fareområde under høyspentlinje.

§ 5 Spesialområder

5.1 Friluftsområder, FL1

Friluftsområdet skal opprettholdes som allment tilgjengelig turområde. Opparbeiding – jfr. bestemmelsenes § 2.1 og 2.2.

Det kan tillates oppføring av bygninger/anlegg som er tilrettelagt for allmennheten og er knyttet til friluftaktiviteter i området.

Friluftsområder i sjø, FS1–FS4

Friluftsområder i sjø skal opprettholdes som tilgjengelige arealer for allmenn rekreasjon- og friluftsliv. Herøyakanalen skal opprettholdes som forbindelse for småbåtrafikk mellom Frierfjorden og Gunneklevfjorden.

5.3 Privat veg

5.3.1 Kjøreveger

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Det kan tillates etablering av trasé for bybane i kjøreveger.

Busser kan stoppe i gater. Det kan om nødvendig anlegges busslommer langs Hydrovegen.

Nødvendige avkjørsler til tomter i byggeområder skal anlegges på en måte som ivaretar nødvendige hensyn til sikt og trafikksikkerhet.

Det skal skiltes med forbud mot gjennomkjøring for tungtrafikk i Fjordgata. All tungtrafikk til og fra HIP skal gå via Kulltangen.

Mindre endringer av bybanetraséen kan tillates dersom detaljprosjekteringen synliggjør behov for noen justeringer.

5.3.2 Gang- og sykkelveger

Gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet.

5.3.3 Parkeringsplass PP1

P-plass skal anlegges med minimum 30 plasser og gjøres tilgjengelig for allmennheten.

PP1 skal erstatte eksisterende p-plass i område IND1 dersom denne blir tatt i bruk til industriformål.

Randsone omkring p-plassen skal gis parkmessig opparbeiding.

5.4 Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbane.

5.5 Restriksjonsområde – bevaring av bygninger og anlegg

Område ALM1 inneholder bygninger og anlegg som skal bevares.

Alle meldepliktige tiltak i området krever godkjenning av kulturvernmyndighetene, jf. pbl. § 20-4.