



PORSGRUNN KOMMUNE

PLANNR 424

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLANEN FOR FJORDGATA 13-17, GNR.55, BNR. 7, 155, 478 M.FL.

Dato: 28.02.2013	Sist revidert: 14.04.2014
Plankart er datert: 28.02.2013	Plankart sist revidert: 14.04.2014
Planen opphever del av/plan nr. 422	

Vedtatt av kommunestyret i møte 03.04.2014, sak nr. 26/14

Endring etter forenklet prosess

Dato: 09.01.2026

GENERELT

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av kontorer, forretninger, bensinstasjon og utleieleiligheter/leilighetshotell, i tråd med områdereguleringsplanen (plannr.422 vedtatt 29.03.2012.)

Tidsbegrenset rettsvirkning

~~Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i planen ikke satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak, ref. PBL § 12-4.~~

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

Planområdet utgjør til sammen ca. 31,36 daa, hvorav 2,05daa utgjør sjø. Bebyggelse og anleggsområdet utgjør ca. 24,6 daa.

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan og bygningsloven.

Reguleringsplanen består av 1 plankart i målestokk 1:1000 og hensynssonekart.

Utnyttelse

For planområdet er det angitt maksimum % BYA.

Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA med 18m² pr plass.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Telemark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner 8 annet ledd.

Miljø

Nye bygg skal sikres mot radon iht. gjeldende forskrift til plan – og bygningsloven.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2012 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T- 1442/2012.

Under planlegging av bebyggelsen skal det avklares om det finnes grunnforurensning. Eventuell forurensning skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften.

Elektrisitetsforsyning

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Universell utforming

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres etter prinsippene for Universell utforming og tilgjengelighet, jf Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 og i henhold til teknisk forskrift til plan – og bygningsloven.

Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av utomhusarealer, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

Estetikk

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gir en god fjernvirkning.

Skilt og reklame

For oppsetting av skilt og reklame gjelder Porsgrunn kommunes retningslinjer (Grenlandsstandarden) og ellers vegloven der den kommer til anvendelse.

Øvrige forhold

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses. Arbeidet kan ikke igangsettes igjen før dette er avklart og godkjent.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5) (SOSI - koder i parentes)

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(§ 12-5, nr. 1)

- Sentrumsformål: bolig / forretning / kontor / tjenesteyting / hotell / bevertning / bensinstasjon (1130)
- Kombinerte formål: forretning / kontor / idrettsanlegg (1800)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(§ 12-5, nr. 2)

- Annen veigrunn – grøntareal (2019)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(§ 12-5, nr. 6)

- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: Friområde for strandsone / turvei / idrettsanlegg (3900)

HENSYNSSONER

(§ 11-8a)

- Høyspenningsanlegg (0370)

BYGGEOMRÅDER

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

1.1 Byggegrense langs offentlig veg

Langs riksveg 36 skal byggegrensen være 25m fra midt kjørebane.

Byggegrenser er målsatt og vist med egen signatur på reguleringskartet.

1.2 Området kan benyttes til:

Sentrumsformål: Boligbebyggelse, forretninger, kontorer, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon.

Kombinerte formål: Plasskrevende forretning, dagligvarebutikk, kontor og idrettsanlegg (primært roanlegg). Med plasskrevende forretning menes handel med plasskrevende varer og detaljvarehandel der butikkstørrelsen er minimum 700 m² BRA. Maks BRA for dagligvarebutikk er 1500m². Teoretiske plan medregnes ikke.

1.3 Utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 skal være del av en byggesøknad. Planen skal omfatte den aktuelle eiendommen og deler av andre eiendommer som direkte berøres av tiltakene.

Planen skal vise ved rammesøknad:

Plassering av bebyggelsen med høyde målsatt ved inngangspartier.

Areal for bil- og sykkelparkering, inkludert parkering for bevegelseshemmede.

Ledelinjer, stigningsforhold på gangveger, adkomst fra parkering og terrengplanering, samt evt. forstøtningsmurer og gjerder med angitt høyde, skal beskrives og vises.

Areal for leke- og aktivitetsområder ved boligbygging

Areal for snølagring

Nedfelte søppelsystemer

Planen skal vise ved igangsettingssøknad:

Plassering av benker, belysning og skilt.

Planter, art og plassering skal angis. Det skal ikke plantes pollenrike trær og busker i fellesarealer for boliger.

Utforming av leke- og aktivitetsområder skal vises, evt. faste installasjoner skal angis ved boligbygging.

Materialbruk gangveger skal angis.

Omsøkt utomhusarealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen

etter midlertidig brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

1.4 Bebyggelse og anlegg ved byggesøknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk
- adkomst, biloppstillingsplasser og garasje med angivelse av høyde
- arealer som skal opparbeides og beplantes
- gjerder, forstøtningsmurer, eventuell støyskjerming
- beregnet utendørs støynivå og evt. tiltak for å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i T1442/2012 ved bygging av boliger
- nye terrenghøyder som viser arrondering av tomte og forholdet til naboområder
- overvannshåndtering

1.5 Utnyttelse

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (% BYA) er BYA=60 %.

Biloppstillingsplasser ute skal medregnes i BYA med 18m² pr plass.

Overbygde skur for handlevogner, sykkelparkering, trafokiosk, o.l. skal regnes med i BYA om det er åpent overbygd areal og dersom areal stikker ut mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen.

1.6 Høyder

Maks tillatte kotehøyde er NGO kote +16,0. Nødvendige tekniske oppbygg over maks tillatte kotehøyde skal utformes som en integrert del av bygget og ikke utgjøre mer enn 25% av takflaten.

1.7 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. For bebyggelse mot Fjordgata skal veggliv i hovedsak ligge i formålslinjen.

Det skal legges stor vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i dagens formspråk, teknologi og materialbruk.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å skape en romlig og formmessig sammenheng med bebyggelsen innen det naturlig tilgrensende område.

Bebyggelsen skal i utforming, detaljering, materialbruk og farge gis et arkitektonisk uttrykk som bidrar til at bygningene blir et positivt element i landskapet (fjernvirkning) og for nære omgivelser (nærvirkning).

Innganger skal legges slik at de møter både besøkende og brukere på en logisk og naturlig måte.

Tiltakshaver skal gjøre rede for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller byggesøknad.

1.8 Avkjørsel

Avkjørsel skal skje fra Fjordgata som vist med pil på plankartet.

Minsteavstand fra områderegulert rundkjøring til avkjøringspunkt i Fjordgata er 50m.

Avkjørsel fra gang- og sykkelveien langs med Herøyaveien tillattes for utrykningskjøretøy.

1.9 Parkeringsplasser

Parkeringsdekning for bolig skal være iht følgende norm: 1,0 plass per boenhet, besøkparkering inkludert.

Parkeringsdekning for forretning tillates maks 1,5 plass pr 100m² BTA salgsareal.

Parkering for kontor og tjenesteyting skal være 0,5 plass pr ansatt.

Parkering tillates utenfor byggegrenser.

Minst 5% av alle p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Parkeringsdekning for sykkel skal være 2 plasser pr boenhet.

Samordnet parkering mellom de to byggeområdene tillates, også i hensynssonen for høyspentledningen.

1.10 Lekeplasser

Ved etablering av boliger skal uteoppholdsareal og lekeareal tilfredsstilles i henhold til bestemmelsene i gjeldende arealdel.

1.11 Energi og miljø

Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jfr. gjeldene tekniske forskrifter.

Oppvarming av ny bebyggelse skal ha vannbåren varmesystem som primær energikilde.

Primær energi kan kompletteres med alternative kilder til energi.

I utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.

Det skal ved rammesøknad redegjøres for hvordan varmebehovet kan dekkes med fjernvarme.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2) 2.1

Annen veggrunn

Områdene avsatt til annen veggrunn VA omfatter grøntarealer for nødvendige skjæringer og fyllinger.

§ 3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5, nr. 6)

3.1 Området skal benyttes til:

Friområde: Strandsone med turvei og mulighet for idrettsanlegg (primært roanlegg)

§ 4. HENSYNSSONER (§ 11-8a)

Innenfor sikkerhetssone for høyspentledningene tillates ikke etablering av bygninger eller lekearealer. Arealet er egnet for parkering, båtlagring og grøntarealer. Dersom

høyspentledningene blir tatt vekk oppheves sikkerhetssonen og byggegrensene automatisk, og området følger da øvrige bestemmelser under punkt 1.2.

Støysonen må boligbygging hensynta.

Hele planen ligger innenfor flomsonen og derav også rassonen.

§ 5. REKKEFØLGEKRAV

- Tiltak innen planområdet tillates ikke igangsatt før flomsikring er dokumentert. Alle bygningsdeler som ikke tåler å settes under vann skal ligge høyere enn NGO kote +2,9m.
- Det tillates ikke igangsetting av masseutfylling og eller bygging før det foreligger en geoteknisk redegjørelse som dokumenterer at tiltakene er sikret mot masseutglidning i fjorden, jfr. dokumentasjonskrav nedenfor.

- Før nye bygninger tas i bruk skal det regulerte friluftsområdet langs Gunneklevfjorden opparbeides med tursti langs vannet.
- Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på landskapsbildet.
- Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge tekniske planer med løsninger for vann, avløp, flomveger og annet teknisk infrastruktur. Traseer for teknisk infrastruktur skal samordnes på en rasjonell måte.
- Kommunen skal kunne dokumentere at det er tilfredsstillende skolekapasitet innenfor gjeldende skolekrets før nye boliger kan tas i bruk.
- For bygging av brygger eller andre tiltak i strandsonen mot Gunneklevfjorden skal det legges fram dokumentasjon som viser utstrekning av anlegg på vannflaten og forankring/fundamentering på bunnen.
- Dersom det planlegges tiltak i sjø, skal Norsk Maritimt Museum varsles i god tid før tiltak igangsettes, for å avklare at det ikke kommer i konflikt med kulturminner under vann vernet etter kulturminneloven. NMM kan kreve undervanns arkeologisk registrering.
Søknad om å anlegge brygger eller andre tiltak i vann skal godkjennes etter Havne- og sjøfartsloven.
- Skagerak Nett må varsles så tidlig som mulig i det videre arbeidet med byggeplanene, slik at nødvendig areal til trasé for forsyning av strøm til/fra området samt areal for nettstasjon sikres. Lokalisering av traseen og avklaring av areal til nettstasjonen skal gjøres i samarbeid med Skagerak nett as.
- Ved bruk av anleggsmaskiner, kraner etc. nærmere enn 30 m fra nærmeste ledning (ledningens ytterste fase) skal ledningseier (Statnett ved ledningsmester) varsles i god tid før arbeidet igangsettes.
- Før tiltak i sjø kan godkjennes må det foreligge en godkjennelse fra Miljødirektoratet.

§ 6. DOKUMENTASJONSKRAV

Ras/flom

- For områdene innenfor faresone ras og faresone flom skal det dokumenteres at planlagte tiltak ikke medfører fare for ras eller setninger i planområdet eller øvrige omgivelser. Det skal gjennomføres nødvendige utvidede grunnundersøkelser som er tilpasset planlagte tiltak. NVE's retningslinjer "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" skal legges til grunn for videre geoteknisk prosjektering.
- Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Omfang og type undersøkelser skal tilpasses det aktuelle byggeprosjektet som skal gjennomføres, og skal gi grunnlag for å tilpasse aktuelle sikringstiltak, anbefale løsninger for avvanning og drenering, angi retningslinjer for gravearbeider og anbefale fundamenteringsløsninger.
- For områdene innenfor faresone ras og faresone flom skal det dokumenteres at ingen tiltak innenfor faresonen kan skades av vanninntrengning.

Elektromagnetiske felt

- Elektriske anlegg skal planlegges på en måte som gjør at man unngår unødige høye verdier for elektromagnetisk felt i bygninger og leke- og oppholdsarealer i planområdet

Radon

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

Flomsikring

- Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO cote +2,9.
- Transformatorer / nettstasjoner i området skal plasseres høyere enn NGO cote +2,9. Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren.
- Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn ct.+2,9 på følgende betingelser:
 - Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål.
 - Det skal presenteres en beredskapsplan for hvordan lokaler i en flomsituasjon skal ryddes for varer og inventar – slik at skadevirkninger blir holdt på et minimum. I planen må det framgå hvilken cotehøyde (havnivå) som skal utløse beredskapstiltak. Denne cotehøyden (eller varslede cotehøyde) må avklares med kommunen. Planen må også vise hvilke metoder/rutiner man velger for å sikre en sikker varsling. Beredskapsplanen skal redegjøre for hvordan pumper og annet nødvendig utstyr skal skaffes til veie, slik at flomskader kan begrenses – og lokaler kan tømmes for flomvann på en effektiv måte.
 - Det skal avklares om det kan gjennomføres risikoreduserende / flombegrensende tiltak i bygg eller tilhørende utomhusareal.
 - Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere / kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og om krav til flomberedskap. Informasjon om flomfare og krav om flomberedskap skal tinglyses som heftelse knyttet til de aktuelle eiendommene.