



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/15897
PlanID: 2007
Sakstittel: Reguleringsplan for Grenlandsporten

Reguleringsplan for Grenlandsporten

Detaljregulering

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt 31.08.2023

1. GENERELT

1.1. Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000 datert 01.03.2023

1.2. Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for utvikling av et attraktivt og fremtidsrettet næringsareal samt mulighet for etablering av dagligvare på Lønnebakke

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

- a) Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, 2.Ledd NR 1)
 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål (BAA 1, BAA2, BAA5)

HENSYNSSONER (Pbl §12-7)

- a.1) Sikringssone (PBL § 12-6 a.1)
 - Frisikt (H140_)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Rekkefølgekrav

Teknisk infrastruktur

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for området det søkes for skal det fremlegges at:

- området har etablert veg, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning.
- anlegg for overvannshåndtering og drengrop er etablert
- uteområder er ferdig opparbeidet innenfor tiltaket
- del av tilgrensende grønnstruktur er ferdig opparbeidet

Tekniske planer

Det må utarbeides overordna planer og teknisk detaljplaner for:

- Plan for kjøremønster, atkomst og parkering hvis det planlegges etappevis utbygging som sikrer en forsvarlig trafikkavvikling gjennom hele anleggsperioden
- Vann- og avløp, flomveger og brannvann

- Renovasjon, avfallshåndtering
- Støyberegning for industri. Før etablering av bedrifter innen formålet industri på feltet / produksjonsområdet innenfor uttaksområdet skal det foretas mer detaljerte støyberegninger basert på valg av produksjonsutstyr, plassering mv.

Ved utarbeidelse av de tekniske planer skal planlagte utbygningstrinn vises i planene. Det skal særlig redegjøres for hvordan sikkerheten er ivaretatt i og utenfor anlegget i anleggsfasen.

Før det gis rammetillatelse eller IG for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Kommunalteknikk. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann.

Overvåking av vannkvalitet

Overvåkingen skal starte før anleggsarbeidet starter for det aktuelle utbygningsfeltet. Krav til overvåkinga er gitt under kapittel om miljøforhold.

2.2. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om ramme-/ byggetillatelse skal det fremlegges:

a. Overordnet landskapsplan

Det skal utarbeides landskapsplan i målestokk 1:500 for den del av næringsområde som skal utbygges.

Planen skal inneholde:

- Eventuelle utbyggingsetapper
- Disponering av arealene
- Bebyggelsens plassering
- Byggehøyder / mønehøyder og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Atkomstforhold, interne vegger, parkering, manøvreringsarealer og renovasjonsløsninger.
- Utforming av uteoppholdsarealer inkludert beplantning
- Plassering av eik- og lindetrær som har en omkrets på minst 40cm i brysthøyde som skal inngå i fremtidig næringsområde
- Teknisk løsning for oppbygging av vegen, terrengmurer og eventuelle sikringstiltak
- Geotekniske vurdering av tiltak
- Snitt som viser nytt terreng
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med omgivelsene
- Overordnet prinsipp for avledning av overvann innenfor området som søkes utbygges

b. Plan for håndtering av overvann

Planen skal inneholde:

- Overordnet prinsipp for avledning av overvann innenfor næringsområdet
- Oppbygging av grøfter, samt lengde og tverrprofil
- Teknisk løsning for kryssing av kjøreveger
- Plan og beskrivelse av eventuelle fordrøyningsmagasiner
- Sedimentasjonsbasseng, plassering og utforming

Retningslinjer for håndtering av overvann er:

- Terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes
- Utbygging skal skje slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås
- Eksisterende bekker utenfor næringsområdene skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig
- Overvann skal i hovedsak håndteres innenfor planområdet
- Sammenhengende harde flater på over 500 m² skal ha en BGF på minimum 0,2

c. Geoteknisk vurdering av byggegrunnen

Det skal vurderes av geoteknisk sakkyndig om det skal stilles krav til geoteknisk vurdering av byggegrunn i den aktuelle byggesøknaden.

Vurderingen skal inneholde:

- Geoteknisk vurdering av grunn og stabilitetsforhold.
- Lokal stabilitet og oppfyllinger for aktuelle tomter/delområder innenfor planområdet skal vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig,
- Eventuelt sikring av lokale fjellskrenter og/eller fjellskjæringer i planområdet skal vurderes av ingeniørgeologisk sakkyndig.

Utbygging må skje i tråd med anbefalinger gitt i geoteknisk vurdering/prosjektering

d. Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for næringsområdet som bli lagt til grunn for utbygging. Miljøplanen skal inneholde krav til prøvetaking av vann fra sedimentasjonsbassengene.

Innhold i miljøplan skal omfatte:

- Stikkprøve av vann nedstrøms aktive sedimentasjonsbasseng en gang hvert kvartal, og hvor det analyseres på konduktivitet, pH og suspendert tørrstoff.
- Overvåkingen rapporteres til Statsforvalteren i en årlig rapport. Skulle det vises seg at mer enn 10 % av målingene er over grenseverdien på 200 mg SS/liter, vil Statsforvalteren bli informert i årlig rapport.
- Det skal ved overskridelse bli gjort rede for hvilke tiltak som vil bli iverksatt for å bedre forholdene.
- Overvåkingen skal starte før anleggsarbeidet starter på det enkelte delnedbørsfelt. Dette for å dokumentere vannkvaliteten før oppstart.
- Stikkprøver skal gjennomføres i en tidsperiode på 5 år etter at området er tatt i bruk.

e. Radon.

Det skal før utbygging dokumenteres for at krav til radon er ivaretatt og eventuelt vise hvilke tiltak som iverksettes.

f. Brann.

Ved byggesøknad for næringsbygg skal det vurderes om tiltakets plassering i næringsområdet er av en slik art at tiltaket vil oppfattes som et risikoobjekt som det blir satt spesielt krav til innsatstid (under 10 minutter) i henhold til § 1-5 i Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen

2.3. Miljøforhold**Forurensning**

Forurensning fra planområdet er underlagt forurensingsforskriftens kapittel 30.

Ved etablering av næring med fare for forurensning til natur eller området rundt skal det etableres beredskapsplan for tiltaket.

Utslipp til vann

Maksimalkonsentrasjon av utslipp til vann er gitt i forurensningsforskriften kapittel 30.

Innenfor planområdet skal det etableres sedimenteringsdam(mer) dersom det foreligger fare for forurensning av omkringliggende vassdrag. Alt overflatevann fra områdene som etterhvert tas i bruk, skal ledes til denne/ disse. Det skal etableres et dykket utløp fra sedimentasjonsbassengene for å kunne fange opp oljeprodukter.

Det skal etableres sluk for å fange opp veistøv

Steinfyllinger skal etableres med tilgang på oksygen.

Støy

Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

Støv

Utslipp av støv skal overholde grenseverdier gitt i forurensingsforskriftens kapittel 30.

Energikilder

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger vurderes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.4. Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Jf. tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift og vegnormalen.

Maksimal stigning for gang- og sykkelveg med fortau skal i hovedsak følge krav gitt av SVV N100 tabell E.8, unntatt for stigning med lengde over 100 meter hvor det tillates en maksimal stigning på 6%.

2.5. Ledningsnett

Fremføring av elektrisitet, telefon med mere skal skje med jordkabel.

2.6. Terrenginngrep

Etter at det enkelte utbyggingsområdet er ferdigstilt, og senest ett år etter at området tatt i bruk, skal sideterreng være tilbakeført til det langsiktige arealbruksformålet. Områdene skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

Ved terrenginngrep, skal terrengform tilpasses eksisterende terreng og området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk.

2.7. Snøopplag

For å sikre rom for snøopplag kan det ikke føres opp gjerde nærmere regulert veg enn 2 m.

2.8. Samfunnssikkerhet og beredskap

Nye bygninger med innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon etter gjeldene forskrift. Dette skal dokumenteres i byggesaken. Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200 Bq/m³.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier utenfor planområdet bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker rundt planområdet skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Utforming av sedimentbasseng skal bygges opp med intern terskel som bidrar til å regulere utslipp til bekk i forhold til eksisterende situasjon.

Skredssikkerhet skal dokumenteres ved byggesøknad.

2.9. Brannsikkerhet

Hvis tiltaket / objektet er av et slik risikoobjekt som faller innenfor § 1-5 i Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen, så må det gjennomføres konsekvensreducerende tiltak som f. eks sprinkling utover byggeforskriftens minimumskrav. Det kan også vurderes om en maksimal seksjoneringsareal uten sprinkling for en brannbelastning på 50- 400Mj/m² ikke kan overstige 1200m² selv om arealet blir utstyrt med brannalarmanlegg eller røyk luker. Det må dokumenteres at den økte risikoen for skade på liv, helse, miljø og materiell med en innsatstid på mer enn 10 minutter kan kompenseres med de foreslåtte tiltakene.

Behovet for slukke vann og vann til sprinkling må vurderes i forhold til tilgjengelige vannmengder kan medføre en begrensning på næringsbygg med tilhørende brannbelastning, lagringskonfigurasjon og varetyper samt på valg av stasjonære slukkeanlegg.

Med næringsbygg som omfattes av forskrift menes konsentrert industri eller næringspark osv. hvor mange mennesker (arbeidstakere/publikum) og store økonomiske verdier er samlet.

2.10. Mobilitetsplan

Ved etablering av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Dette gjelder også ved søknad om bruksendring.

Planen skal redegjøres for eventuelle endringer i forhold til tidligfase mobilitetsplan. Planen skal videre beskrive det planlagte transportbehovet, og hvordan det tenkes løst.

2.11. Automatisk freda kulturminner

Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978

Det skal tas kontakt med den regionale kulturminneforvaltningen (Telemark fylkeskommune) i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at arkeologiske utgravinger kan fastsettes.

2.12. Eiendomsgrenser /Tomtegrenser

Området er inndelt i større næringsområder og den enkelte tomt kan fradeles etter en tomtedelingsplan for området. Planen viser nye tomtegrenser for offentlig vegformål. Fradeling av eiendom til offentlig veg kan skje uten nytt vedtak eller utarbeidelse av tomtedelingsplan.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1. Bebyggelse og anlegg

**Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål
(BAA 1, 2, 5)**

For de ulike feltene gjelder:

BAA 1, 2, 5

Det tillates handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler (listen er uttømmende) på inntil et samlet areal på 6000 m² BRA. Det skal dokumenteres at

Etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste senterområde.

Bygget skal gis utforming og materialvalg som legger vekt på estetiske hensyn.

Næringsbebyggelse herunder Industri-, handverks og lagervirksomhet (1300)

Forretninger (1150)

Det tillates kun etablert en dagligvareforretning med areal på inntil 1500 m² inkl. lager på felt BAA1, BAA2 eller BAA5.

Kontor (1310):

Det tillates kun etablert kontorarbeidsplasser i forbindelse med næringsvirksomheten innenfor området.

Hotell / overnatting (1320):

Det tillates etablert hotell/motell innenfor feltene med totalt 60 rom innenfor feltene.

Innenfor planområdet kan det maksimalt etableres inntil 3000 m² med motell/hotell. Det tillates kun ett motell/hotell,

Beverting (1330)

Det tillates etablert beverting innenfor alle felter. Totalt tillates det maksimalt 2000m² beverting.

Industri (1340)

Det tillates etablering av lett industri for mindre bearbeiding av råstoffer.

Bensinstasjon / veiserviceanlegg (1360) Øvrige

kommunaltekniske anlegg (1560):

Innenfor feltene tillates etablert tekniske anlegg for kommunalteknikk, elektrisitet og annen infrastruktur anlegg.

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590):

Innenfor området BAA2 og BAA3 tillates oppført trafikkstasjon for Statens vegvesen med tilhørende manøvreringsareal for bil og parkering.

Innenfor hvert felt tillates det etablert sedimentasjonsbasseng

Maksimal tillatt byggehøyde 20 m over ferdig opparbeidet terreng. Ved spesielle behov for større høyder f.eks. piper eller andre tekniske bygg (kabeltårn, tørketårn el.) kan dette tillates at 5% av bygningens %BYA har en høyde opp til 40 meter.

Maksimal tillatt grad av utnyttning (%-BYA) er 55% samlet for feltene.

Felles for alle felt:

Bygningene skal ha god estetisk utforming basert på bruk av varige materialer. Byggene skal være lettfattelig, oversiktlig og tilgjengelig for alle. Fleksibilitet skal vektlegges for enkelt å kunne tilpasse arealer og bruken av disse til nye behov.

Byggehøyder

Det tillates etablert bygning med høyder på 20 meter over gjennomsnittlig ferdig etablert terreng, Eksakt høyde er gitt under hvert enkelt felt. I tillegg tillates det høyere enkeltkonstruksjoner i tilknytning til næringsbyggene som for eksempel silo og/eller piper.

Skilt og reklame

Skilt tillates plassert i felter som er regulert som bebyggbart område.

Krav til parkering

Innenfor formålet skal det tilrettelegges for parkering. Min 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for ladestasjon for elbil. Det skal også etableres nødvendig arealer for adkomst og manøvrering til den enkelte bedrift, innenfor formålet.

Krav til minimums parkering fremgår av tabell.

Virksomhet	Enhet	Arbeidsreiser	Besøksreiser	Sykkelplasser
Forretning dagligvare	100 m ²	0,2	2	1
Kontor	100 m ²	1	0,1	0,5
Hotell	100 m ²	0,2	4	0,5
Bensinstasjon	10 årsverk	2	6	1
Industri/ verksted/ lager/ engros	100 m ²	0,5	0,25	0,25
Beverting	10 seter	0,5	2	0,2

Kravet til parkering kan reduseres eller frafalles dersom det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig parkering i tilgrensende områder.

Større parkeringsarealer på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt.

Ved etablering av parkering ved friluftsmål skal tiltaket tilpasses de stedlige forhold og være uten fast dekke av hensyn til lokal overvannshåndtering eller ved kantsteinsparkering.

4. HENSYNSSONER**a.1) Sikringssoner med særskilt hensyn (PBL § 12-6 a.1)**a) Frisikt (H140 1)

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.