



Reguleringsbestemmelser reguleringsplan

Dalen næringsområde

Dato for siste revisjon av plankartet: 28.10.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.10.2015

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 28.10.2015

1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRESNING

1.1 Virkeområde

Reguleringsplan er en detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet, sist revidert 28.10.2015.

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg § 12-5 ledd nr. 1

Industri 1, Industri 2, Industri 3, Industri 4
Kontor/industri 1, Kontor/industri 2

2. Bruk av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone § 12-5 ledd nr. 6

Havneområde i sjø

3. Hensynssoner § 12-6

Frisikt	H140
Flom	H320
Brann-/eksplosjonsfare	H350
Annen fare	H390

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for videre drift og utvikling av industrianlegget.

2 FELLESEBESTEMMELSER

2.1 Arealbruk og utforming i planområdet

Arealene i planområdet skal benyttes til formålene som er angitt i § 1.2. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen der denne er angitt på plankartet. Drift og vedlikehold av eksisterende veinett, teknisk infrastruktur til drift av anlegget og parkering tillates utenfor byggegrensene.

Ved etablering av nye bygg og konstruksjoner skal det benyttes avdempende farger. Det skal vurderes å bryte opp større fasader med tilpasset materialbruk.



Porsgrunn kommune

2.2 Miljøforhold

Piper, luftkanaler og tekniske installasjoner

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen er angitt i bestemmelsene. Unntatt fra maksimal kotehøyde er piper, luftkanaler og andre tekniske installasjoner knyttet til driften av industrianlegget, som tillates oppført med nødvendig høyde for å redusere miljøulemper for omgivelsene.

Geoteknikk

Det må foreligge geoteknisk undersøkelse for nye bygg og konstruksjoner. Behovet for eventuelle sikringstiltak skal dokumenteres før tillatelse kan gis.

Energi

Ved planlegging og utbygging av bygninger større enn 500 m² skal alternative fornybare energikilder/løsninger vurderes. Det skal tas kontakt med nettselskapet for å avklare behov for eventuell nettutbygging og utforming av nettløsning.

Støy

Støynivå fra virksomheten skal ikke overskride grenseverdiene i den til enhver tid gjeldende utslippstillatelse.

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 (jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Universell utforming

Det vises til TEK 10 § 12-1. Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.

2.3 Parkering

Det tillates maksimalt 80 oppmerkede parkeringsplasser innenfor planområdet. Parkering medtas ikke i beregningen av BYA.

2.4 Inngjerding

Hele eller deler av planområdet tillates inngjerdet.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Industri 1

Maksimal utnyttelsesgrad 39 % BYA. Maksimal kotehøyde er + 26 for 81 % av bebyggelsen. For den resterende delen av bebyggelsen er det tillatt med maksimal kotehøyde + 15. Det tillates etablert Industri og havneanlegg. Tilhørende transportbånd og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjonsprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger.



Porsgrunn kommune

Det tillates oppført bygg/ konstruksjoner i eiendomsgrensen.

3.2 Industri 2

Maksimal utnyttelsesgrad 3 % BYA og maksimal kotehøyde + 9 for bebyggelsen. Det tillates etablert industri og havneanlegg. Det kan etableres Industri og havneanlegg. Tilhørende transportbånd og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjonsprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger

3.3 Industri 3

Maksimal utnyttelsesgrad 60 % BYA. 11 % av bygningsmassen kan ha en maksimal kotehøyde på + 90. Resterende bygningsmasse kan ha en maksimal kotehøyde på + 62. Tilhørende transportbånd og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjonsprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger.

3.4 Industri 4

Maksimal utnyttelsesgrad 16 % BYA. 34 % av bygningsmassen kan ha en maksimal kotehøyde på + 67. 37 % av bygningsmassen kan ha en maksimal kotehøyde på + 45. Resterende del av bygningsmassen kan ha en maksimal kotehøyde på + 25. Tilhørende transportbånd og teknisk infrastruktur som er nødvendig for produksjonsprosessen medregnes ikke i BYA og høydebegrensninger.

Det tillates oppført anlegg i eiendomsgrensen der hvor det ikke er oppgitt byggegrense på plankartet.

3.5 Kontor/Industri 1

Maksimal utnyttelsesgrad 39 % BYA og maksimal kotehøyde på + 15 for bebyggelsen.

3.6 Kontor/Industri 2

Maksimal utnyttelsesgrad 19 % BYA og maksimal kotehøyde på + 23 for bebyggelsen. Parkering skal ikke medregnes i BYA beregningen.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

4.1 Havneområde i sjø

Feltet skal opprettholdes som ferdselsområde for skipstrafikk. Det tillates mudring innenfor feltet.

5 HENSYNSSONER

5.1 Frisiktsone (H140)

Områdene er vist med hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terreng planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over terrenget. Enkeltstående trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

5.2 Flom (H_320)

Behov for risikoreduserende tiltak skal vurderes.

5.3 Brann-/eksplosjonsfare (H_350)

Det tillates oppført bygg og anlegg innenfor fareområdet. Behov for risikoreduserende tiltak skal vurderes.



Porsgrunn kommune

5.4 Annen fare (H_390)

For luftesjakten skal sikringstiltak gjennomføres.

6 ADKOMST

Adkomstene er merket med pil på plankartet.