



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/23796

PlanID: 2017

DETALJREGULERING FOR DRANGEDALSVEGEN 102-116

PLANBESTEMMELSER

Datert 26.09.2024, **sist revidert 27.05.2025**

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

1 GENERELT

1.1. Avgrensing av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 26.09.2024.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av ny bebyggelse på eiendommene gnr. 200 bnr. 2779, 2781 og 2782, flytting av kommunal pumpestasjon til eiendommen gbnr. 200/1453 og samtidig etablere fortau langs Drangedalsvegen forbi planområdet.

1.3 Arealformål og hensynssoner (jf. plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6)

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1

- | | |
|--|-----|
| - kombinert bebyggelse og anleggsformål:
lett industri, lager, håndverksbedrifter, kontor, forretning | KBA |
| - industri | I |
| - avløpsanlegg | AV |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2

- | | |
|--|-------|
| - kjøreveg, offentlig | o_KV |
| - fortau, offentlig | o_F |
| - annen veggrunn – grøntareal, offentlig | o_AVG |
| - kollektivholdeplass, offentlig | o_H |

Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3

- | | |
|---------------------|-------|
| - vegetasjonsskjerm | VS1-3 |
|---------------------|-------|

Bruk og vern av sjø og vassdrag – pbl § 12-5 nr. 6

- | | |
|---|------|
| - bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | o_SV |
|---|------|

Hensynssoner – pbl § 12-6, jf. pbl §11-8a

- | | |
|---|----------|
| - sikringssone friskt | H140_1-3 |
| - faresone flom | H320_1-2 |
| - faresone annen fare (forurenset grunn) | H390_1-2 |
| - faresone annen fare (krigsetterlatenskaper) | H390_3 |

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Ved søknad om rammetillatelse

Overordnet landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal omfatte det aktuelle tiltaket med tilhørende anlegg. Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer og uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg
- Vegetasjon
- Løsninger for håndtering av overvann inkl. flomveger på terreng

2.1.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse

Detaljert landskapsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med detaljert landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti.
- Utforming av utearealer herunder terrengbehandling, støtemurer og vegetasjon
- Parkeringsplasser/-anlegg for bil, HC-parkering og sykkel
- Interne veger, adkomster og gangveger m/stigningsforhold.
- Strandpromenaden

Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med teknisk plan. Planen skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk, og skal vise:

- Veg, vann og avløp inklusive overvannshåndtering og flomveger på terreng
- Ny kommunal pumpestasjon inkl. tilkomst og oppstilling for lastebil
- Strømforsyning og annen teknisk infrastruktur
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier)

Landskapsplan og teknisk plan skal være samordnet.

Geoteknikk

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon på at lokalstabilitet og arbeider i byggefasen er sikret i henhold til gjeldende krav.

Fremmede arter

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med tiltaksplan for forsvarlig håndtering av uønskede fremmede arter i henhold til Miljødirektoratets veileder.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy og støv

Samlet støybelastning fra virksomhetene i planområdet skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21. Ved senere revisjon av retningslinjen gjelder tilsvarende tabell i siste gjeldende utgave.

For anleggsperioden gjelder grenseverdiene angitt i pkt. 6 i retningslinje T-1442/21. Ved senere revisjon av retningslinjen gjelder tilsvarende pkt. i siste gjeldende utgave.

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. pkt. 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Ved senere revisjon av retningslinjen gjelder tilsvarende pkt. i siste gjeldende utgave. Om nødvendig skal det utarbeides plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støv i anleggsperioden.

2.3 Kulturminner

Dersom det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal 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).

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål KBA

I område KBA tillates virksomheter innenfor følgende underformål:

- lett industri
- lager
- håndverksbedrifter
- kontor
- forretninger

Det tillates kun forretningsareal for plasskrevende varer; dvs. handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. **Maks. forretningsareal er 4400 m² BRA. Kontorarbeidsplasser tillates, herunder rene kontorvirksomheter, forutsatt at parkerings- og adkomstforhold er tilfredsstillende løst innenfor planområdet.**

Det tillates ikke tungindustri og industri med forurensnings-, støy- brann- og eksplosjonsfare.

Byggegrenser er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming og materialbruk. Lange sammenhengende fasader skal søkes brutt og oppdelt i en god rytme.

Det tillates etablert nettstasjon, enten frittstående eller som del av øvrig bebyggelse.

Det kan anlegges kai i formålsgrensen mot vannet. Dersom kai ikke bygges, skal området ved utbygging gis en pen og tiltalende avslutning mot vannet.

For områdene gjelder følgende bestemmelser for høyder og utnyttning:

Område	Maks. gesimshøyde	BYA
F/K/I	Kote +14,0	50 %

Parkeringsdekning skal være maks 1 plass pr. 50 m2 gulvflate kontorareal og forretningsareal, og maks 1 plass pr. 100 m2 for de deler av bygninger som kun nyttes til lager- og produksjonsformål.

Krav til sykkelparkering:

- Sykkelparkering skal som minimum dekke 50% av ansettelsesbehovet
- Sykkelparkering under tak tillates utenfor byggegrense, men ikke nærmere veg enn 2,5 meter
- Sykkelstativene må være fastmontert og av god kvalitet, og det må være mulig å låse både ramme og ett hjul
- Minst 50% skal være under tak

Det skal opparbeides turveg langs elva. Turvegen skal opparbeides i 3 meter bredde, skal være universelt utformet og være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke oppført stengsler som kan hindre allmenn ferdsel langs turvegen. Plan for turvegen skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk. Turvegen skal skiltes.

Evt. skråningsutslag skal beplantes/tilsås og tilpasses omkringliggende terreng. Evt. støttemurer skal utføres av naturstein typisk for området. Beplantning skal gjennomføres med stedegne plantearter, og tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter. Så langt det er mulig skal eksisterende vegetasjon benyttes når berørte arealer ferdigstilles.

3.1.2 Område for industri I

Området er del av eksisterende industrieiendom.

3.1.3 Område for avløpsanlegg AV

På området tillates etablert kommunalt avløpsanlegg med tilhørende parkering og snuplass for biler som skal betjene avløpsanlegget. Området skal ha adkomst fra fylkesvegen (o_KV). Det tillates ikke adkomst fra området til tiliggende eiendommer.

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

3.2.1 Offentlig veg o_KV

o_KV er offentlig kjøreveg.

3.2.2 Offentlig fortau o_F

Offentlig fortau o_F skal være en del av offentlig vegareal.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Vegetasjonsskjerm VS1-3

Vegetasjonsskjerm VS1-2 skal opparbeides slik at det fremstår med et grønt og frodig preg. Det skal plantes 3 trær i hvert av de to delområdene.

Vegetasjonsskjerm VS3 skal opparbeides med hekk-/trevegetasjon slik at området danner en vegetasjonsskjerm mellom område F/K/I og naboeiendommen. Innenfor området skal det etableres en stiforbindelse mellom fortau o_F og elva o_SV som skal være tilgjengelig for allmennheten.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssone friskt (§ 11-8 a), H140_1-3

I regulerte frisktsoner H140_1-3 tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5 m over nivå på tilstøtende veg.

4.2 Faresone flom (§ 11-8 a), H320_1-2

Arealer lavere enn kote +2,7 er vist med hensynssone flomfare H320_1-2. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote +2,7. Konstruksjoner og anlegg som blir liggende lavere enn kote +2,7 må anlegges slik at de tåler å bli oversvømt.

4.3 Faresone annen fare (forurenset grunn) (§ 11-8 a), H390_1-2

Ved søknad om igangsettingstillatelse innenfor faresone annen fare (forurenset grunn) H390_1-2 gjelder følgende:

- a) Området skal kartlegges for grunnforurensning i henhold til føringene som er gitt i Miljødirektoratets digitale veileder for forurenset grunn.
- b) Dersom det avdekkes overskridelser av normverdi skal det utarbeides tiltaksplan iht. forurensningsforskriften kap. 2 for de planlagte arbeidene. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning av forurensningsmyndigheten, senest som et ledd i søknad om i gangsettingstillatelse.
- c) Dersom det påvises forurensede masser, skal det etter endt tiltak utarbeides sluttrapport med beskrivelse av utførte arbeider og disponering av masser. Denne skal sendes til forurensningsmyndigheten senest 3 mnd. etter at tiltak er utført. Gjenliggende grunnforurensning skal registreres i Miljødirektoratets database for grunnforurensning.

4.4 Faresone annen fare (krigsetterlatenskaper) (§ 11-8 a), H390_3

Ved søknad om igangsettingstillatelse innenfor faresone annen fare (krigsetterlatenskaper) H390_2 skal det dokumenteres hvordan tiltak gjennomføres for å unngå helsefare pga. evt. forekomst av krigsetterlatenskaper i grunnen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor formålet KBA skal kommunal pumpestasjon og tilhørende ledninger være ferdig etablert, pumpestasjonen skal være satt i drift og overtatt av kommunalteknikk.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor område KBA skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Avkjørsel som vist på plankartet
- Tilhørende del av fortau o_F langs Drangedalsvegen (o_KV)
- Tilhørende vegetasjonsskjermer VS1-3 jf. pkt. 3.3.1
- Tilhørende del av turveg langs elva