

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GAMLE BRANNSTASJON 200/1283 OG KEIMS GÅRD 200/3000 MED OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER

Vedtatt i bystyret 27.02.03 i sak 0011/03. Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.09.2022. Nye bestemmelser ved reguleringsendring (vedtatt den 24.10.2022 i delegert sak 1087/22) er markert i teksten og oppsummert nederst i dokumentet.

## §1 GENERELT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder for det regulerte området vist på plankartet, omgitt med kraftig stiplet linje.
- 1.2 Planen er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25:

Reg.formål	Kode	Reg.formål	Kode
<b>1. Byggeområde</b>		<b>3. Offentlige trafikkområder</b>	
- Boliger (eksisterende) med tilhørende anlegg	B1, B2, B3, B4	- Gater med fortau	
- Boliger (nye) med tilhørende anlegg	NB1(A-D)	- Gangveger	Gangveg 1 - 3
- Kombinert formål kontor/bolig	KB1	- Torg	T1
- Kombinert formål forretning/kontor	FK1, FK2	<b>4. Friområder</b>	F1, F2, F3
- Kombinert formål forretning/kontor/bolig	FKB1, FKB2, FKB3, FKB4	<b>5. Spesialområder</b>	
- Kombinert formål (nye) forretning/kontor/bolig	NFKB1	- Bevaring av bygninger	* se note nedenfor
- Kombinert formål allmennyttig formål/kontor/bolig	AKB1	- Bevaring av vegetasjon	BV1, BV2
- Allmennyttig formål (kirkebygg)	A1, A2, A3 og A4	- Område for kommunaltekniske anlegg	SK1, SK2
		<b>7. Fellesområder</b>	
		- Felles parkering	FO1, FO4
		- Felles lekeplass	FO2
		- Felles gårdsplass	FO3
		- Felles avkjørsel	FO5

		<b>8.</b> Nye formål etter pbl. 2008 (§12-5): <b>Bebyggelse og anlegg:</b> Kombinert formål kontor/bolig <b>Grønnstruktur:</b> Turveg	<b>KB2</b>  <b>GTV</b>
--	--	---	------------------------------

- \* Reguleringsformål spesialområde: alle bygg som er regulert til spesialområde ligger innenfor byggeområder med ulike regulerte formål og farger.

### 1.3 Plankrav

For NFKB1, FKB1 og NB1A-D skal framtidig byggegrense, føringer for utforming av ny bebyggelse som fasade, materialvalg, byggehøyder og bevaringsformål avklares i en bebyggelsesplan.

## §2

### BYGGEOMRÅDE BOLIG

#### 2.1 FELT A1, A2, A3 og A4 Byggeområde for allmenntillegget formål - kirke

2.1.1 Ved påbygg eller vesentlige endringer av bebyggelsens volum må det utarbeides bebyggelsesplan for det enkelte felt. Endringer av bygget skal underordnes strøkets karakter.

2.1.2 For felt A1, A2 og A3 er % BYA ( prosent bebygd areal) = 50 %.  
For felt A4 er % BYA (prosent bebygd areal) = 40 %.

~~2.1.3 Hovedbygg i Winthersgate 10 (gbnr. 200/3291) er regulert til spesialområde bevaring. Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter. Eventuelt tilbygg skal underordne seg hovedbygget.~~

#### 2.2 FELT B1, B2 og B4 Byggeområde for eksisterende bebyggelse

2.2.1 Eksisterende bebyggelse skal fremstå som i dag. Eventuelt tilbygg og endringer av bygningens volum må ikke bryte med strøkets karakter med tanke på bygningsvolum, høyder og fasade.

2.2.2 For felt B1 er % BYA ( prosent bebygd areal) = 55 %.  
For felt B2 og B4 er % BYA (prosent bebygd areal) = 50 %.

#### 2.3 FELT B3 – Byggeområde for eksisterende bebyggelse

2.3.1 Hovedbygget i Kirkebakken 15 (gbnr. 200/1291) er regulert til spesialområde bevaring. Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade, høyde eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter.

2.3.2 Tillatt bebygd areal i % BYA er 30%.

2.3.3 Tilbygg og eventuelt nybygg skal innordne seg eksisterende bebyggelse og legges innenfor byggegrensene vist på reguleringsplanen.

#### 2.4 FELT NB1 Byggeområde ny bebyggelse

- 2.4.1 NB1 inneholder delfelt A, B, C og D, samt fellesområdene FO2 og FO3. % BYA (prosent bebygd areal) regnes for hele tomten NB1 inkludert fellesområdene FO2 og FO3. Tillatt BYA er 55 %.
- 2.4.2 Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrense for ny bebyggelse.
- 2.4.3 Ny bebyggelse og fasademateriale skal tilpasses strøkets målestokk og utformes urbant med modernistiske trekk.
- 2.4.4 Følgende tillates:

Delfelt	Etagjer	Maks. gesims*	Maks. møne*	Takvinkel	Takform
NB1-A	2 etg.	6,5 m	9,5 m	12°-22°	Valmtak
NB1-B	3 etg.	7,0 m	10,0 m	27° - 36°	Saltak
NB1-C	3 etg og 4 etg.	9,5 m	13,0 m	27°-36°	Saltak
NB1-D	3 etg.	7,5 m	10,5 m	27°-36°	Saltak

\* Maks. høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- 2.4.5 Alle boder skal tilpasses hovedhuset.
- 2.4.6 Det skal opparbeides 1,5 P-plasser pr. bolig.
- 2.4.7 I NB1-C skal det være garasjeplasser i underetasje.
- 2.4.8 Det skal være kjøreadkomst til indre tun gjennom bebyggelsen i NB1-D, vist som portrom i reguleringsplanen.
- 2.4.9 Innenfor NB1 skal minimum 50 % av bebyggelsen ha livsløpsstandard.
- 2.4.10 Før det gis byggetillatelse skal det legges fram utomhusplan for fellesområdene FO2 og FO3 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal vise overordna vegetasjonsbruk, utforming av arealer til lek og opphold, materialbruk på overflater og fysisk skille (gjerde, hekk, rabatter og lignende) mellom adkomst/parkeringsarealer og arealer for lek og opphold. Ved utforming av planen skal det tas hensyn til framkommeligheten for alle brukergrupper. Senest samtidig med at første bolig er tatt i bruk skal det være min. 150 m<sup>2</sup> disponibelt lekeareal til rådighet. Den endelige opparbeidelsen av utomhusarbeidene skal være utført 1 år etter at første bolig er tatt i bruk.
- 2.4.11 Det stilles samtidighetskrav mellom utbygging av Kirkebakken 3 og bygging av gangveg 2, fellesparkering (FO1), og opparbeidelse av offentlig friområde (F2). I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det lages en utomhusplan for Keims gård og offentlig friområde F2 som skal godkjennes av kommunen. Ved utforming av planen skal det tas hensyn til framkommeligheten for alle brukergrupper.

- 2.4.12 I søknad om byggetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon vedrørende radon helsefarlig radon i grunnen. Ved evt. behov skal kravspesifikasjon til byggetekniske tiltak være en del av dokumentasjonsgrunnlaget.
- 2.4.13 Nye boliger innen NB1A-D kan ikke tas i bruk før det foreligger en godkjent plan for bedring av trafikksikkerheten for skolebarn til Vestsiden skole.

## 2.5 FELT KB1 Byggeområde kombinert formål kontor/bolig

- 2.5.1 Bygningen i Kirkebakken 13 (gnr/bnr. 200/1288) er regulert til **spesialområde bevaring**. Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade, høyde eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter.
- 2.5.2 Tilbygg skal innordne seg eksisterende bebyggelse og legges innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Maks % BYA (tillatt bebygd areal) er 30 %.

## 2.6 FELT NFKB1 Byggeområde kombinert formål forretning/kontor og bolig

- 2.6.1 Det skal legges fram støyberegninger for feltet i forbindelse med bebyggelsesplanen.
- 2.6.2 I gateplan skal det være forretning/kontor i ny bebyggelse. I øvrige etasjer skal det være kontor/bolig.

## 2.7 FELT FK1 Byggeområde kombinert formål forretning/kontor

- 2.7.1 Det er ikke tillatt med ytterligere bebyggelse i felt FK1.
- 2.7.2 Det er tillatt å drive med bevertning/restaurant i de lokaliteter hvor denne virksomhet allerede finner sted.

## 2.8 FELT FK2- Byggeområde kombinert formål forretning/kontor (Meierigården)

- 2.8.1 Det opprinnelige bygget i Storgata 115 (Meierigården, gbnr. 200/2509) reguleres **til spesialområde bevaring**. Det er ikke tillatt med tilbygg eller endringer av fasade eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter.
- 2.8.2 Den nyere delen av Meierigården som ligger parallelt med Meierigata kan påbygges med 1. etg. Evt påbygg må underordne seg det opprinnelige byggets arkitektoniske karakter.
- 2.8.3 Det er tillatt å drive med bevertning/restaurant i de lokaliteter hvor denne virksomhet allerede finner sted.

## 2.9 FELT FKB1 Byggeområde kombinert formål forretning/kontor/bolig

- 2.9.1 Bebyggelsen i Storgata 95 (gbnr. 200/2488) og Storgata 99 (gbnr. 200/2493) er

regulert til **spesialområde bevaring**. Tilbygg er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å foreta endring av fasade eller bygningsvolum som strider mot byggets arkitektoniske karakter.

- 2.9.2 Det er tillatt med fortetting og tilbygg mot Storgata utenom Storgata 95 og Storgata 99. Det regulerte spesialområdet innenfor felt FKB1 må være førende for utforming, høyde og volum for ny bebyggelse.
- 2.9.3 Det er tillatt å drive med bevertning/restaurant i de lokaliteter hvor denne virksomhet allerede finner sted.

## 2.10 FELT FKB2 Bygeområde kombinert formål forretning/kontor/bolig

- 2.10.1 Eventuelt tilbygg og nybygg må tilpasses strøkets karakter med tanke på bygningsvolum, høyder og fasade.
- 2.10.2 Maks % BYA (tillatt bebygd areal) er 50 %.

## 2.11 FELT FKB3 Bygeområde kombinert formål forretning/kontor/bolig

- 2.11.1 Hovedbygget i Kirkebakken 1 (gbnr. 200/1282) er regulert til **spesialområde bevaring**. Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade, høyde eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter. Det er tillatt å foreta endringer på tilbygg som kan harmonere med hovedbygget.
- 2.11.2 Maks % BYA (tillatt bebygd areal) er 50 %.

## 2.12 FKB4 Bygeområde kombinert formål forretning/kontor/bolig

- 2.12.1 Innenfor området tillates det at nyere tilbygg til brannstasjonen rives.
- 2.12.2 Det tillates å bygge på et takvolum med saltak på den gamle brannstasjonen. Takvinkelen skal være mellom 30° - 37°. Påbygget skal underordne seg brannstasjonens opprinnelige arkitektur.
- 2.12.3 Det tillates kjeller, underetasje + 3 etasjer for den gamle brannstasjonen.
- 2.12.4 Slangetårnet reguleres til **spesialområde bevaring**, og skal bevares i sin opprinnelige form.

## 2.13 FELT KB2 - Kombinert formål kontor/bolig

- 2.13.1 Bebyggelsen i Winthersgate 8 (gnr/bnr. 200/3288) er regulert til **bevaring**. Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade, høyde eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter. Reparasjoner og utbedringer skal gjøres etter antikvariske prinsipper.
- 2.13.2 Tillatt bebygd areal er 50 % BYA.

2.13.3 Eventuelt nybygg skal innordne seg og underordne seg eksisterende bebyggelse og miljøet rundt.

Gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel om uteareal skal legges til grunn ved nye tiltak.

Avkjørsel til eiendommen langs Winthersgate tillates.

## 2.14 FELT AKB1 – Byggeområde kombinert formål allmenntilgjort/kontor/bolig (Keims Gård)

2.14.1 Hovedbygning og sidebygning (Keims gård) er regulert til **spesialområde bevaring**. Det er ikke tillatt med tilbygg eller endringer av fasade eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter.

2.14.2 Ved restaurering av bygget skal utvendige fasade og materialbruk tilbakeføres til byggets opprinnelige stil.

2.14.3 Det er tillatt å drive barnepark og/eller barnehage i Keims gård.

### §3

#### SPESIALOMRÅDER

##### 3.1 Spesialområde bevaring av vegetasjon.

Trær på hhv felt BV1 og BV2 skal bevares. Graving og fylling i rotsonen til trærne tillates ikke.

##### 3.2 Spesialområde for kommunaltekniske anlegg – nettstasjon

Nettstasjonen P494 Brannstasjonen, felt SK1, skal ikke bygges inn av nye bygg eller adkomstveger. Nettstasjonen må ligge til yttervegg og i terrenghøyde.

### §4

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

##### 4.1 Gater og fortau

Følgende gater inngår i reguleringsplanen som offentlig trafikkområde-veg:

- Tordenskioldsgate
- Deler av Kirkebakken

Følgende gater er regulert til midt i kjørebane som offentlig trafikkområde:

- Deler av Wintergate
- Deler av Serine Jeremiassens gate
- Deler av Sverres gate.

4.1.1 Tordenskioldsgate opprettholdes stengt mot Storgaten inntil det foreligger en trafikkanalyse/vegplan for Porsgrunn sentrum.

- 4.1.2 Kirkebakken er stengt for gjennomkjøring mot Storgata/Meieritorget.
- 4.1.3 Før opparbeidelse av Tordenskioldsgate skal det utarbeides en gatebruksplan som viser differensiert kjørebane/gangareal, langsgående parkering og overordna vegetasjon i form av trekker og eller rabatter, materialbruk og møblering.

#### 4.2 Gangvei 1

Omfatter forbindelse mellom Storgata og Tordenskioldsgate. Det er tillatt med kjøreadkomst til leilighetene i felt B1 og FKB1.

#### 4.3 Gangvei 2

Omfatter forbindelse mellom Winthersgate og Kirkebakken. Det skal plantes trær langs gangveien innenfor det regulerte området. Kjøring til eiendommen Tordenskioldsgate 4, gnr/bnr 200/2997 tillates.

#### 4.4 Gangvei 3

Meierigata reguleres til gangveg. Det er tillatt å kjøre til eiendommene.

#### 4.5 Meieritorget

Før opparbeidelse av Meieritorget skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal løse følgende;

- Utforming
- Belysning
- Møblering
- Vegetasjon
- Belegg
- Varetransport til butikker i underetasje Meierigården
- Høyder
- Avrenning

#### 4.6 FELT GTV – Turveger

Turveger skal være offentlige gangforbindelser som sikrer tilgang til friområdet.

### §5 FRIOMRÅDER

#### 5.1 Friområde F1

Friområde F1 skal fungere som en vegetasjonsrabatt.

#### 5.2 Friområde F2

Friområde F2 skal opparbeides som kombinert park og lekeareal, som også kan fungere som uteareal for barnepark/barnehage.

Minst 50 % av lekearealene skal ha direkte sollys kl.15 ved vårjevndøgn.

#### 5.3 Friområde F3

Område skal fungere som et vegetasjonsområde/park.

## §6 FELLESOMRÅDE

### 6.1 FO1 Fellesområde parkering

Et areal vest for Keims gård reguleres til fellesområde - parkering.

Fellesområde parkering skal benyttes av A2 (Frelsesarmeen, gbnr. 200/3002) og AK1 (Keims Gård, gbnr. 200/3000).

Det er tillatt å kjøre til FO1 (fellesområde parkering) via gangveg 2 fra Tordenskioldsgate og regulert adkomst vest for Keims gård.

FO1 skal opparbeides før Keims gård tas i bruk med nødvendig terrengmur, rabatter og beplantning.

### 6.2 FO2 Fellesområde lekeplass

FO2 er regulert som tun/lek og uteoppholdsareal for boligene i felt NB1.

### 6.3 FO3 Fellesområde gårds plass

FO3 er regulert som adkomst, gårds plass og parkering til boligene i felt NB1.

### 6.4 FO4 Fellesområde parkering

FO4 er fellesområde for felt FKB4 og NB1. Området skal fungere som adkomst og parkering for felt FKB4 og som gjesteparkeringsplasser for NB1.

### 6.5 Bebyggelse på fellesområder

Det er tillatt å sette opp inntil 4 boder tilhørende boligene i felt NB1 på til sammen 30 m<sup>2</sup> BRA.

### 6.6 FO5 Fellesområde avkjørsel

FO5 er regulert som adkomst til felles gårds plass og parkering for boligene i felt NB1A-D.

### 6.7 Utomhusplan for FO2, FO3 og FO5.

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for fellesområdene FO2, FO3 og FO5 før det gis ramme- el. igangsettingstillatelse. Planen skal vise overordna egetasjonsbruk, utforming av arealer til lek og opphold, materialbruk på overflater og fysisk skille (gjerde, hekk, rabatter og lignende) mellom adkomst/parkeringsarealer og arealer for lek og opphold.

## §7 FELLESBESTEMMELSER

7.1 Ethvert tiltak innen planområdet som gjør at et bygg får endret bruk, fasadeuttrykk, bygningsfysisk utforming og materialbruk og ved søknad om riving krever tillatelse fra antikvarisk fagmyndighet. Bygg som er regulert til spesialområde bevaring tillates ikke revet og skal gjenoppbygges etter brann og annen skade.

7.2 Ved byggesøknad kreves plan for estetikk og miljøeffektive løsninger med vekt på helhetlig arkitektur, miljøvennlig energi- og materialbruk og innneklima.

- 7.3 Det skal benyttes vannbåren varme i alle nye bygg innen planområdet.
- 7.4 Framkommeligheten til alle brukergrupper skal sikres ved alle nye tiltak innen planområdet.
- 7.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene i plan- og bygningsloven og de kommunale vedtektene som er knyttet til denne.

### **Reguleringsbestemmelser vedtatt i bystyret 27.02.03.**

#### **Nye bestemmelser ved planendring ved Winthersgate 8:**

##### **2.13 FELT KB2 - Kombinert formål kontor/bolig**

2.13.1 Bebyggelsen i Winthersgate 8 (gnr/bnr. 200/3288) er regulert til **bevaring**. Det er ikke tillatt å gjøre endringer av fasade, høyde eller bygningsvolum som endrer byggets arkitektoniske karakter. Reparasjoner og utbedringer skal gjøres etter antikvariske prinsipper.

2.13.2 Tillatt bebygd areal er 50 % BYA.

2.13.3 Eventuelt nybygg skal innordne seg og underordne seg eksisterende bebyggelse og miljøet rundt.  
Gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel om uteareal skal legges til grunn ved nye tiltak.

Avkjørsel til eiendommen langs Winthersgate tillates.

##### **FELT GTV – Turveg (jf. 4.6)**

Turvegen skal være offentlige gangforbindelser som sikrer tilgang til friområdet.

##### **5.2 Friområde F2**

Andre ledd

Minst 50 % av lekearealene skal ha direkte sollys kl.15 ved jevndøgn.