



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 14/01030
PlanID: 383
Sakstittel: Reguleringsplan for ~~Downtown/~~ Porsgrunn sentrum sør

Reguleringsplan for ~~Downtown/~~ Porsgrunn sentrum sør

Detaljregulering

PLANBESTEMMELSER

Datert 22.10.2015 **Endring 03-02-2020**
Godkjent av bystyret 03.09.2015 i sak 82/15

§1 Plantype, planens formål og avgrensning

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 22.10.2015.

Endring 03-02-2020 gjelder et område øst for Down Town og vest for fv. 356, se utsnitt av plankart datert 03.02.2020.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan ~~Down Town/~~Porsgrunn sentrum sør, vedtatt 31.03.2011.

§2 Reguleringsformål

- a) **Bebyggelse og anlegg** (PBL § 12-5 nr.1)
- Andre typer bebyggelse og anlegg, offentlig formål
 - Bolig/kontor
 - Kombinerte formål
 - Energianlegg
- b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (PBL § 12-5 nr. 2)
- Veg
 - Fortau
 - Torg
 - Gang- og sykkelveg
 - Gangveg/gangareal/gågate
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Kai
 - Parkering
 - Kollektivfelt
 - Kollektivholdeplass
 - Sykkelfelt
- c) **Grønnstruktur** (PBL § 12-5 nr. 3)
- Park

- Friområde

d) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

§3 Hensynssoner

a) Sikringssoner (PBL § 12-6 a.1)

- Sikkerhetssone bru
- Frisikt

b) Faresoner (PBL § 12-6 a.3)

- Flom

c) Sone med angitte særlige hensyn (PBL § 12-6, jfr. 11-8c/d)

- Bevaring kulturmiljø

d) Båndleggingssoner (PBL § 12-6, jfr. 11-8c/d)

- Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Bestemmelseområde (PBL § 12-6)

- Bestemmelseområde

§4 Fellesbestemmelser

4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Torg (ST)

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nytt og utvidet Down Town (Felt6 a-f), skal ST2, ST3 og ST6 være ferdig opparbeidet. **Dersom deler eller hele Felt 6 i PlanID 387 blir realisert, kan ikke ST6 benyttes som kjørbar adkomst.**

b) Elvepromenader (SGG)

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal elvepromenader (SGG) tilknytte det enkelte felt være ferdigstilt. Promenaden kan bygges ut i etapper i takt med utbyggingen innenfor det enkelte felt

- SGG1 (Felt6)
- SGG2 (Felt 1 og 2)

c) Belysning, skiltning

Overordnet belysning og skiltning tilknyttet vegnettet skal etableres samtidig med opparbeiding av offentlig infrastruktur (Teknisk infrastruktur og grønstruktur). Øvrig belysning og skiltning gjennomføres i takt med utbyggingen av de enkelte felt.

d) Felt 5 og 6

Før det gis igangsettingstillatelse på nye tiltak på Down Town I (Felt 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F) skal utbyggingen av Skomværkvartalet (Felt 5) være påbegynt. Før det blir gitt brukstillatelse på Felt 6 (A-F) skal det være gitt brukstillatelse på 1. byggetrinn i

felt 5.

e) Felt 4

Trafikkløsning baseres på eksisterende situasjon. Utbygging av Felt 4 tillates ikke før snumuligheter for o_Veg7/ST5 er opparbeidet. Eksisterende rundkjøring kan beholdes som snumulighet.

4.2 Dokumentasjon

Ved søknad om ramme-/ byggetillatelse skal det fremlegges:

a) Overordnet landskapsplan og fasadeoppriss i målestokk 1:500

Planen skal vise overordna sammenhenger og strukturer i bygningsmiljø ved hjelp av fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse samt vurdering av sol/skygge. Utformingen av utearealer, veg- og gangareal, parkering, belysning, skilting og flomveier. Landskapsplan skal godkjennes av Porsgrunn kommune. Porsgrunn kommune skal sende planene til antikvarisk myndighet for råd. Dette for å sikre et godt samspill mot kulturminneloven.

Planen kan inndeles i følgende delområder:

- Skomværkvartalet/Bratsberg brygge (SGG2, ST5 og Felt 1-5)
- Down Town I med Franklintorget og Grängestorget (Felt 6, o_veg8, ST1, ST2, ST3 og ST6)
- Down Town II med Grängeshallen og SPA1 (Felt8, 9A og 9B og SPA1)

b) Detaljert landskapsplan i målestokk 1:200

Planen skal omfatte alle tiltak, men unntak av bruksendringer under 500 m². Detaljeringen skal i hovedtrekk være i tråd med overordnet landskapsplan utarbeidet for området. Detaljplanene skal utarbeides for det enkelte felt/område. For større felt kan detaljplanen inndeles i etapper i takt med utbyggingen innenfor det enkelte felt. Landskapsplan skal godkjennes av Porsgrunn kommune. Porsgrunn kommune skal sende planene til antikvarisk myndighet for råd. Dette for å sikre et godt samspill mot kulturminneloven.

Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Sol- og skyggeforhold
- Utforming av utearealer herunder torg og promenade
- Areal for parkering, inkludert HC parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse og avfallshandtering, snuplasser, gang/sykkelveger og turveger
- Materialbruk og vegetasjon
- Evt. skjerming
- Belysning og skilting
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Plassering av trafo, pumpestasjon, vareleveranse, avfallshåndtering

- Ledelinjer, flomveier, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt kotehøyde
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sol/skygge

Det kan leveres beskrivelse til enkelte av punktene over. Hvilke punkter som skal dekkes i en beskrivelse/illustrasjon og hvilke som skal vises i en plan, skal avklares med Porsgrunn kommune.

4.3 Tekniske planer

Det må utarbeides overordna planer og teknisk detaljplaner for:

- Plan for kjøremønster, atkomst og parkering ved etappevis utbygging som sikrer en forsvarlig trafikkavvikling gjennom hele anleggsperioden.
- O_veg1, O_veg3, o_veg4, o_veg7 og o_veg8, med tilstøtende formål.
- Vann- og avløp, flomveger og brannvann
- Renovasjon, avfallshåndtering
- Distribusjonsnett for fjernvarme

Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen som ivaretar utbygging av o_veg8 og fylkesveg 356, samt tilpasning til eksisterende vegnett.

4.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved planlegging av støyømfintlig bebyggelse inntil støyende virksomhet, samt ved etablering av ny støyende virksomhet inntil eksisterende støyømfintlig bebyggelse.

Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i senterområder og Elvebyen med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.

4.5 Forurensning i grunn

Ved terrenginngrep i forurenset grunn plikter tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å sikre at konsentrasjonene av miljøgifter i grunnen ikke overstiger normverdiene for den aktuelle arealbruk.

Dette innebærer følgende:

- Masseutskiftning, isolering eller byggtekniske tiltak må utredes i den enkelte byggesak for å hindre diffusjon av gass inn i bygg.
- Anleggsarbeider, herunder oppgraving, mudring og disponering av forurenset masse, må ikke medføre forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø.
- Forurenset masse som ikke deponeres/ anvendes på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven.

4.6 Geotekniske og vassdragstekniske forhold

Ved søknad om ramme- eller byggetillatelse for utfylling/ pøling/ utbedringer av eksisterende bryggekonstruksjoner samt videreføring av kanal skal det foreligge:

- Geotekniske vurderinger av grunn og stabilitetsforhold
- Beregning av vannstandsforholdene og strømforholdene etter utfylling

Endelige planer for utfylling/ pøling/ utbedring av eksisterende bryggekonstruksjoner må vurderes av geoteknikk og vassdragsteknikk sakkyndig i samråd med NVE og Porsgrunn kommune. Krav til utbedringer og stabiliserende tiltak må gjennomføres på bakgrunn av en samlet vurdering. Norsk Sjøfartsmuseum og kulturvernmyndighetene skal holdes informert.

4.7 Radon

Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200Bq/m².

4.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9.juni 1978.

Ved søknad om inngrep eller tiltak som medfører endring av elvebunnen, ved mudring, utfylling, pøling, erosjon ved propellstrøm osv. skal søknad oversendes Norsk Sjøfartsmuseum til uttalelse, jfr Lov om kulturminner §§ 9 og 14 om undersøkelsesplikt og § 10 om kostnadsdekning.

4.9 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelsen skal tilpasses og ta hensyn til landskapsbilde, terrengform, historiske gateløp og kvartalsstruktur, bygningsstruktur, vegetasjon, grunnforhold, hydrologi og lokalklima. Bebyggelse og anlegg skal utformes med god estetisk utforming og høy kvalitet.

Lange sammenhengende fasader skal utformes slik at de bidrar til at tilstøtende utearealer oppleves som interessante og spennende, både med tanke på opphold og gjennomfart. Store bygningsvolumer og fasader skal utformes på en måte som motvirker monotoni. Fasadeuttrykket skal proporsjoneres slik at det hindrer en massiv og ensartet virkning mot småskalabebyggelsen i omgivelsene. Ved P-hus eller parkering på tak skal parkeringen inngå som en integrert del av byggets fasadeutforming. Trafoer skal integreres i byggeområdene eller kan alternativt plasseres på park/torgområder forutsatt en plassering og utforming skjer i tråd med landskapsplan.

Det skal legges vekt på å utvikle gode, funksjonelle bygg tilpasset den urbane karakteren i området. Ny bebyggelse skal gis et tidstypisk formuttrykk og utformes med tanke på fleksible løsninger.

I felt 1-6 skal bygg med kontakt/ inngang på bakkenivå som henvender seg mot elvepromenade, torg og gate ha publikumsrettet virksomhet (forretning, offentlige kontorer, forsamlingslokale, herberger og bevertning) på bakkeplan. Alle bygg skal

både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til elvepromenaden, torg og Storgata. Byggene skal utformes og organiseres slik at det sikres et tydelig offentlig areal langs elvepromenaden og gode offentlige uteoppholdsarealer uavhengig av arealbruksformål.

Ved utfylling eller andre bygningsmessige tiltak i elva, som brygger o.l., skal disse gis en utforming og avslutning mot vannet som er vakker og tiltalende. Åpne steinfyllinger eller store steinblokker tillattes ikke.

Brygger og andre konstruksjoner i elva må dimensjoneres slik at de tåler belastningen som skipstrafikken medfører. Alle tiltak i sjø krever godkjenning etter "lov om havner og farvann".

Torg, elvepromenader og øvrige trafikkområder skal opparbeides med varige og slitesterke materialer.

4.10 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes av alle på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. "Prosjekteringsverktøy – Universell utforming av publikumsbygg" skal brukes ved prosjektering av ny bebyggelse, med utgangspunkt i Porsgrunn kommunes anbefaling for utforming.

Ved tilrettelegging for universell utforming av bevaringsverdige bygg må det i samråd med vernemyndighetene vurderes om dette er forenlig med vernehensynene. 50 % av det totale antall boliger innenfor planområdet skal være utformet etter prinsipper for universell utforming.

4.11 Reklame og skilting

Gjennomlysende reklameskilt og gesimskasser tillates ikke. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som en del av den samlede arkitekturen og godkjennes av Porsgrunn kommune etter søknad. Reklame utenom fasade må det søkes Statens vegvesen om.

4.12 Krav til eksisterende vegetasjon

Eksisterende trær/vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. For å unngå skade på trærne skal de beskyttes i anleggsperioden.

4.13 Krav til parkering

Krav til parkering fremgår av tabell. En forutsetning for normtallene er at parkeringen løses i fellesanlegg med mulighet for fleksibel bruk av plassene. Kravet til parkering kan reduseres eller frafalles dersom det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig parkering i tilgrensende områder. Antall parkeringsplasser på DTI kan overskride maksimumstallene såfremt det kan sikres at disse plassene også er tilgjengelige for andre næringsområder, også utenfor DTIs åpningstider.

Virksomhet	Enhet	Arbeidsreiser	Besøksreiser	Sykkelplasser
Bolig	Pr. bolig	0,8	0,2	Min 2
Forretning u/ dagligvare	100 m ²		2	1,5
Kontor	100 m ²	1,0	0,05	1,5
Forsamlingslokaler	10 seter	0,05		2
Restaurant	10 seter		1	2

Når området er fullt utbygd skal all parkering i hovedsak være i garasjeanlegg under bebyggelsen eller i parkeringshus, alternativt på takplan. Det kan gjøres unntak for parkering for funksjonshemmede. 2-5 % av parkeringsplassene skal reserveres og være utformet for funksjonshemmede. Før området er fullt utbygd tillates parkering på bakkeplan.

4.14 Krav til felles uteoppholdsareal

- a) Minimum 20 % av BRA for bolig skal være uterom. Minimum 70 % av uterommet skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal). Inntil 10 m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde (torg).
- b) Minimum 6 m² uteoppholdsareal på balkong, eventuelt 5 m² uteoppholdsareal på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker atkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold og innby til opphold og sosialt samvær, rekreasjon, lek og spill. Minimum 30 % av uteoppholdsarealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.
- c) Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- d) Det stilles krav om at felles uteoppholdsareal skal være utformet slik at de kan brukes på like vilkår av så stor andel av befolkningen som mulig. Dette gjelder også møblering, lekeapparater, m.m.

4.15 Krav til energibærere

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal alle bygg med grunnflate større enn 500 m² kunne kobles til nettet. Ved nybygging/ større ombygginger stilles krav om tilrettelegging av vannbårne varmesystemer.

4.16 Byggegrenser

- a) Der det er vist byggegrenser skal nybygg/ tilbygg plasseres innenfor byggegrense. Balkonger og mindre deler av fasaden kan trekkes tilbake fra formålsgrensen for å gi variasjon.
- b) I felt 6B skal det etableres et innvendig vringleareal/ kommunikasjonsareal som henvender seg mot elvepromenaden.
- c) Byggegrense for felt 6 mot Porsgrunnselva (mot vest) kan variere. Byggegrensa skal i gjennomsnitt være minimum 13,0 m fra veggliv i 1.etg til kaikant. Avstand mellom

veggliv i 1.etg og kaikant skal ikke være under 10,0 m. Eventuell 2. etg. kan trekkes inntil 3,0 m ut fra veggiv i 1.etg. Eventuelle flytebrygger regnes ikke som kaikant.

- d) Balkonger eller mindre deler av fasaden på bebyggelse innenfor Skomværkvartalet kan stikke inntil 2,5m ut over torg ST5 der dette ikke hindrer nødvendig ferdsel.

4.17 Renovasjon

I situasjonsplanen i forbindelse med byggesøknad, skal det vises renovasjonsløsning. Løsningen skal integreres som en naturlig del av bebyggelsen.

4.18 Atkomst

Atkomst er vist på plankartet med piler. Antall og fra hvilken vei atkomst er fra, er bindene, men ut over dette kan plasseringen endres. Det skal dokumenteres at siktlinjer blir ivaretatt ved utforming av atkomst.

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

5.1 Kombinert bebyggelse; utbyggingsformål, utnyttelsesgrad og bruksareal

Område	Formål	%-BYA	BRA
Felt 1 og Felt 2	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), bevertning (BB), parkering (SPA). Parkering i fellesanlegg i kjeller. Boliger tillates ikke etablert på gateplan.	100 %	
Felt 3	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), forsamlingslokale (FL), bevertning (BB), parkering (SPA). Boliger tillates ikke etablert på gateplan.	100 %	
Felt 4	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), bevertning (BB), parkering (SPA). Parkering i kjeller. Boliger tillates ikke etablert på gateplan. Parkering på terreng tillates frem til området er fullt utbygd.	100 %	
Felt 5	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), bevertning (BB), parkering (SPA). Parkering i kjeller. Boliger tillates ikke etablert på gateplan. Parkering på terreng tillates frem til området er fullt utbygd.	100 %	12 000 + parkeringsplasser
Felt 6 A-D Down Town I	Kjøpesenter (KJ), kontor (K), offentlige og allmenntilgjengelige formål	100 %	55 000 m ² + parkeringsplasser

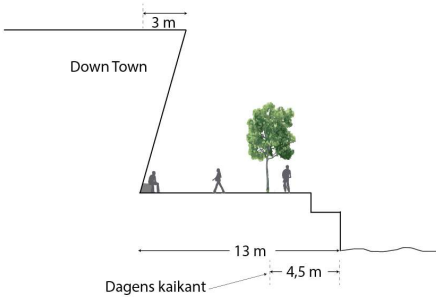
	(AS), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller, på tak eller som integrert del av bebyggelsen.		BRA regnes av faktisk bebyggelse over terreng, med unntak av parkeringsareal, teknisk areal, varemottak og areal for avfallshåndtering. Ved stor etasjehøyde skal faktiske gulvareal legges til grunn.
Felt 6E OG 6F Down Town	Bolig (B), Kjøpesenter (KJ), kontor (K), offentlige og allmennyttige formål (AS), hotell/overnatting (H), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller, på tak eller som integrert del av bebyggelsen.	100 %	Inngår som en del av BRA for Felt 6 A-D
Felt 7	Bolig, kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etg.	60 %	
Felt 8 og Felt 9A Down Town II og Grängeshallen	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), industri (I), hotell/overnatting (H), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller eller som integrert del av bebyggelsen.	100 %	40 000 m ² + parkeringsplasser
Felt 9B Grängeshallen	Forretning (F), kontor (K), industri (I), hotell/overnatting (H), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller eller som integrert del av bebyggelsen.	100 %	Inngår som en del av BRA for Felt 8 og 9A.
Felt 10	Kjøpesenter (KJ), kontor (K), offentlige og allmennyttige formål (AS), hotell/overnatting (H), bevertning (BB).	100	

5.2 Kombinert bebyggelse; bebyggelsesstruktur og byggehøyder

Maks byggehøyde er angitt i tabell. Elementer som ventilasjon, tekniske rom og lignende kan være over angitt byggehøyde forutsatt at installasjonen er trukket inn fra vegglivet i toppetasjen. Tekniske anlegg inngår ikke i BRA.

Område	Bebyggelsesstruktur	Maks kotehøyde	Maks kotehøyde
--------	---------------------	----------------	----------------

		møne/tak	gesims
Felt 1, Felt 2, Felt 3		Maks høyde som for eksisterende bygg i området.	
Felt 4	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bebyggelsen kan ha kombinasjoner av flate og skrå takflater. Der det opereres med loftsetasje kan det brukes skrå takflater med takvinkel mellom 30° og 45° og knevegg på inntil 1m, eller toppetasje som er tilbaketrukket 2-3m. ➤ Ved tilbaketrukket toppetasje tillates flate tak. Påbygg på eksisterende bygning skal ha skrå takflater. For øvrig kan bygningene ha den takformen de har i dag. ➤ Ny bebyggelse skal ha en tilbaketrukket førsteetasje mot o_veg7 og mot ST5, på minimum to meter fra formålsgrensen. Øvrige etasjer kan bygges inntil formålsgrensen. 	17,0	17,0
Felt 5	<p>Grunnleggende premiss for bebyggelsesstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bebyggelsen langs Storgata skal forholde seg til eksisterende byggehøyder i Storgata. ➤ Bebyggelsen mot torg o_veg7 forholder seg til ny bebyggelse langs elvepromenaden, felt 1 og 2. ➤ Ny bebyggelsen i førsteetasje kan bygges i formålsgrensa. Øvrige etasjer kan trekkes ut til vist byggegrense. 	<p><u>Mot Storgata:</u> Maks høyde som for eksisterende bygg i området.</p> <p><u>Mot o_veg7:</u> 14,0 – 29,0</p>	<p><u>Mot Storgata:</u> Maks høyde som for eksisterende bygg i området.</p> <p><u>Mot o_veg7:</u> 14,0 – 29,0</p>
Felt 6 Down Town I	<p>Grunnleggende premiss for bebyggelsesstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Det skal legges opp til naturlige ganglinjer fra Franklintorget og Grängestorget via DTI og langs elvepromenaden ➤ På felt B og D kan overbygg for trapp, heiskjerner og tekniske anlegg tillates inntil 3,0 m over regulert høyde. Det kan også tillates nødvendig rekkverk/skjerming av takparkering. Dette bør være noe tilbaketrukket fra veggiv. ➤ Byggegrense for felt 6 mot Porsgrunnselva (mot vest) kan variere. Byggegrensa skal i gjennomsnitt være minimum 13,0 m fra veggiv i 1.etg til kaikant. Avstand mellom veggiv i 1.etg og kaikant skal ikke være under 10,0 m. Eventuell 2. etg. kan trekkes inntil 3,0 m ut fra veggiv i 1.etg. Eventuelle flytebrygger regnes ikke som kaikant 	<p>Felt 6A: 14,50</p> <p>Felt 6B: 14,50</p> <p>Felt 6C:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 og 2 etg. På felt 6 B og 6 E kan bygges med en sammenhengende fasade som strekker seg ut mot elva med inntil 3,0 meter fra veggliv i 1.etg. (jf. Prinsippsskisse)  <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fasaden mot elvepromenaden skal utformes på en slik måte at det blir et samspill mellom utvendig og innvendig promenade ➤ Taket skal løfte seg ut mot elvepromenaden på en elegant og luftig måte. ➤ På felt E og F kan overbygg for trapp, heisekjerner og tekniske anlegg kan tillates inntil 3,0 m over regulert høyde. ➤ Ved utbygging av området skal bebyggelsen innenfor Felt 6 vise gode hensyn til nasjonale kulturminneverdiene i området. Søknad om tiltak skal sendes ansvarlig kulturminnemyndighet for å sikre at hensyn blir ivaretatt. ➤ For å sikre variasjon i fasaden mot elva skal fasaden oppdeles. Det tillates en minimum gjennomsnittavstand på 13 m mellom fasade i 1.etg. og kaikant. ➤ Minste avstand mellom fasade 1.etg og kaikant skal være 10,0 m. 	<p>22,00</p> <p>Felt 6D: 14,50</p> <p>Felt 6E: 27,00</p> <p>Felt 6F: 27,00</p>	
Felt 7	<p>Bevaringsverdig bebyggelse</p> <p>Ved utbygging av området skal bebyggelsen innenfor Felt 7 vise gode hensyn til nasjonale kulturminneverdiene i området. Søknad om tiltak skal sendes ansvarlig kulturminnemyndighet for å sikre at hensyn blir ivaretatt.</p>	<p>Maks høyde som for eksisterende bygg i området.</p>	
Felt 8 Down Town II	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bebyggelsens førsteetasje skal trekkes minimum tre meter inn fra formålsgrensen mot o_veg2 og o_veg3. ➤ Den delen av formålet som ligger under hensynssone kulturmiljø kan ha maksimum byggehøyde opp til kote 9,5. ➤ Parkering kan skje på bakkeplan, under 	<p>Innenfor den delen som ligger under bevaring kulturmiljø kan kotehøyde settes til 9,5.</p>	

	<p>bakken, eller som en integrert del av bebyggelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Varemottak og avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen. ➤ Ved utforming av Felt 8 skal det sikres tilstrekkelig tilgang til bestemmelsesområdet #2 innenfor feltet. ➤ Adkomst til området skal skje fra o_veg3. Det tillates kun adkomst til varelevering fra o_veg1. ➤ Ved utbygging av området skal bebyggelsen innenfor Felt 6 vise gode hensyn til nasjonale kulturminneverdiene i området. Søknad om tiltak skal sendes ansvarlig kulturminnemyndighet for å sikre at hensyn blir ivaretatt. 	<p>Resterende areal kan ha maks kotehøyde 13,20, med tekniske anlegg opp til kote 17,9.</p>	
Felt 9A Grängeshallen	<p>Eksisterende byggehøyder er gjeldende.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lange sammenhengende fasader skal brytes opp for å skape variasjon og god rytme. ➤ Volumet skal brytes opp og varieres for å få et godt samspill med omgivelsene med hensyn på skala. ➤ Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende og eksisterende bebyggelse. ➤ Fasade opp til kote +9,3 skal trekkes minimum tre meter inn fra formålsgrensen. De øvrige etasjene kan bygges ut til formålsgrensen. ➤ Mot Tollbodgata tillates ingen deler av bygget utenfor byggegrensen. ➤ Fasadene mot Storgata, Bymuseet, Grängestorget og Tollbodgata må utformes på en slik måte at de innbyr til aktivitet og samspill med omgivelsene. ➤ Farger og materialer må tilpasses omgivelsene. ➤ Varemottak og avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen. ➤ Adkomst til feltet skal skje fra o_Veg3. Det tillates kun varelevering fra o_Veg2. 	<p>Maks høyde som for eksisterende bygg.</p>	
Felt 9B Grängeshallen	<p>Bebyggelsen skal tilpasses Felt 9A og utformes som en helhet.</p>	<p>Maks høyde som for eksisterende bygg.</p>	

Felt 10	Bebyggelsen skal bevares som i dag.	Maks høyde som for eksisterende bygg i området.	
---------	-------------------------------------	---	--

5.3 Andre typer bebyggelse og anlegg; område for offentlig bebyggelse (ABA)

a) Fredningsbestemmelse

Område ABA omfattes av fredning etter kulturminneloven av Nedre Frednes. Se punkt 9.4 for bestemmelser i gjeldende hensynssone.

b) Bymuseet

Før nye bygninger og tilbygg kan oppføres eller gamle flyttes til området, skal det utarbeides landskapsplan som viser framtidig utvikling i området med plassering av bygninger og utforming av hageanlegg. Landskapsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune i samråd med antikvarisk myndighet. Det stilles krav til opparbeidelse av uteanlegg i samband med eventuelle endringer i bygningsstrukturen.

5.3 Energianlegg

Området tillates benyttet til trafo. **Adkomst til trafoen må sikres.**

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

Deler av trafikkområdene (o_veg3, ST1, SF2) omfattes av fredningsbestemmelsene for Storgata

6.1 Offentlig vegformål (o_veg1 – o_veg7)

- a) Alle nye kjøreveger skal utformes for lav kjørehastighet, med tilstrekkelig fri høyde for vareleveranse og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.
- b) Det tillates mindre justeringer av formålsgrenser mellom ulike trafikformål for bedre tilpasninger.
- c) O_veg4, o_veg5, o_veg6 og o_veg7 skal ses i sammenheng med utforming av Franklintorget (o_veg8).
- d) O_veg3 tillates opparbeidet med en utforming som sikrer sammenheng mellom ST1 og Bymuseet (ABA).
- e) O_veg7 skal opprettholdes i henhold til eksisterende situasjon. Ved utbygging av Felt 4 skal snusituasjon sikres.
- f) Før det gjøres endringer av trafikkløsninger på det offentlige vegnettet må det først foreligge en godkjent Gatebruksplan. Denne legger premisser for framtidige trafikkløsninger.

6.2 O_veg8

Det skal utarbeides en landskapsplan for området avmerket med o_veg8 hvor følgende forholdene nevnt under skal ivretas. Landskapsplanen skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen.

- a) Trafikkløsninger/Shared space
Det er ønskelig å utforme Franklintorget basert på shared space – sambruksareal – som prinsippløsning. Før det gjøres endringer av trafikkløsninger på det offentlige vegnettet må det først foreligge en godkjent Gatebruksplan. Denne legger premisser for framtidige trafikkløsninger.
- b) Kollektivtilbud
Det skal etableres tilfredsstillende løsning for kollektivknutepunkt i området. Tilfredsstillende ventearealer skal etableres, herunder informasjonsskilt og sitteplasser. Holdeplassene skal være universelt utformet.
- c) Materialbruk
Helheten skal framstå som *ett* opparbeidet byrom. Det skal benyttes ulike materialer på ulike soner.
- d) Vegetasjon
Det skal benyttes trær med høy krone, eller som ikke forringer sikthensyn.
- e) Brøyting/oppvarming
Hovedganglinjer og kjørebaner skal holdes fri for snø.
- f) Parkering
Det skal etableres parkeringsplasser innenfor området. Disse skal være korttidsparkering eller korte stopplasser for av- og påstigning av passasjerer.
- g) Sykkelparkering
Antall parkeringsplasser for sykkel skal fremkomme ved en rammesøknad. Antallet skal ses i sammenheng med sykkelparkeringsdekningen på DTI (Felt6). Utforming og antall sykkelparkeringer skal utformes i henhold til retningslinjer/bestemmelser i gjeldende kommuneplan.
- h) Frednesbrua
Utformingen av o_veg8 skal kunne håndtere en økt trafikkmengde som følge av midlertidig stenging av Frednesbrua.
- i) Universell utforming
Ved utforming av o_veg8 skal det legges vekt på universell utforming. Det skal tas spesielt hensyn til blinde og svaksynte, samt andre med hørselshemninger eller nedsatt funksjonsevner. Området skal utformes slik at alle trafikantgrupper lett kan orientere seg og bruke torget.
- j) HC-parkering
Det skal anlegges HC-parkeringsplasser innenfor o_veg8. Her gjelder kommuneplanens retningslinjer/bestemmelser for antall plasser som skal etableres.

6.3 Privat veg (SV)

Veg SV1 og SV2 kan utformes med dimensjoner for den trafikken de er ment å skulle håndtere. Det må uansett sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

SV1 omfattes av fredningsbestemmelsene. Vegen skal ha et dekke tilpasset omgivelsene.

SV2 skal tilpasses utformingen av o_veg8.

6.4 Fortau

Fortau skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Fortau skal ha maksimalt tverrfall på 2 %.

6.5 Torg (ST)

Torg og promenade skal være offentlig tilgjengelig. Overgangen mellom offentlig og privat areal må utformes på en slik måte at elvepromenaden ikke privatiseres, eks ved høgdeforskjell mellom privat og offentlig areal eller ved ytterligere tilbaketreking av bebyggelsen.

Det skal legges vekt på utforming og tilrettelegging for trygg ferdsel og attraktive og funksjonelle byrom. Opparbeidelsen skal skje på de myke trafikanters premisser og legges til rette for lek, aktivitet og opphold for ulike brukergrupper. Oppstillingsplass for sykler skal innpasses. Områdene skal opparbeides i varige og slitesterke materialer.

Torg ST5 skal være åpen for gjennomkjøring for utrykningskjøretøy, buss og taxi.

Torg ST5 skal kun være åpen for varelevering til felt 3 og 4.

Torg ST1, ST2, ST5 og ST6 skal være åpen for utrykningskjøretøy og taxi. Det tillates etablert parkering under ST5 med adkomst fra Storgata via Felt 5.

ST2, ST3, og ST4 og ST6 skal utformes som en del av o_veg8 og Franklintorget. Områdene skal utformes med shared space som prinsipløsning. ST3 og ST4 skal sikres mot biltrafikk.

~~ST2 kan benyttes som kjørbar adkomst til deler av parkeringsplassene på DTI (Felt6), samt som vendehammer/snuareal for vareleveringen til DTI (Felt6).~~ ST2, ST3, ST6 og SF10 skal utformes med materialbruk og form som sikrer gode og trygge forbindelser mellom Franklintorget og elvepromenaden. ST6 skal opparbeides som del av ST2, og med kjøresterkt dekke.

Det tillates uteservering på torg ST1, ~~ST2~~, ST3, ST4 og SGG1 i tilknytning til fasaden på tilgrensende bebyggelse.

~~Dersom deler eller hele Felt 6 i PlanID 387 blir realisert, kan ikke ST6 benyttes som kjørbar adkomst.~~

6.6 Sykkelfelt (SS)

Innenfor området merket med SS på plankartet kan det etableres sykkelfelt. Sykkelfeltet skal tilpasses mot tilstøtende arealer og med minimum bredder som vist på plankartet. Det skal opparbeides med fast dekke og tydelig markeres.

6.7 Gang- og sykkelveg (SGS)

a) Arealbruk og tilgjengelighet

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:12.

b) Vegbredder

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med minimum bredder som vist på plankartet.

6.8 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

SGG1 og SGG2 skal utformes slik at elvefronten får et enhetlig og harmonisk preg. Det skal etableres en elvepromenade med minimum bredde 3 m, hvorav maksimalt to meter kan være arkadegang under utkraget del av tilstøtende bebyggelses plan 2.

Elvepromenaden kan være på brygge. Private gjestebrygger og gjesteplasser for fritidsbåter skal sees i sammenheng med utformingen av elvepromenaden (SGG).

Det bør legges til rette for en bryggekant som gir en enkel tilgang for båter.

Bryggekannten bør være på minst 2 nivåer.

6.9 Annen veggrunn- tekniske anlegg

Annen veggrunn skal opparbeides pent og kan tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

6.10 Annen veggrunn- grøntareal

Områdene skal opparbeides pent og skal tilplantes slik at de ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

6.11 Kollektivfelt (STK)

Områdene merket med STK skal tilrettelegges for kollektivfelt.

6.12 Kollektivholdeplass (SKH)

I området kan det tillates etablert kollektivholdeplass for buss. Områdets plassering kan justeres innenfor andre samferdselsformål så fremt det er forsvarlig i forhold til vegtekniske løsninger.

6.13 Kai (SK)

Kaifronten på SK1 skal utformes slik at elvefronten får et enhetlig og harmonisk preg. Private gjestebrygger og gjesteplasser for fritidsbåter skal sees i sammenheng med utforming av elvepromenade.

6.14 Parkering (SPA)

SPA skal tilrettelegges for parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal etableres med innslag av parkmessig vegetasjon i tilknytning til ABA.

6.15 Atkomst

Adkomst til den enkelte tomt er vist med piler på plankartet. Adkomsten fastsettes endelig ved søknad om ramme-/byggetillatelse.

Adkomst for DTI er vist med tre adkomstpiler. Adkomstene fra Franklintorget omfatter vareleveranser, renovasjon og parkeringsanlegg tilknyttet leietakere og beboere.

Adkomst fra Kulltangvegen omfatter parkeringsanlegg for øvrige funksjoner.

§7 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

7.1 Park (GP)

Parkene GP1 og GP2 skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samvær, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Det tillates oppført bygninger som fremmer allmennhetens bruk av parken, eks uteservering/kiosk.

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.2 Friområde (GF)

Friområdene skal ha ulik karakter og bruk. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området til friområde. Eksisterende vegetasjon skal bevares og videreutvikles på en måte som styrker områdetets rekreasjons- og miljøkvaliteter.

§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

8.1 Småbåthavn (VS)

Området kan benyttes som småbåthavn.

Det skal etableres ledere eller stiger for å øke sikkerheten knyttet til opphold ved elvepromenaden.

§9 Hensynssoner

9.1 Sikringssoner

a) Frisikt (H140)

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

som ikke hindrer sikten kan tillates.

b) Sikkerhetssone bru (H130)

Sikkerhetssonen ved Porsgrunnsbrua gjelder under brua og 10m på hver side av denne. Det tillates ikke lagring, parkering, ny beplanting eller byggverk i den 10m brede sikkerhetssonen på begge sider av brua. Tiltak i området må avklares med Statens vegvesen.

9.2 Faresone flom (H320)

- a) Alle nye tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann, og som ved en eventuell flom kan medføre stor samfunnsmessig skade (herunder trafo), skal plasseres høyere enn kote + 2,74. Ombygging av eksisterende bebyggelse bør skje slik at en ikke øker skadepotensialet.
- b) Det tillates flomsikringstiltak i sone for flomfare, dersom dette er teknisk gjennomførbart og ikke gir vesentlige negative konflikter med andre viktige samfunnsinteresser.
- c) Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn kote +2,74 på følgende betingelser:
 - Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål
 - Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren
 - Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.
- d) For bygninger som ligger lavere enn kote +2,74 anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer
 - Varsling
 - Bruk av ressurser
 - Evakuering
- e) Grunneier forplikter seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.

9.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

a) Bevaringsverdig bygningsmiljø og bygg

Bygninger, konstruksjoner og anlegg som er avmerket med "Bevaring av bygninger" på plankartet, tillates ikke revet/fjernet. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/ fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom rivning/ fjerning tillates må det dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg/ tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes revet/fjernet.

Verneverdig bebyggelse i Storgata 86, 90 og 92 kan integreres i ny kvartalsstruktur. Eksteriør og volum skal bevares gjennom en oppgradering og

restaurering som ivaretar bygningens særpreg. Koplingen mot ny bebyggelse må ta hensyn til den gamle strukturen og bygningskonstruksjonene.

Bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Det som finnes av gamle trapper, steinsetting e.l. skal tas vare på. Anlegg av ny steinsetting, beplantning o.l. skal enten gjøres med tradisjonelle teknikker og materialbruk fra samme stilperiode som bygningene, eller anlegges med et moderne uttrykk.

Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk. Tilpasning i denne sammenheng betyr at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Ved tiltak på bygninger regulert til bevaring og tiltak innenfor spesialområde bevaring (H570) skal søknaden oversendes den regionale kulturminneforening til uttale.

Ved tiltak utover ordinært vedlikehold innenfor fredningsområdet skal søknad sendes antikvarisk myndighet for behandling etter kulturminneloven.

Hensynssonen omfatter rester av en firkantet kasselekt (Askeladden id 118111). Det skal ikke gjøres tiltak som skader kulturminner.

9.4 Båndleggingssoner (H730)

a) Båndlegging etter lov om kulturminner

Nedre Frednes med Askeladden ID 86805 er fredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19. Det tillates ikke utført tiltak innenfor det fredede området som er i strid med formålet med fredningen eller med kulturminneloven. Tiltak i det fredede området eller på fredede bygninger tillates ikke uten at det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven først. Telemark fylkeskommune er rette myndighet for slik dispensasjon. Søknad om dispensasjon sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidene skal utføres.

Hensynssonen omfatter vrakrester fra et skip, og er automatisk fredet (Askeladden id 106904). Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje (jf. kulturminneloven §3).

9.5 Bestemmelsesområde (#)

a) #1

I området merket med #1 kan det, dersom tillates utgraving av ST1 for å trekke elva inn i området, dersom geotekniske vurderinger tilsier at en slik løsning ikke medfører skade/økt fare for skade på tilstøtende områder/bebyggelse.

b) #2

Innenfor området merket med #2 skal eksisterende pumpestasjon beholdes. Det skal sikres atkomst til pumpestasjonen. Atkomsten skal fremgå av situasjonsplan for Felt8.