



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 13/04267 / 25/4004
Arkivkode : PlanID 642
Sakstittel : Reguleringsplan for Mule sykehjem

REGULERINGSPLAN FOR MULE SYKEHJEM

PLANBESTEMMELSER

Datert Asplan Viak as 07.07.2014, rev 05.05.25

Godkjent av bystyret 26.03.15 i sak 30/15
Planendring etter enklere prosess 26.08.2025 (UMB sak 59/25)

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 07.07.14.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Institusjon, sykehjem, omsorgsboliger og legevakt
Energianlegg, trafo

IN1
E1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig
Kjøreveg, privat
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntareal

VO1
VP1- VP2
GS1- GS3
VG

Grønnstruktur

Friområde
Naturområde

FO1
NO1

Hensynssoner i henhold til §12-6

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø, eikeskog
Bevaring naturmiljø, eiketre

H360-1
H360-2

Båndleggingssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner, steinalderboplass

H730-1

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette oppføring av nye institusjonsbygninger på Mule, samt å sikre bevaring av naturområder i resterende deler.



§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rækkefølgekrav

1. Senest samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for nye bygningstiltak (gjelder ikke grunnarbeider og riving) innenfor **IN1** sone **1** eller sone **2** skal ny kryssløsning i **VO1** være ferdig opparbeidet og ny veg **VP1** være opparbeidet i kjørbare stand. **VP1** skal være ferdig opparbeidet med fast dekke for overtakelse, før det kan gis ferdigattest for bygningstiltak.
2. Senest samtidig med at det kan gis brukstillatelse for nye institusjonsbygg innenfor **IN1** skal uteoppholdsarealer og parkeringsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal arealene være ferdig opparbeidet seinest påfølgende vår.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Før det gis rammetillatelse i byggeområdet **IN1**, skal det utarbeides utomhusplan for det aktuelle området.

Utomhusplanen skal inneholde:

- Funksjonsangivelse
- Bebyggelsens plassering
- Kotesetting av bygninger og byggehøyder/mønehøyder
- Atkomstforhold, interne veger, parkeringsplasser og avfallsordning
- Opparbeiding av uteoppholdsareal
- Terrengendringer (høyder) og murer

2. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Porsgrunn kommune. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.
3. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal effektbehov for utbyggingen være avklart med netteier og det skal være utarbeidet en samlet kabelplan der bl.a. behovet for ny netstasjon skal være avklart.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Om 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. (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.4 Uteoppholdsareal

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsareal og lekeareal. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.5 Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger for varig opphold som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger 100 Bq/m³.



2.6 Estetikk

Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet, være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrommet den blir en del av.

2.7 Støy

Støynivå utenfor minst ett vindu på hvert beboerrom skal være lavere enn L_{den} 55 dB. Kapittel 4 i T-1442/2012 skal være gjeldende for anleggsperioden og følgende krav gjelder for støy ved tilgrensende bebyggelse:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger	65	60	45

Følgende skjerping av grenseverdiene gjelder for langvarige arbeider (anleggsarbeid som gir støyulemper i lengre enn 6 uker):

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 måneder	5 dB

Dersom flere bygg- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er lenger opphold i arbeidet enn 1 måned. Byggherre/tiltakshaver skal være ansvarlig for at de enkelte entreprenører følger opp kravene.

2.8 Nærføring eiketre

Ved etablering av **VP1** skal registrert eiketre i hensynssone **H360-2** ivaretas i størst mulig grad.

Eiketre skal skjermes med gjerde eller lignende i anleggsperioden.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Område IN1

1. Innenfor formålet tillates det oppført institusjonsbygninger i form av sykehjem, omsorgsboliger etc. Innenfor formålet tillates også legevakt som en del av kombinert bygning eller som frittstående bygg.
2. Maksimal tillatte byggehøyder:
Innenfor **IN1** sone **1** er maksimal byggehøyde kote + 44. Etasje over kote +40 skal være inntrukket i forhold til etasjene under.
Innenfor **IN1** sone **2** er maksimal byggehøyde kote +48.
Innenfor **IN1** sone **3** er maksimal byggehøyde 10 meter over eksisterende terreng.
Det tillates i tillegg tekniske installasjoner på tak over gitt byggehøyder. Tekniske installasjoner skal begrenses til 15 % av takflaten.
3. Det skal etableres minst 0,4 parkeringsplasser per beboerrom. For legevakt skal det etableres minimum 6 parkeringsplasser der 2 av plassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.
4. Maksimal grad av utnytting innenfor **IN1**: BYA=60%.
5. Det tillates etablert energibrønner innenfor formålet.



6. I Område **IN1** vokser et eiketre som er gitt C-verdi.
Treet kan tillates felt. Da under forutsetning at nedfelt tre legges på en solfylt plass innenfor hensynsone H360_1 i område **GN1**.

3.2 Energianlegg, trafo (E1)

Innenfor område **E1** tillates etablert nettstasjon.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg - VO1

VO1 er eksisterende del av Malmveien, med utvidet areal areal for passeringslomme.
VO1 er offentlig veg.

4.2 Kjøreveg - VP1

VP1 skal opparbeides med bredde inkludert skulder på 6 meter. **VP1** skal være privat veg.

4.3 Kjøreveg - VP2

VP2 er eksisterende adkomstveg. **VP2** skal være privat veg.

4.4 Gang- og sykkelveg - GS1

GS1 omfatter eksisterende gs-veg langs Nystrandvegen.

4.5 Gang- og sykkelveg - GS2 og GS3

GS2 og **GS3** omfatter gang- og sykkelveg langs Malmvegen.

4.6 Annen veggrunn, grøntareal

Arealene skal være offentlig trafikkarealer og skal nyttes til snøopplag, grønne grøfter, gatelysmaster, trafikkskilt og andre slike formål.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde FO1

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

5.2 Naturområde NO1

Innenfor området skal

Arealet er et viktig naturområde, med naturtypelokalitet Store eiker (jfr. §7.1).
Området skal være et offentlig friluftss- og naturområde.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø, H360-1

H360-1 er en naturtypelokalitet med A-verdi.

Det tillates ikke tiltak innenfor sonen. Trær kan beskjæres, etter nærmere avtale med rette vedkommende avdeling i kommunen, dersom det er grener som er til fare.

Trær og grener av eik som skjæres ned skal legges igjen i terrenget legges igjen i terrenget.



6.2 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø H360-2

H360-2 er en sone som omfatter en naturtypelokalitet med C-verdi. Det tillates ikke tiltak innenfor sonen. Dersom grener er til fare kan treet kan beskjæres, etter nærmere avtale med rette vedkommende avdeling i kommunen.

Eventuelle grener som skjæres ned skal legges på et egna solrikt sted i område **LN1**.

6.3 Automatisk fredet kulturminne (H730_1), båndlagt etter kulturminneloven

I området finnes automatisk fredete kulturminner i form av en steinalderboplass.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone **H730_1** er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om dette skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

For å unngå utilsiktet skade skal steinalderboplassen forsvarlig gjerdes inn i anleggsperioden.