



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 21/17476
PlanID: 351

REGULERINGSPLAN FOR BRATSBERG BRUK

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BRATSBERG BRUK
REGULERINGSBESTEMMELSER
Rettet i.h.t. bystyrets vedtak den 18.06.03, sak 40/03

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS:
Dato for siste revisjon 19.04.2022.

1. PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området slik det er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet i mål 1: 500.

2. HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen og bestemmelsene er å legge til rette for at området rundt Bratsberg Bruk kan bygges ut som en utvidelse av Porsgrunn sentrum, med boliger, hotell, service- og kulturtilbud, med attraktive byrom og felles utearealer og med høy estetisk kvalitet på bygninger og uterom og forankring i lokale særtrekk.

3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål etter Plan- og bygningslovens § 25:

2. Offentlige trafikkområder		6. Spesialområder	
- Kjøregate/kantparkering	K1 – K2	- Bevaring av bygninger	AFB1
- Gang- og sykkelveg/fortau	G1 – G12		
- Torg	T1 – T5	Kombinerte formål	
- Gatetun	GT1 – GT6	- Bolig, forretning m.m.	BO1 – BO2
- Brygge/kai	BR1 – BR9	- Bolig/forretning/kontor	B12 – B18
- Trafikkområde i sjø og vassdrag	TS1 – TS2	- Hotell m.m.	H1 – H5
		- Forretning/kontor/lager/gatetun	F/K/L/G
4. Friområder		- Bevertning/forretning/kontor/lager/bolig	B/F/K/L/B
- Park/grøntområde	FO1 – FO9	- Almennyttig/forretning/kontor/bolig	AFB1
		- Forretning/Gatetun	KO1, KO5, KO6

4. FELLES BESTEMMELSER

4.1 Plankrav

▪ Bebyggelsesplan

For følgende områder skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan med bestemmelser før det gis igangsettingstillatelse:

Plan	Områder
1	H1 m.m.
2	B15-B18 m.m.
3	Øya

Kommunen fastsetter utstrekning av de enkelte bebyggelsesplanene slik at tilstøtende gaterom og andre utearealer som det er naturlig å ta med inngår i de enkelte planene. Plan 2 (B15-B18) kan deles i to dersom det er hensiktsmessig i forhold til rekkefølge på utbyggingen. Bebyggelsesplanene skal bl.a. vise plassering av bygninger, gesimshøyder, mønehøyder, takform, takvinkel, og utforming av utearealer. Det skal legges fram fasadeoppriss av planlagt bebyggelse, sett i sammenheng med bebyggelse på naboområder. Nettstasjoner som kan dekke den nye bebyggelsen skal innarbeides i bebyggelsesplanene etter behov.

▪ Utomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplaner i mål 1:200 for alle uteområder i planområdet. Planene skal godkjennes av kommuneadministrasjonen før det gis igangsettingstillatelse. Planene skal vise bruk og utforming av utearealene med inndeling i kjøre- og gangareal, parkering, be- plantning, materialbruk, utsmykking, belysning, møblering, offentlig skilting, høyder, etc. Kommunen avgjør hvilke områder som skal planlegges i sammenheng, og utstrekningen av de enkelte planene. For fase 1 lages utomhusplan for de uteområdene som skal opparbeides i denne fasen. For senere faser lages tilsvarende utomhusplaner for hvert trinn. Det skal i stor utstrekning brukes varige og slitesterke materialer. Designmalen for møblering og utstyr som er utarbeidet tidligere skal legges til grunn.

▪ Tekniske planer

Tekniske planer for området skal godkjennes av kommunen før utbygging settes i gang. Planene skal tegnes på oppmålte kart.

4.2 Rekkefølgekrav

- I første utbyggingstrinn skal følgende byggeområder inngå: AFB1, B12, B13, B14, samt KO1-KO4, sammen med tilhørende trafikkarealer og parkeringskjeller.

Frrområde på KO1 skal være opparbeidet før leilighetene i første utbyggingstrinn tas i bruk.

- Ved oppføring av byggene i planområdet skal uteområdene som hører til det enkelte bygg opparbeides samtidig, slik at alle uteområder er opparbeidet når byggene er fullført. Hvilke uteområder som hører til hvilke bygg fastlegges i utbyggingsavtalen, med tilhørende kart.

4.3 Utbyggingsavtale

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom utbyggeren og Porsgrunn kommune. Avtalen skal bl.a. avklare fordeling av kostnader og rekkefølge på gjennomføring av de enkelte bygg og tilhørende infrastruktur.

4.4 Krav som er knyttet til elva

▪ Tiltak/inngrep i elva

Ved søknad om inngrep eller tiltak som medfører endring av elvebunnen, ved mudring, utfylling, peling, erosjon ved propellstrøm osv., skal søknad oversendes Sjøfartsmuseet til uttalelseslik at de kan foreta befarings på stedet, jfr. Lov om kulturminner §§ 9 og 14 om undersøkelsesplikt og § 10 om kostnadsdekning.

Før det gis igangsettingstillatelse for utfylling i elva må de nødvendige grunnundersøkelsene i henhold til Noteby's rapport dat. 02. 07. 00 gjennomføres og eventuelle tiltak må gjennomføres i samråd med Porsgrunn kommune og NVE.

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

Ved graving langs vannfronten eller i forbindelse med åpning av kanaler skal tiltakshaver varsle Telemark fylkeskommune ved kulturminnevernet før graving starter.

▪ Høyder i forhold til flom

Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal bygges høyere enn NGO kote +2,3 m. Bygningskonstruksjoner m.m. som ligger lavere enn denne høyden (kjellere m.m.) må utføres slik at de tåler å settes under vann.

4.5 Krav til parkering og arealer for lek og opphold

▪ Leke og uteoppholdsarealer for boliger

Uteoppholdsareal

For hver ny bolig i planområdet skal det settes av min. 5 m² til felles uteoppholdsareal. Det skal settes av 35 m² til lekeareal pr. bolig, unntatt for omsorgsboliger. Områder på bakken innenfor planområdet og i rimelig nærhet, samt områder på takterrasse, som opparbeides til park, felles grøntområde, torg, gatetun o.l. regnes med som del av felles leke- uteoppholdsareal.

Minst 70 % av arealet på KO1, KO5, GT5, GT6 og KO6 skal planlegges og opparbeides for lek og uteopphold. Dette gir følgende minstearealer:

Område	Areal m ²
KO1	585
KO5	500
GT5, GT6	435
KO6	385

Privat uteoppholdsareal

Nye boliger skal ha privat uteoppholdsareal i form av balkong på min. 6 m². Ved bygging av omsorgsboliger kan det benyttes felles balkonger.

▪ Parkering

Ved nybygging i området skal følgende parkeringskrav oppfylles, i tillegg til de offentlige parkerings- plassene som er vist på plankartet:

Virksomhet	Enhet	Antall bil- plasser pr. en- het	Antall sykkel- plasser pr. enhet
Boliger			
Hybel og 2-roms	Bolig	0,75	1
3-roms	Bolig	1,0	2
4-roms og større	Bolig	1,0	2
Omsorgsboliger	Bolig	0,35	0,3
Hotell	Rom	0,25	0,1
Tillegg for restaurant og forsamlingslokaler	-	20	10
Forretning	100 m ²	1,25	2
Kontor	100 m ²	1,25	2
Forsamlingslokale ¹⁾	Sitteplasser	0,1	0,1
Restaurant ²⁾	Sitteplasser	0,2	0,2

¹⁾ Gjelder utenom H1.

²⁾ Gjelder utenom H1 og AFB1.

Det er en forutsetning for disse normtallene at parkeringen løses i få større fellesanlegg med mulighet for fleksibel bruk av plassene. Dersom virksomheten vesentlig foregår etter kl. 17, eller på helligdager, kan kravet reduseres eller frafalles dersom det etter kommunens skjønn finnes tilstrekkelig parkering i tilgrensende områder.

Parkeringsplassene skal i stor grad løses som kjellerparkering, enten på eget område eller på andre områder i nærheten (maks 200 m gangavstand). Ligger parkeringen utenfor eget område skal det legges fram tinglyst erklæring som sikrer langsiktig bruk av parkeringsplassene.

4.6 Oppvarming

Det skal benyttes vannbåren varme i alle nye bygg i planområdet.

4.7 Trafo og pumpestasjon

Det skal innarbeides rom for en trafo i B12, B13 eller B14. Ved utarbeiding av bebyggelsesplaner seinere innarbeides nettstasjoner etter behov.

Det skal settes av plass for en pumpestasjon for spillvann i forbindelse med 1. byggetrinn.

5. KOMBINERTE FORMÅL

▪ Definisjoner av arealbruk

- **Bolig/Forretning/Kontor/Beverting (BO1 – BO2)**

Det tillates boliger med tilhørende boder, og private og felles uteoppholdsarealer. Det tillates kontor, service, servering eller lignende i 1. etasje. Parkering skal foregå i fellesanlegg under område B12, B13, B14 m.fl. Det tillates ikke balkonger mot strandpromenade (område BR7, BR8, BR9 og GT3) i 1. etasje på øya. Takhøyde i 1. etasje på øya skal være min. 2,7 m slik at det ligger bedre til rette for næringsformål.

Etasje	Tillatte arealbruksformål BO1-BO2
1. etasje	Bolig, forretning, kontor, bevertning
2. etasje	Bolig
3. etasje	Bolig
4. etasje	Bolig

- **Bolig/Forretning/Kontor (B12 - B18)**

Det tillates forretning, kontor, service og servering i 1. etasje og boliger over 1. etasje.

Etasje	Tillatte arealbruksformål B12-B18	
	B14-1	Resten av B12-B18
1. etasje	Torg	Forretning, kontor, bevertning
2. etasje	Bolig	Bolig
3. etasje	Bolig	Bolig
4. etasje	Bolig	Bolig
5. etasje	Bolig	Bolig
6. etasje	Bolig	Bolig

- **Forretning/kontor/lager (F/K/L/G)**

Forretninger skal plasseres mot gatene med lagerlokaler i bakkant av forretninger.

Etasje	Tillatte arealbruksformål
1. etasje	Forretning, Kontor, Lager
2. etasje	Gatetun

- Bolig/Forretning/Kontor/Lager (B/F/K/L/B)

Det tillates forretning, kontor, lagerlokaler, service og servering i 1. Etasje. Forretninger skal plasseres mot gatene med lagerlokaler i bakkant av forretninger.

Etasje	Tillatte arealbruksformål
1. etasje	Beverning, Forretning, Kontor, Lager
2. etasje	Bolig
3. etasje	Bolig
4. etasje	Bolig
5. etasje	Bolig
6. etasje	Bolig

- Hotell m.m. (H1-H5)

Det tillates hotell med bevertning, utsalg og forsamlingslokaler (alt. 1). Hotellet skal være det viktigste bygget i området og skal framstå som et signalbygg for byen og gis en særpreget utforming. Bygget skal skille seg ut fra den øvrige bebyggelsen.

Det forutsettes at det gjennom den framtidige bebyggelsesplanprosessen for H1 m.m. (hotell-tomt) sikres en allmenn tilgjengelig gangforbindelse sørvest-nordøst mellom AFB1 og framtidig bebyggelse på H1/H2.

Etasje	Tillatte arealbruksformål				
	H1	H2	H3	H4	H5
1. etasje	Hotell, bevertning	Hotell, bevertning	Gang- og sykkelveg	Brygge	Trafikkområde i sjø
2. etasje	Hotell	Hotell	Hotell	Hotell	Hotell
3. etasje	Hotell	Hotell	Hotell	Hotell	Hotell
4. etasje	Hotell	Hotell	Hotell	Hotell	Hotell
5.	-	Hotell	Hotell	Hotell	Hotell
6.	-	-	-	Hotell	Hotell

- Allmenntillegelig/Forretning/Kontor/Bolig (AFB1)

AFB1 (Bratsberg Bruk) kan brukes til kulturaktiviteter (forsamlingslokale, utstillinger, møtelokaler), bevertning, forretning, kontor eller bolig. Det kan tillates justeringer av formålsgrensene for tilbygget til den gamle bygningen, dersom det utformes på en måte som ivaretar de antikvariske interessene på en god måte.

Etasje	Tillatte arealbruksformål
1. etasje	Allmenntillegelig, forretning, kontor, bevertning
2. etasje	Allmenntillegelig, forretning, kontor, bevertning, bolig
3. etasje	Allmenntillegelig, forretning, kontor, bevertning, bolig
4. etasje	Allmenntillegelig, forretning, kontor, bevertning, bolig

- Forretning/Gatetun (KO1, KO5)

Det kan bygges forretning i 1. etasje og opparbeides gatetun oppå. Gatetunet skal ha adkomst med trapper som gjør at det kan være offentlig tilgjengelig. Området skal opparbeides med robuste materialer og møbleres for opphold og lek. Minst 70 % av arealet skal disponeres for opphold og lek. Utforming fastlegges gjennom utomhusplanene.

På B15, B16 og KO5 kan deler av arealet i 1. etasje brukes til parkering. Det kan tillates maks. 30 plasser som skal være innendørs og under tak slik at de syns minst mulig.

I bebyggelsesplanen som skal utarbeides for B15, KO5 og B16 skal byggene planlegges slik at det i størst mulig grad legges til rette for en type næringsformål i B15 mot gate K2, som kan bidra til at

K2 kan bli en attraktiv og vital byggate. Dette innebærer at man i størst mulig grad unngår å legge parkering i B15 ut mot K2.

- Forretning / Gatetun (KO6)

Det tillates forretning, kontor og bevertning i 1. Etasje og gatetun i 2. etasje (på taket). Gate tunet skal ha adkomst med trapper som gjør det offentlig tilgjengelig.

Alternativt kan området brukes til gatetun (på bakken), uten at det bygges der.

Gatetun skal opparbeides med robuste materialer og møbleres for opphold og lek. Minst 70 % av arealet skal legges til rette for uteopphold og lek.

Valg av alternativ m.h.t. bygg i 1. etasje, alternativt gatetun, fastlegges i bebyggelsesplan. Utforming for øvrig fastlegges i utomhusplan.

Etasje	Tillatte arealbruksformål	
	Alt. 1	Alt. 2
1. etasje	Forretning, kontor, bevertning	Gatetun
2. etasje	Gatetun	

- Parkeringskjeller

Det kan bygges parkeringskjellere under H1-5 samt B12-B18 med tilstøtende/mellomliggende trafikk- områder og uteområder.

▪ Takform og byggehøyder

Takform

De enkelte områdene kan bygges ut med de kotehøyder som er påført på plankartet. Bebyggelsen kan ha kombinasjoner av flate tak og skrå takflater. Takformer for de enkelte områdene fastlegges i bebyggelsesplanene. Toppetasjer skal i hovedsak være tilbaketrasket.

Byggehøyder

Følgende maksimale byggehøyder er tillatt:

Område	Maks kotehøyde møne/tak	Område	Maks kotehøyde møne/tak
B12-1	21,5	BO1-1	17,0
B12-2	19,0	BO1-2	13,0
B13-1	19,0	BO2-1	13,0
B13-2	16,0	BO2-2	10,0
B14-1	21,5		
B14-2	21,5	AFB1	¹⁾
B14-3	19,0		
B14-4	16,0		
B15-1	21,5		
B15-2	19,0	H1	10,0
B15-3	16,0	H2	15,6
B16-1	21,5	H3	15,6
B16-2	19,0	H4	21,5
B16-3	16,0	H5	21,5
B17-1	21,5		
B17-2	19,0		
B17-3	16,0		
B18-1	19,0		
B18-2	16,0		
B18-3	13,0		

¹⁾ Maks. høyde som for eksisterende bygg på området.

1.etasjes golv i ny bebyggelse skal ikke ligge høyere enn kote 2,7. Der det er nødvendig for å få til tilfredsstillende tekniske løsninger i forbindelse med dekker over parkeringskjeller, kan dette fra vikes.

▪ Plassering og utforming

Plassering

Nye bygg skal plasseres med veggliv langs gate eller torg, innafor formåls grensene på plan- kartet, slik at de danner vegger i de planlagte byrommene. Balkonger og mindre deler av fasa- den kan trekkes tilbake fra formåls grensa, eller stikke inntil 1 meter utenfor.

Der det er vist byggegrenser skal nybygg/tilbygg plasseres innenfor disse. Der det ikke er vist byggegrenser kan nybygg plasseres med veggliv i nabogrense/formåls grense.

Utforming

Den nye bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og utformingen skal uttrykke de enkelte byggenes innhold. Utformingen skal ære i samsvar med vår tids formspråk, men samtidig ta hensyn til og gis tilknytning til den eldre bebyggelsen i området.

Store bygg skal gis en oppdeling som bryter ned bygningsmassen til mindre volumer.

B12, B13 og B14

- Volum

Bygningene skal utformes med størst høyde ytterst mot vannet og lavest høyde innerst mot eksisterende bebyggelse.

- Fasadeutforming

De tre bygningene skal gis individuell fasadeutforming, men samtidig ha fellestrekk som gir dem slektskap.

Forretningsfasader i 1.etasje skal i hovedsak utformes som åpne glassfasader. Der hvor funksjonen tilsier det, kan fasaden utformes med tette felt tilpasset glassfasaden. For deler av fasadene i 1.etasje kan fasadematerialet i etasjene over føres ned til terreng.

Fasadene over 1. etasje utføres som plane flater i solide, bestandige materialer i lyse, varme farger.

Tilbaketrukne toppetasjer skal gis et lett og luftig preg med bruk av trepanel, plater og glass. Toppetasjens gesims utformes med takutstikk.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Torgområdene og de øvrige trafikkområdene i planområdet skal opparbeides med varige og slitesterke materialer. I den videre planleggingen (utomhusplaner) skal det legges til rette for kunstnerisk utsmykking.

Torgområder (T1-T5)

- T1 skal opparbeides som fotgjengerområder for bruk til opphold og aktiviteter, lek, uteservering, og med mulighet for kjøreadkomst til H1-H5 samt AFB1, fra Skomværgata.
- T2, skal opparbeides som et fotgjengerområde og med snumulighet for kjørende som bruker T3.
- T3 skal opparbeides som fotgjengerområde med mulighet for kjøreadkomst til eiendommene som grenser inntil.
- T4 skal opparbeides som fotgjengerområder for bruk til opphold, aktiviteter og uteservering.
- T5 skal opparbeides som fotgjengerområder for bruk til opphold, aktiviteter og uteservering. Området skal også brukes som snumulighet for kjøretrafikk til B12, B13 og B14, noe kort-tidsparkering og nedkjøring til parkeringskjeller.
- T1, T2 og T3 skal utformes slik at busser kan kjøre forbi Bratsberg bruk i begge retninger.

Gatetun (GT1 – GT2)

Områdene kan brukes til oppholdsareal, innkjøring og korttidsparkering, beplantning, møble- ring og uteservering.

Områdene GT5 og GT6 skal opparbeides med robuste materialer og møbleres for opphold og lek, slik at minst 70% av arealet legges til rette for uteopphold og lek. Utforming fastlegges gjennom utomhusplan.

Andre trafikkområder

BR1 kan brukes til slipp.

BR7 kan brukes til uteservering.

7. SPESIALOMRÅDER

▪ Spesialområde bevaring

Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger som er vist som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Er bygningen ødelagt av brann e.l. kan den tillates revet dersom det etter kommunens skjønn anses som urimelig å pålegge eieren å sette den i stand.

Ombygging av eksisterende bebyggelse.

Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom eksteriøret opprett- holdes m.h.t. målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utforming, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved utskifting av vinduer skal det brukes glass i faste, gjennomgående sprosser. Evt. panel og detaljer av tre skal være høvlet og malt.

Tilbygg, påbygg og underbygg av eksisterende bebyggelse.

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygnings- miljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk gjelder reglene for om- bygging av eksisterende bebyggelse i forrige punkt.

Saksbehandling.

Før tillatelse til tiltak innenfor spesialområder for bevaring etter plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b, 93 og 95b, og ved fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren).

▪ Trafikkområde i sjø

Området kan brukes til ferdsel med båt og til flytebrygger og båtplasser. Brygger og båtplasser som er vist på plankartet er illustrasjoner.

-
o
-