



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/21193
PlanID: 2004
Sakstittel: Detaljregulering for Tråholt

Tråholt

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 22.04.2024
Godkjent av bystyret dd.mm.åååå i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 20.10.2023

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for offentlig og privat tjenesteyting i form av botilbud for mennesker med særlig behov.

1.3 Området reguleres til følgende formål og hensynssoner (jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 11-8)

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig eller privat tjenesteyting o_T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, offentlig o_KV1
- Kjøreveg, felles f_KV2
- Annen veggrunn – grøntareal AVG

Grønnstruktur

- Naturområde GN

LNFR

LNFR-areal LNFR

Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg H370
- Bevaring naturmiljø H560

Bestemmelsesområder

- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak – Kulturminne søkes frigitt #1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Krav til arkeologisk granskning/utgraving

a) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i felt o_T skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID 299672 (Bosetningsaktivitetsområde fra steinalder) og ID 299673 (Hulveier), markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2.1.2 Krav til teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for institusjon i planområdet skal det være etablert gatebelysning langs Traaholtvegen i planområdet ved avkjørsel til næringsområdet og institusjonen.

2.1.3 Igangsetting av tiltak

Det er ikke tiltatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ute, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Det er ikke lov til å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen i område nord for plangrensen. Planområdesgrensen skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett. Videre skal det settes opp et permanent gjerde i planavgrensningen i nord før det gis brukstillatelse for institusjon.

I anleggsfasen må det settes opp sperrebånd for forskriftseika.

2.1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes/dreneres etter tre-trinns prinsippet lokalt i planområdet.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Detaljert utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse skal det oversendes en detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med fast dekke, biloppstillingsplasser, sykkelparkering og terrengbearbeiding.

2.2.2 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak i planområdet skal det foreligge teknisk plan godkjent av kommunen ved kommunalteknikk som viser framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjon/renovasjon og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler.

2.2.3 Geoteknikk

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet v/geoteknikk kompetanse, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.

2.2.4 Energibruk i bygg

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

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy

Retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det må dokumenteres at støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruk er under grenseverdiene gitt i tabell 2 i T-1442/2021.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

2.3.2 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidene er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og 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).

3. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

- a) Arealet kan benyttes til tjenesteyting i form av institusjon med boliger
- b) Byggegrense er angitt på plankartet.
- c) Maks tillatt bebygd areal er %BYA = 30%.
- d) Det tillates etablering av bygg med saltak, pulttak eller flatt tak.
- e) Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 meter og maksimal tillatt mønehøyde (øvre gesims ved pulttak) er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- f) Antall p-plass og sykkelparkeringsplasser skal være tilpasset antall ansatte.
- g) **Parkeringsplasser skal etableres med grusdekke**
- h) Det tillates etablert nettstasjon innenfor formålet ved behov for dette. Nettstasjon skal ligge min. 5 meter fra andre bygg.
- i) Arealet tillates inngjerdet. Gjerdet skal være utformet slik at det ikke er fare for at dyr setter seg fast.
- j) **Grøntområder skal beholdes i størst mulig grad**

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o_KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg.

F_KV2 er eksisterende adkomstveg.

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG1 er eksisterende sideareal/grøft til offentlig veg.

3.3 Grønnstruktur (GN)

Område GN omfatter eksisterende skogsarealer. Deler av dette området er omfattet av hensynsone H560 (naturmiljø). Det kan opparbeides enkel sti som erstatning for den som går

gjennom felt T. Stien går gjennom en naturtype og det skal ikke gjøres opparbeiding som skader denne i form av hogst eller grusing.

3.4 LNFR

Området omfatter eksisterende skogsareal.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Høyspentanlegg, H370

Tiltak eller arbeider i hensynssonen tillates ikke uten samtykke fra netteier.

4.2 Hensynssone - bevaring naturmiljø, H560

Innenfor hensynssonen er det registrert naturverdier. Det tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene i form av hogst, utfylling el.l.

Sti må reetableres uten særskilt opparbeidelse i grensen for naturtypen. Det er ikke lov å bruke underlagsmaterialer (eks. bark) som gir gjødseleffekt.

Innenfor hensynssone H560 er det en forskriftseik. Treet er angitt med symbol for eksisterende tre som skal bevares. Treet tillates ikke fjernet. Innenfor f_KV2 tillates etablering av veiareal på areal som berøres av hensynssonen, men det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treetrotsystem. Beskjæring for å unngå personskaade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsone, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

5. OMRÅDEBESTEMMELSER

5.1 Bestemmelsesområde #1 - Kulturminner som kan fjernes

De automatisk fredede kulturminner som er markert med bestemmelsesområde #1 og har ID 299672 (Bosetnings-aktivitetsområde fra steinalder) og ID 299673 (Hulveier) er gitt dispensasjon jf. Kulturminneloven §8 og kan fjernes med vilkår om utgraving.

Tillatelse til inngrep i kulturminner innenfor bestemmelsesområde #1, steinalderlokalitet ID 299672 og hulveisystem ID 299673, er gitt jf. Kulturminneloven §8 fjerde ledd, uten vilkår om arkeologiske undersøkelser. Det gis dispensasjon jf. lov om kulturminner §8 fjerde ledd for utilbørlig skjemming av den resterende delen av steinalderlokalitet ID 299672, som ligger nord for planområdet.