



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/00750
PlanID: 391
Sakstittel: Detaljregulering for Nedre Frednes

Nedre Frednes

Detaljregulering

PLANBESTEMMELSER

Datert 20.04.2020
Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 31.03.2020. **Revidert 30.05.2022 (etter høring)**

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Frednesøya som sentrumsnært område med service, kontor og boliger. Planen skal sikre en god bygningsstruktur i området, samt framtidig vegføring. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnstrukturer styrkes. Bærekraftige løsninger som kan bidra til en framtidrettet utvikling av området utvikles gjennom en arealbruk som reduserer transportarbeid og utslipp av klimagasser.

1.3 Arealformål (jf. plan- og bygningsloven § 12-5)

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

- Boligbebyggelse B
- **Andre typer bebyggelse og anlegg** BAB1-2
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
 - Kontor, bensinstasjon KOMB1
 - Bolig, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting KOMB2-5

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

- Offentlig veg SV1-46
- Offentlig fortau SF1-6
- Offentlig gang-/sykkelveg SGS1-43
- Offentlig gangveg SGG1-3
- Offentlig promenade SGG4-5
- Offentlig annen veggrunn – grøntareal SVG1-11
- **Offentlig annen veigrunn – teknisk** SVT1-5

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Offentlig friområde GF1-~~149~~

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)

- Offentlig farled VF1-~~2~~
- Småbåthavn VS1-2
- Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag VFV1-~~3~~

1.4 Hensynssoner (jf. plan- og bygningsloven § 12-6 og 11-8)

Sikringszone (pbl § 11-8 a.1, jf. pbl § 12-6):

- Veg (Kultangbrua) H130_1

Støysoner (pbl § 11-8 a.2, jf. pbl § 12-6 ~~12-6-200~~):

- Støysone (rød sone iht. T-1442) H210
- Støysone (gul sone iht. T-1442) H220

Faresoner (pbl § 11-8 a.3, jf. pbl § 12-6 ~~12-6-300~~):

- Flomfare H320_1
- Flomveg H320_2
- Brann-/eksplosjonsfare H350_1
- Annen fare-Krigsetterlatenskaper H390

Sone med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c, jf. pbl § 12-6 ~~12-6-500~~):

- Bevaring naturmiljø H560_1-5

Sone for ~~båndlegging kulturminne bevaring av kulturmiljø~~ (pbl § 12-6-500):

- Bevaring kulturmiljø ~~H570-H730_1-2~~

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Kartlegging og tiltaksplan for håndtering av uønskede fremmedarter.

Det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av uønskede, fremmede plantearter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716.

2.1.2 Overordna Utomhusplan 1:500

Det skal utarbeides en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 for hvert byggeområde i planområdet, som skal vedlegges søknad.

~~For hvert byggeområde i planområdet skal det foreligge en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse.~~

Utomhusplanen skal blant annet dokumentere tiltakets virkning på ~~Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på~~ utomhus arealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. Utomhusplanen skal vise løsninger for universell utforming og for overvannshåndtering. ~~I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering.~~ Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.

2.1.3 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om ~~igangsettingstillatelse/tillatelse byggetillatelse~~ på enkelttomter skal det oversendes en ~~mer~~ detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Tiltak for tilfredsstillende sikring av tilgrensende naturtyper, jfr. punkt 4.6, for å unngå skader på disse i anleggs- og byggefasen. ~~Listen er ikke uttømmende.~~

2.1.4 Teknisk plan

~~Før det gis igangsettelsestillatelse/tillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan~~ Ved søknad om igangsettingstillatelse/tillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det innsendes kotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk.

Den tekniske planen skal minimum vise opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier) og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

~~Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen. Kommunalteknikk for igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.~~

Det skal også vedlegges godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

~~Før det gis rammetillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det for det aktuelle området foreligge godkjent teknisk plan.~~

2.1.5 Geoteknisk vurdering

~~Før det gis~~ Ved søknad om rammetillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det ~~være utarbeidet~~ innsendes en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området.

For alle tiltak skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret, både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen ~~sendes kommunen i forbindelse med~~ være utarbeidet ved søknad om ramme-/byggetillatelse.

Det skal gjennomføres uavhengig kontroll ved utførelsen av sikringsarbeidet, og dokumentasjon på gjennomført sikring legges fram før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

2.1.6 Krigsetterlatenskaper

~~Ved søknad om tillatelse skal det følge med fagkyndig vurdering angående krigsetterlatenskaper, jf. pkt. 4.4.~~

Det skal dokumenteres hvordan tiltak gjennomføres for å unngå helsefare pga. evt. forekomst av krigsetterlatenskaper i grunnen.

2.1.6 Tiltaksplan for forurensede masser

~~Før det gis rammetillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det være utarbeidet tiltaksplan for forurensede masser i grunnen, iht. krav i forurensningsforskrift kap. 2. Avgrensning av områder som skal omfattes av tiltaksplanen skal avklares i samråd med kommunal planmyndighet (tiltaksplanen godkjennes av planmyndigheten). Tiltaksplan skal baseres på foreliggende dokumentasjon, samt resultat av supplerende undersøkelser i grunnen.~~

2.1.7 Støyvurdering

~~Før det gis rammetillatelse~~ Ved søknad for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det ~~være utarbeidet~~ innsendes en fagkyndig støyvurdering som viser forskriftsmessige løsninger for støydempende tiltak for bygg og uteplasser.

2.1.8 Dokumentasjon flom

~~Før det gis rammetillatelse~~ Ved søknad for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det ~~dokumenteres~~ innsendes dokumentasjon på at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom.

Ved søknad om etablering av småbåthavn skal det innsendes konsekvensutredning for flom og stormflo.

2.1.9 Dokumentasjon elektriske anlegg

Ved søknad om rammetillatelse for nye bygg eller tiltak skal det innsendes dokumentasjon på gjennomført kabelpåvisning og godkjenning fra ledningseiere. Det må også innsendes dokumentasjon på at forhold vedr. strømforsyning og valg av nettløsning er avklart, samt godkjenning av netteier.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal ligge til grunn for tiltak etter pbl § 20-1.

Alle boenheter skal ha en stille side, som er utsatt for der støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i ~~tabell 3~~ tabell 2 i T-1442/2016/2021. En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden. utenfor vindu,

Boenhetene skal ha hovedvekt av oppholdsrom, inkl. minst ett soverom der støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør i fasade ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2., med vindu og/eller dør i fasade med støynivå under grenseverdiene.

Stille side defineres her som:

- ~~Stille side av bygg, med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB~~
- ~~Innglasset balkong~~
- ~~Skjermet balkong med lavt plassert vindu for lufting, med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB utenfor luftevindu.~~

Ved etablering av nye boliger samt for ~~lekearealer~~ felles uterom, skal det iverksettes avbøtende tiltak der grenseverdien for utendørs støynivå overskrider $L_{den} = 55$ dB. Fagkyndig støyvurdering (jf. pkt. 2.1.7) skal beskrive hvilke tiltak som iverksettes for det enkelte område/bygg for å ivareta kravet.

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.2.2 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Friskluftinntak skal plasseres på fasader og/eller med retning som vender bort fra SV2 Frednesøya.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldende under anleggsperioden.

2.2.3 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, jf. pkt. 2.1.5.~~

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det foreligger mistanke om forurenset grunn. Ved funn av forurenset grunn, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunen før terrenginngrep.

2.2.4 Lysforurensning

Gatelys, anleggsllys og annen belysning må være skjermet ut mot Porsgrunnselva slik at den ikke er til sjenanse for sjøtrafikken i området.

2.4.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.43.1 Krigsetterlatenskaper

Se bestemmelse pkt. 4.4 til hensynssone H390 Annen fare og rekkefølgekrav i pkt. 5

2.43.2 Flom

200-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1 m. Ombygging av eksisterende bebyggelse skal skje slik at en ikke øker skadepotensialet.

Garasjeanlegg og adkomstveg tillates etablert under flomsonenivå under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
- Det må etableres en innkjøringsterskel

- Elektrisk anlegg må etableres i taket
- Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann
- Det må etableres en egen plan for evakuering

2.4.3 Grunnforhold

~~For alle tiltak skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret, både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma. Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med søknad om ramme-/byggetillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kontroll ved utførelsen av sikringsarbeidet, og dokumentasjon på gjennomført sikring legges fram før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforebyggende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeider på selve tomta.~~

2.5.4 Automatisk fredete kulturminner – meldeplikt

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

~~Ved søknad om inngrep eller tiltak som medfører endring~~ Endring av elvebunnen, ved mudring, utfylling, peling, erosjon ved propellstrøm osv. skal ~~søknad oversendes~~ Norsk Maritimt Museum ~~til sin~~ uttalelse foreligge, jf. kulturminneloven §§ 9 og 14 om undersøkelsesplikt og § 10 om kostnadsdekning.

2.6.5 Energibruk i bygg

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

Ved nyetablering av nettstasjon skal denne ligge på bakkeplan, ha kjøreadkomst og kan integreres i bygningsmasse eller være frittliggende. Nye løsninger for strømforsyning skal utformes i samråd med energiselskapet. Frittliggende nettstasjoner tillates oppført, og skal forholde seg til fastsatte byggegrenser i formålene satt i plankartet og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Det skal dokumenteres at nettstasjon ikke vil generere magnetfelt med beregnet verdi større enn 0,4µT i tilstøtende/nærliggende rom for varig opphold, -eller i tilstøtende ute-/lekeareal.

3. REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Arealbruk

Område B er regulert til boligbebyggelse, med parkering i kjeller og på bakkeplan.

Område KOMB1 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; kontor og bensinstasjon ~~verksted, marina,~~ og parkering på bakkeplan.

I tilknytning til bensinstasjon og lokaler for kontorvirksomhet kan det legges til rette for verksted og marina med enkel servicevirksomhet for småbåttrafikk inklusive drivstoffanlegg for småbåter. Anlegg som bensintanker, oljeutskillere og andre installasjoner skal sikres for å hindre forurensning i tilfelle flom. Det tillates ikke utelagring dersom dette ikke er tilstrekkelig skjermet både med tanke på estetikk og sikkerhet i området. Den ubebygde delen av tomta skal holdes i ryddig stand.

Områdene KOMB2 – KOMB5 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, og parkering i kjeller. De ubebygde delene av tomta skal til enhver tid holdes ryddig.

For områdene KOMB2 – KOMB5 er det i tillegg til boligformål åpnet for etablering av publikumsrettede funksjoner som kontor og offentlig eller privat tjenesteyting på bakkeplan. De øvrige etasjene er forbeholdt boligbebyggelse.

~~Fellesfunksjoner for boliger skal innpasses i 1. etg. i bygningsmassen. Der det ikke åpnes for publikumsrettede funksjoner i første etasje, bør det legges til rette for fellesfunksjoner for boliger.~~

3.1.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse, inkludert balkonger og terrasser, skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

3.1.3 Utnyttelse

Område B: Maksimal tillatt bebygd areal er ~~60%~~ 40% BYA.

Område KOMB1: Maksimalt tillatt bebygd areal er 40% BYA.

Område KOMB2, KOMB3, KOMB4 og KOMB5: Maksimalt tillatt bebygd areal er 60% BYA.

Det er krav om minimum 3 boenheter pr. dekar i område B og områdene KOMB2 – KOMB5.

3.1.4 Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og bygningsutforming

Grunnleggende premiss for bebyggelsesstruktur og bygningsutforming:

- Bebyggelsen avtrappes fra elvepromenaden mot Kulltangvegen.
- Bebyggelsen skal ha et variert og spennende uttrykk langs elvepromenaden og langs interne gangveger.
- **Bebyggelsen i KOM1-5 skal orienteres med gavl mot elva. Fasade mot veien Frednesøya skal ha sprang og sideforskyvning ved en lengde på mer enn 12 m.**
- Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder innenfor hvert byggeområde.
- Det skal vektlegges varierte byggehøyder, ut fra en vurdering av tiliggende områders bygningsstruktur.
- Materialbruk: Innenfor hvert byggeområde skal det være helhetlig uttrykk og fargepalett, med bruk av begrenset antall materialer og overflater, og med en identitetsskapende fargebruk.
- Det skal være 2 m buffersone med vegetasjon mot promenaden.

Grunnleggende premiss for visuell/fysisk kontakt:

- Etablere og ivareta siktlinjer fra Sundjordet og fysisk adkomst til turveg/grønkorridor til elvepromenade
- Etablere og ivareta allmenne tverrforbindelser; elvepromenade, tverrforbindelser til Frednesøya, grønkorridor fra Tollbodgata til Friområde på Frednes

Følgende gjelder for område B og områdene KOMB1 – KOMB5:

Område	Bebyggelsesstruktur, kotehøyde
B	<p>Bebyggelsen langs Frednesøya oppføres som leilighetsbygg i 3-5 etasjer, mens langs Kulltangvegen skal det oppføres bygninger i 2-3 etasjer, fortrinnsvis som «townhouses».</p> <p>Variert byggehøyde: Maksimum 15% kan oppføres med kote 24,0 (5 etg.) Minimum 30% skal ha maks. kote 17,0 (3 etg.) Enkeltbygg kan ha maks. kote 24,0 m høyde (5 etg.), men hoveddelen av området skal ha maks kote 21,0 m (4 etg.). Mot Sundjordet vil bygningene ha maks 2-3 etg., dvs. kote 14-17 m. Mot Sundjordet skal bygningene variere i etasjeantall og ha maks. kote 14,0 - 17,0 (2-3 etg.).</p> <p>Her skal det fortrinnsvis brukes tremateriale som fasadebekledning.</p> <p>Bebyggelsen skal i volum og struktur tilpasse seg den eksisterende boligbebyggelsen på Sundjordet og den framtidige lamellbebyggelsen mellom Frednesøya og elva.</p> <p>Siktlinje mellom Sundjordet og elva, mellom KOMB3 og KOMB4 (SGG3), skal oppretholdes sikres igjennom området B.</p>

	Det skal være saltak innenfor området.
KOMB1	Hovedvolum: kote 11,0 m Pumpetaket: kote 5,5 m For heishus og tekniske installasjoner kan det tillates at byggehøyder overstiges med inntil 1,2 meter, forutsatt at installasjonen er trukket inn fra veggliv i toppetasjen.
KOMB2	Variert byggehøyde: kote 11,0 -14,0 m For heishus og tekniske installasjoner kan det tillates at byggehøyder overstiges med inntil 1,2 meter, forutsatt at installasjonen er trukket inn fra veggliv i toppetasjen.
KOMB3	Variert byggehøyde: kote 18,0 (5 etg.) - 2821,0 m (6 etg.) Høyden skal trappes ned fra elva mot Frednesøya. Det skal gis en jevn harmonisk terrassering mot Frednesøya for den del av bebyggelsen som organiseres med gavl mot elva. Bebyggelsen skal organiseres slik at bygningsmassen danner en romlig innramming omkring uteoppholdsareal mot elva, og bidrar til å definere veggiv langs Frednesøya. I hver ende kan det etableres gavler mot elva. Det skal være saltak eller pulttak innenfor området. For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side av tak regnes som gesims. Fasaden mot Frednesøya skal brytes opp, for å gi variasjon. Bebyggelsesstrukturen skal ha åpninger som gir sikt og/eller ganglinjer.
KOMB4	Variert byggehøyde: kote 21,0 (6 etg.) - 28,24,0 m (7 etg.) Høyden skal trappes ned fra elva mot Frednesøya. Det skal gis en jevn harmonisk terrassering mot Frednesøya. Bebyggelsen skal organiseres som en lamellbygning, med gavl mot elva. Det skal være saltak innenfor området.
KOMB5	Variert byggehøyde: kote 21,0 (6 etg.) - 2824,0 m (7 etg.) Høyden skal trappes ned fra elva mot Frednesøya. Det skal gis en jevn harmonisk terrassering mot Frednesøya. Bebyggelsen skal organiseres i to lamellbygninger, med gavler mot elva. Det skal være saltak innenfor området.

3.1.5 Adkomst

Adkomst til områdene er vist med ~~avkjørselssymboler~~-avkjørselspil på plankartet. Avkjørsler kan flyttes ~~tilpasses til tiltak~~ i samråd med Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

Adkomst til felt B skal fortrinnsvis komme fra Kulltangvegen.

3.1.6 Leke- og uteoppholdsareal

Lekeplasser

Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet, og ikke være typisk kant- og restareal rundt bebyggelse. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Lekeplasser skal være felles private.

Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Det skal legges til rette for oppholdssoner med benker, enkle lekeapparater

(minimum 3 stk) og vegetasjon i form av bærbusker og andre planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter. Felles uterom skal ha grønt preg.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Arealene skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB, skal skjermes mot vanlig vindretning og ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Uteoppholdsareal

Type område/ bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² / 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsbolig)	50 m ² / 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 %. Arealet skal ligger på terrengnivå.

3.1.7 Krav til parkering

Det settes følgende krav til etablering av p-plasser:

Formål	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig, blokkbebyggelse	fast 1,2 / boenhet	min. 2/ boenhet
Bolig, småhus	fast 2 / boenhet	min. 2/ boenhet

- Boliger i områdene B og KOMB2 – KOMB5 skal ha bilparkering i kjelleranlegg.
- Gjesteparkering og parkering for funksjonshemmede kan tillates anlagt på bakkeplan innenfor det enkelte byggeområde.
- 2 – 5 % av parkeringsplassene skal reserveres og være utformet for funksjonshemmede.
- Sykkelparkering for leilighetsbygg skal anlegges med min. 1 takoverdekket sykkel plass pr. boenhet. Sykkelplasser skal ha god låsemulighet. Takoverdekket sykkel plass bør plasseres nær inngang.

3.1.8 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor hvert byggeområde, eller i felles løsning med tilliggende eiendommer med tilrettelegging for dypoppsamling. Ved etablering av 20 eller flere boenheter er det krav om nedgravd container (dypoppsamler), jf. kommuneplanens arealdel. Miljøstasjon kan tillates anlagt innenfor byggeområde.

~~Det skal redegjøres for valgte løsning i byggesøknad.~~

3.1.9 Overvann

Overvann fra store tette flater (asfalt) og takflater skal ledes på terreng gjennom planområdet og ut i elva. ~~Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.~~ Hensynssone H320_2 viser flomveger som skal ivaretas.

3.1.10 Annen bebyggelse og anlegg (BAB 1-2)

Eksisterende kommunaltekniske anlegg BAB1 skal opprettholdes.

Eksisterende nettstasjon BAB2 skal opprettholdes.

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

3.2.1 Offentlig veg

Område SV1-4-6 skal nyttes som offentlig veg.

3.2.2 Offentlig fortau

Område SF1–6 ~~skal opparbeides som vist på plankart, og~~ skal nyttes som offentlig fortau.

3.2.3 Offentlig gang-/sykkelveg

Område SGS1–4-3 ~~skal opparbeides som vist på plankart, og~~ skal nyttes som offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.4 Offentlig gangveg

Område SGG1–3 ~~skal opparbeides som vist på plankart, og~~ skal nyttes som offentlig ~~tilgjengelig~~ gangveger, og som tverrforbindelser mellom fortau langs ~~vegen~~ Frednesøya og elvepromenaden. Adkomst til parkeringsanlegg kan tillates i forkant av SGG1-3 mot veien Frednesøya, forutsatt at det etableres fysisk skille mellom gangarealet og adkomst til boligområder.

3.2.5 Offentlig promenade

Område SGG4–5 ~~skal opparbeides som vist på plankart, og~~ skal nyttes som offentlig ~~tilgjengelig~~ promenade.

Område SGG4–5 er offentlig ~~tilgjengelig~~ elvepromenade, og skal opparbeides med min. 10 m bredde.

~~Område SGG5 er offentlig elvepromenade/kai, og skal opparbeides med min. 6,5 m bredde.~~

Promenaden skal være universelt utformet.

Bebyggelse og uterom langs promenaden skal gi varierte uterom, og utformes slik at promenaden oppleves som tilgjengelig.

Promenaden ~~bør~~ skal opparbeides iht. miljødirektoratet sin veileder (M-1326/2019) ~~prinsipper~~ som ivaretar sikkerhet i overgang land – vann, med tradisjonell kaikant med leider hver 50m, kaikant med flytebrygge, og/eller trappe/skråne kanten som et landskap mot sjø.

3.2.6 Offentlig annen veggrunn – grøntareal

Områdene SVG1–11 regulert til annen veggrunn skal være offentlige, ~~og skal opparbeides som grøntanlegg.~~

3.2.7 Offentlig annen veggrunn – teknisk

Områdene SVT1–5 regulert til annen veggrunn skal være offentlige.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Offentlig friområde Grønnstruktur, GF1–914

Områdene GF1–914 er offentlige friområder.

Innenfor område GF1–3 er det opparbeidet turveger.

Innenfor område GF13 tillates det opparbeidet sykkeløype. Hensynet til naturmangfold skal ivretas, jf. punkt 4.6. ~~Det forutsettes at det ikke gjøres graving eller andre inngrep som kan skade røttene til trær i området som skal søkes bevart. Trær som skal bevares, skal inngjerdes i anleggsperioden.~~ Plan for sykkeløype skal ~~godkjennes av~~ avklares med Porsgrunn kommune ved miljø og plan avd. før igangsetting/iverksetting.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Offentlig farled VF1–2

Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i farleden tillates ikke.

3.4.2 Småbåthavn Småbåtanlegg VS1-2

I områdene VS1 og VS2 kan det tillates etablering av brygger med plasser for småbåter, dersom hensynet til forurensningsfare ivretas, og nødvendig tillatelse iht. forurensningsloven innhentes.

~~Småbåthavn skal bygges ut i etapper i takt med utbyggingen innenfor KOMB1-5.~~

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

~~Småbåthavn skal utformes med gjesteplasser iht. krav i kommuneplanen.~~

For tiltak i vassdraget, skal det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven § 14.

~~Det skal foreligge tillatelse fra Kystverket før småbåtanlegg kan etableres.~~

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

~~Småbåthavn skal utformes med gjesteplasser iht. krav i kommuneplanen.~~

3.4.3 Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag VFV1-3

Område VFV1-3 er offentlige friluftsområder i sjø og vassdrag.

Friluftsområde i sjø tillates tilrettelagt for ulike aktiviteter i sjø, herunder brygger og bryggeamfi innerst i kanalen, under forutsetning av at naturmangfold ivaretas. Ved opparbeidelse må strøm og bunnforhold vurderes i forhold til sikkerheten.

Eksisterende kanal langs Kulltangvegen opprettholdes og videreføres. Det må legges vekt på at kanalen skal fungere som flomveg.

4. HENSYNSSONER (§§ 12-6 og 11-8)

4.1 Sikringssone (§ 11-8 a), (H130)

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger, oppbevaring eller faste installasjoner uten søknad til vegmyndigheten.

4.2 Støysoner (§ 11-8 a), (H210 og H220)

Størstedelen av planområdet er støyutsatt, og er vist med støysoner. Innenfor støysonene skal tiltak gjennomføres på en måte som gjør at støysensitive inne- og uteområder oppnår forskriftsmessige støyforhold, jf. pkt. 2.2.1.

4.3 Flomsone (§ 11-8 a), (H320)

Området er vist med flomfare, H320_1. Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over beregnet maksimal flomhøyde, NGO kote +3,1 m, jf. pkt. 2.34.2.

Flomveger fra Sundjordet og fra rundkjøringa ved Kulltangvegen er vist med H320_2, og skal opprettholdes.

4.4 Brann-/eksplosjonsfare (§ 11-8 a), (H350)

Del av planområdet er omfattet av ytre hensynssone for brann-/eksplosjonsfare rundt Herøya, vist i kommuneplanens arealdel. Innenfor denne er det forbud mot etablering av nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum.

4.5 Krigsetterlatenskaper (§ 11-8 a), (H390)

~~For alle tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av mulige krigsetterlatenskaper med redegjørelse for hvilke tiltak som er nødvendig for å ivareta sikkerheten både i anleggsfasen og permanent. Vurderingen skal kontrolleres av et uavhengig firma med samme kompetanse.~~

~~Se bestemmelse pkt. 2.1.6 Krigsetterlatenskaper og rekkefølgekrav i pkt. 5~~

4.6 Hensynssone bevaring naturmiljø (§ 11-8 c), (H560)

Naturverdier skal ivaretas. ~~Det forutsettes at det ikke gjøres graving eller andre inngrep som kan skade røttene til trær i området som skal søkes bevart. Trær som bevares skal inngjerdes i anleggsperioden.~~ Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til naturmangfoldinteressene, og følge prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

4.7 Hensynssone ~~bevaring naturmiljø~~ båndlegging kulturminne (§ 11-8d), (H570H730)

~~Innenfor planområdet er det to kulturminner i sjø, registrert med ID120671 og ID228604 i Askeladden. Kulturminne ID120671 er ikke fredet eller vernet, mens ID228604 er vernet etter Lov om kulturminner § 14 om skipsfunn.~~

~~Områdene er vist med hensynssoner H570_1 og H570_2.~~

~~Hensynssone Automatisk fredet kulturminne H730_1 og H730_2 – båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke eller skjule de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.~~

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før tiltak igangsettes

- Skal nødvendige sikringstiltak angående krigsetterlatenskaper i grunnen være gjennomført, jf. pkt. 2.1.6.
- Eventuelle stabilitetsforebyggende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeider på selve tomta.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i områdene B og KOMB1 – KOMB5

- Skal uteoppholdsareal være ferdigstilt i samsvar med ~~vedtatt~~ utomhusplan, jf. pkt. 2.1.21 og 2.1.32. Uteoppholdsarealene kan bygges ut i etapper, knyttet til hvert byggeområde. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- Skal lekeplasser være opparbeidet innenfor hvert byggeområde jf. pkt. 3.1.6.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i områdene KOMB1 – KOMB5

- Skal elvepromenade SGG4 tilknyttet det enkelte felt være ferdigstilt i samsvar med ~~vedtatt~~ utomhusplan og krav til utførelse, jf. pkt. 2.1.21, 2.1.32 og 3.2.5. Promenaden kan bygges ut i etapper i takt med utbyggingen innenfor det enkelte felt.
- Skal fortau langs Frednesøya, område SF1 være ferdig opparbeidet jf. pkt. 3.2.2, utenfor det enkelte byggeområde.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område KOMB3

- Skal offentlig gangveg SGG1 være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 3.2.4.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område KOMB4

- Skal offentlig gangveg SGG2 være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 3.2.4.
- Skal fortau o_SF1 være ferdig opparbeidet foran KOMB4-5 jf. pkt. 3.2.2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område KOMB5

- Skal offentlig gangveg SGG3 være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 3.2.4

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område B

- Skal fortau o_SGS3 være ferdig opparbeidet jf. pkt. 3.2.3

Rekkefølge innenfor område B

- Område B kan tillates bygget ut i etapper eller trinnvis, i inntil tre trinn. Utbyggingen skal i så fall skje trinnvis fra nordøst først, og sist nærmest det store friområdet.