



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>

PlanID: 2025004

Reguleringsplan for Næringsområde Movegen Herregårdsbekken

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 18.12.2025, revidert 29.04.2026

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

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 16.12.2025.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette næringsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel.

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

Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse NÆ
- Energianlegg EA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg o_KV1
- Kjøreveg f_KV2
- Gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1-o_AVT4
- Annen veggrunn – grøntareal AVG1 og AVG2

Grønnstruktur

- Naturområde – grønnstruktur GN1-GN3
- Turveg o_TV

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV

Hensynssoner

- Ras- og skredfare H310
- Bevaring naturmiljø H560

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse på NÆ skal det følge med en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over feltet og veg f_KV2. Detaljert utomhusplan skal minimum vise plassering av bygninger, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides løsninger for overvannshåndtering.

2.1.2 Teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for NÆ og f_KV2 skal det foreligge

- Kotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk, som viser opparbeidelse av veg, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner skal inngå i dokumentasjonen. Eventuell belysning ved innkjøring fra fylkesveg for å ivareta trafikksikkerhet ved gang- og sykkelveg skal vurderes.
- Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk.
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler godkjent av lokalt brann- og redningsselskap.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Forurenset grunn

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

2.2.2 Støy

I NÆ tillates kun virksomhet som kan dokumentere at støy ikke overstiger følgende grenseverdier ved mest støyutsatte fasade og på uteoppholdsareal for støyfølsom bebyggelse:

a) Dag og kveld (kl. 07–23)

- Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB
- Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB

b) Natt (kl. 23–07)

- $L_{night} \leq 45$ dB
- $LAF_{max} \leq 60$ dB

c) Lørdager

Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB

Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB

d) Søn- og helligdager

Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB

Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB

Støynivåene skal beregnes som innfallende lydtrykknivå i samsvar med retningslinje T-1442/2021. Dersom grenseverdiene overskrides, skal avbøtende tiltak være gjennomført før virksomheten tas i bruk.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6 Tabell 4.

2.2.3 Støv

Næringsvirksomhet innenfor NÆ skal etableres og drives slik at den ikke medfører overskridelse av anbefalte grenseverdier for luftkvalitet i Miljødirektoratets retningslinje T-1520 (Luftkvalitet i arealplanlegging), tabell 1, ved støv- og helsesensitiv bebyggelse.

Følgende grenseverdier for svevestøv skal overholdes i influensområdet for virksomheten:

PM₁₀:

– Årsmiddel ≤ 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

– Døgnmiddel ≤ 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, maksimalt 7 overskridelser per år

PM_{2,5}:

– Årsmiddel ≤ 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

2.2.4 Fremmede arter

Jordmasser som inneholder fremmede arter, eksempelvis kanadagullris, må ikke spres ut av planområdet, men gjenbrukes i anlegget dersom de brukes som fyllmasse under harde flater. Massene skal ikke brukes som toppjord i grøntområder. Ved graving må det sikres at svartelistede arter ikke spres.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Næringsbebyggelse NÆ

- a. Arealene kan benyttes til næringsformål. Næringsformålet er begrenset til industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
- b. Det er tillatt å etablere interne veger.
- c. Maksimal grad av utnyttning er %BYA= 40%. Beregning av % BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplasser. Inkludert i biloppstillingsplassene er manøvreringsareal mellom oppstillingsplassene.
- d. Maksimal byggehøyde over ferdig planert terreng er 11 meter.
- e. Det tillates saltak, flate tak og pulttak. Takform på bygg skal samordnes slik at bebyggelsen til sammen inngir et mest mulig helhetlig inntrykk.
- f. Solcelleanlegg kan etableres på tak og fasader. Solcellepaneler skal ikke være reflekterende. Solcelleanlegg på tak er ikke begrenset av maksimal byggehøyde.
- g. Det tillates etablering av gjerde rundt NÆ.

- h. I NÆ er all kunstig belysning som er vendt mot Herregårdsbekken forbudt, herunder gatelys, fasadebelysning, reklame- og skiltbelysning, samt annen fast eller midlertidig utendørs belysning. Forbudet gjelder både i anleggsfase ved opparbeidelse av ny bebyggelse og ved permanent drift for virksomheter i NÆ.

3.1.2 Energianlegg EA

Innenfor feltet tillates det etablert nettstasjon.

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

3.2.1 Kjøreveg o_KV1

Avkjørsel tillates endret iht reguleringsplan. Avkjørsel skal prosjekteres og etableres i tråd med gjeldende håndbøker når det gjelder linjeføring og fri sikt.

3.2.2 Kjøreveg f_KV2

f_KV2 er felles atkomstveg for NÆ og for tekniske anlegg og nød plass for Vestfoldbanen. f_KV2 skal asfalteres minimum frem til og med avkjørsel til NÆ.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1- o_AVT4

I felt o_AVT1-o_AVT4 tillates skjærings- og fyllingskråninger, grøfter, siktsoner, rekkverksrom og nødvendig areal til snøopplag. Det tillates etablert tekniske installasjoner i arealene. Arealene er offentlige vegarealer.

3.2.4 Annen veggrunn – grønnstruktur AVG1 – AVG2

I felt AVG1 og AVG2 tillates skjærings- og fyllingskråninger, grøfter, siktsoner, rekkverksrom og nødvendig areal til snøopplag. I AVG2 tillates det etablert erosjonshindrende tiltak.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde - grønnstruktur GN1-GN3

I GN1-GN3 tillates det ikke tiltak i form av erosjonssikring, hogst av trær, dumping av masser eller vegetasjonsavfall eller andre inngrep.

3.3.2 Turveg – o_TV

Innenfor o_TV tillates det opparbeidelse av tursti langs bekken. Tursti skal være tilgjengelig for allmennheten.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Faresone – ras- og skredfare H310

Hensynssone H310 omfatter faresone for erosjon. Innenfor sonen tillates det ikke etablert bebyggelse.

4.2 Hensynssone - Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560

Trær og øvrig vegetasjon innenfor området markert som hensynsområde H560 skal bevares intakt uten hogst (inklusive vedhogst) da hensynssonen skal utvikles mot eldre skog med enda større verdi for naturmangfold enn i dag. Andre tekniske inngrep og terrengbearbeiding er heller ikke tillatt. Hensynssonen kan ikke brukes til lagring, tilrigging og massedeponering o.l. (Trær som eventuelt faller ut av hensynssonen skal legges inn i hensynssonen, kappet i så store tredeler som mulig som død ved for å styrke artsmangfoldet.)

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før bebyggelse tas i bruk i NÆ

Før det gis brukstillatelse for nye bebyggelse i NÆ skal avkjørsel til Movegen være endret iht reguleringsplan.