

Porsgrunn Mekaniske Verksted, PMV

Detaljert reguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Forslag, datert: 04.12.2019

PlanID: 148

1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 04.12.2019, i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen:

Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (småhusbebyggelse og blokker) og samtidig bevare viktige kulturminner, da planområdet inngår i Riksantikvarens NB!område "Verkstedet, brynesteins- og porselensområde". Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/promenade, gatetun, dokka og park/lek, småbåthavn).

1.3 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5 nr. 1:		
Bolig, småhusbebyggelse		BS1 – BS4
Bolig, blokkbebyggelse		BB1 – BB3
Kombinerte formål - tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning, bolig		KF1 – KF7
Uteopphold/Lek		UL1 – UL2
Kommunalteknisk VA, pumpestasjon		KT
Samferdselsanlegg og infrastruktur, PBL §12-5 nr. 2:		
Veg		V1 – V3
Gatetun		GT1 – GT5
Gang-/sykkelveg		GS1 – GS3
Torg		T1 – T4
Fortau		F1 – F2
Parkering		P1 – P2
Annen veggrunn		AV1 – AV7
Grønnstruktur, PBL §12-5 nr. 3:		
Park		PA1 – PA5
Bruk og vern av sjø og vassdrag, PBL §12-5 nr. 6:		
Bruk og vern av sjø og vassdrag		BVS1
Småbåthavn		SB1 – SB2
Hensynssoner, PBL §§11-8, 12-6:		
Hensynssone a - Frisiktsone		H140
Hensynssone a - Støysone		H220
Hensynssone a - Faresone, flom		H320
Hensynssone c - Bevaring av kulturmiljø		H570
Bestemmelsesområder, PBL §12-7:		
Gangbroer over Dokk		#1 - #2
Avgrensning, utstrekning av P-kjellere		#3 - #7

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Forurensing i dokka

Tiltak i planområdet kan ikke gjennomføres før oppryddingsarbeid er gjennomført i samsvar med pålegg fra Fylkesmannen, datert 27.03.2019.

2.1.2 Sikring av anleggsområde / trygg skolevei

Før det kan gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal:

- nødvendige stabiliserende tiltak være gjennomført, i samsvar med godkjent geoteknisk vurdering, jf. pkt. 2.2.3.
- tiltak for trafiksikkerhet, framkommelighet og trygg skolevei skal være gjennomført, i samsvar med krav til anleggsplan, jf. pkt. 2.2.6.

2.1.3 Forurenset grunn – supplerende undersøkelser

Samtidig med søknad om riving skal det gjennomføres supplerende undersøkelse av grunnen under bebyggelse som skal rives. Analyseparameter skal i tillegg til de vanligste miljøfarlige stoffene også omfatte TBT-forbindelser i utvalgte løsmasseprøver på land.

Krav om supplerende undersøkelser gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS5, PA5, BB3, samt offentlig trafikkareal i Reims gate vest, Brønlands gate og Drangedalsvegen.

2.1.4 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for boliger skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan.

2.1.5 Opparbeiding av utomhusareal og samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for boliger/bygg for annen virksomhet skal tilhørende private og felles utearealer, samt tilhørende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår. Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge underskrevet protokoll fra overtakelsesbefaring.

2.1.6 Krav til rekkefølge og samtidighet for KF4, KF5, KF6, KF7 BB1, BB2

Boligutbygging skal påbegynnes i områder KF4 og KF5. Som ledd i utbyggingen av KF4 og KF5 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Gatetun GT1 og GT4
- Uteoppholdsareal UL1 og UL2
- Torg T2 og del av T3 øst for dokk
- BVS1 med bryggeanlegg i østre del av dokk
- Gangbroer over dokk
- Nødvendige tiltak for sikring og bevaring av 25t-kran i område T3

Når områder K4 og K5 er ferdig utbygget kan det tillates igangsetting av utbygging i områder KF6 og KF7. Som ledd i utbyggingen av KF6 og KF7 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T1 og gjenværende, vestre del av torg T3
- Gatetun GT2 og GT5, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Parker PA1 PA3, PA4
- Parkering P1 og P2
- Vei V2, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Fortau F1 og F2
- Nødvendige tiltak for sikring og bevaring av 8t-kran i område T3

Når områder KF6 og KF7 er fullt utbygget tillates igangsetting av utbygging i områder BB1 og BB2. Som ledd i utbyggingen av BB1 og BB2 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T4
- Gatetun GT3
- Park PA2

I øvrige byggeområder kan tiltak omsøkes og gjennomføres uavhengig av rekkefølgekrav for KF4-KF6 og BB1-BB2.

2.1.7 Riving og bevaring

Tillatelse til riving av eksisterende bygningsmasse eller konstruksjoner skal ikke gis før det foreligger tillatelse til igangsetting av tiltak som forutsetter at slik riving må utføres. Omriss av bygg og konstruksjoner som skal bevares er vist på plankart. Omriss av bebyggelse og konstruksjoner som forutsettes revet er vist på plankart.

2.1.8 Støydemping

Før det gis brukstillatelse for boliger/ annen virksomhet i områder BK4 og BK5 skal støydempingstiltak være utført, dersom dette viser seg å være påkrevet, jf. pkt. 2.2.4.

2.2 **Dokumentasjonskrav**

Krav i pkt. 2.2.1 – 2.2.7 modereres eller frafalles, dersom det aktuelle tiltakets innhold/omfang etter kommunens vurdering taler for dette. Følgende krav er ellers gjeldende:

2.2.1 Utomhusplan

Til søknad om tiltak kreves utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengebearbeiding, kotehøyder, materialbruk
- Lekeareal, felles uteareal, privat uteareal, trær og beplantning
- Overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet.

Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde kan utomhusplan tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

2.2.2 Teknisk plan

Til søknad om tiltak kreves godkjent teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen ved Kommunalteknikk. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør. Ved etappevis utbygging skal det utarbeides faseplaner for etablering av den tekniske infrastrukturen.

2.2.3 Geoteknisk vurdering

Til søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering, basert på nye og tilpassede grunnundersøkelser. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet blir ivaretatt.

2.2.4 Trafikkstøy

Støynivå for boliger samt for lekearealer skal ikke overstige støygrensene i rundskriv T-1442 fra Miljøverndepartementet. Til søknad for boliger i område BS1 ved Drangedalsvegen, samt øvrige arealer vist som støyutsatt areal på plankart, skal det presenteres forskriftsmessige løsninger for støydempende tiltak for bygg og uteplasser.

Til søknad om tiltak i områder KF4 og KF5 skal det foreligge støyvurdering, som avklarer om tiltaket utløser behov for støydemping for eksisterende boliger langs adkomstveger til KF4 og KF5.

2.2.5 Flomsikring

Til søknad om tiltak i flomutsatt område skal det dokumenteres at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom.

2.2.6 Anleggsplan

Til ett-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer nødvendige tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet i og omkring planområdet i byggefasen. Løsning for permanent utbedring av fortau og tilsvarende innsnevring av kjørebane i Porselensvegen skal inngå som del av anleggsplan for utbygging i områder KF4-KF5, slik at trygg gangforbindelse og skoleveg blir etablert.

2.2.7 Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i grunnen

Til 1-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan utformet iht. krav i forurensningsforskrift kap. 2. Avgrensning av området som skal omfattes av tiltaksplanen skal avklares i samråd med kommunal plan- og byggesaksmyndighet. Tiltaksplan skal også omfatte en vurdering av håndtering og disponering av eventuelt TBT-forurensede løsmasser.

Tiltaksplan skal baseres på foreliggende dokumentasjon, samt resultat av supplerende undersøkelser i grunnen under bygg som skal rives.

Krav om tiltaksplan gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS4, PA5, BB3, samt offentlig trafikkareal i Reims gate vest, Brønlands gate og Drangedalsvegen.

2.2.8 Forurensede elvededimenter

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen skal det foreligge tillatelse etter Forurensingsloven.

2.3 **Miljøforhold**

2.3.1 Støy i anleggsperiode

Anleggsvirksomhet i området skal gjennomføres i samsvar med gjeldende føringer gitt i den til enhver tid gjeldende retningslinje for dette.

2.3.2 Luftkvalitet

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for luftkvalitet, skal legges til grunn for søknad og behandling av tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1.

2.4 **Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt**

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

2.5 Areal for lek og opphold

2.5.1 Uteoppholdsareal

Minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) for boliger i blokkbebyggelse er 30m² per boenhet, eller per 100m² BRA. Min. 50% av dette skal være felles, og kan anlegges på bakkeplan, takflate eller lokk over p-anlegg. Egnede deler av kai- og dokk-kanter, brygger, gatetun, torgareal og parkområder innenfor planområdet kan medregnes i beregning av oppholdsareal.

Minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) for boliger i småhusbebyggelse er 50m² per boenhet, eller per 100m² BRA. Min. 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet). Minimum 50% av uteromsareal skal være felles, og skal ligge på bakkeplan, takflate eller lokk over p-anlegg.

2.5.2 Småbarnslekeplass og nærlekeplass

Felles uterom skal opparbeides med lekeplass for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150m² for hver 25 boenhet. I område med høy boligtetthet kan kommunen tillate at arealkravet fravikes, dersom det sikres tilfredsstillende høy kvalitet på opparbeiding av småbarnslekeplassen. Nærlekeplass skal opparbeides i område PA3.

2.6 Overvannshåndtering

Flomveier/overvann skal ledes på terreng gjennom planområdet og ut i elva.

2.7 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 områder BB1-BB2 og KF4-KF7 skal ha bilparkering i kjelleranlegg. I skrånende terreng / flomutsatt areal skal eksponert del av kjelleranlegg skjermes med vegetasjon, bygging av boder etc.
- P-kjellere kan anlegges i byggeområder BB1-BB2, KF4-KF7, UL1, UL2, under østre del av PA2 og under areal regulert til samferdselsanlegg.
- Gjesteparkering kan tillates anlagt på bakkeplan i områder P1, GT1, GT2, GT3, GT4 og innenfor det enkelte byggeområde.
- Virksomhet i områder KF1 og KF3 skal gis p-plasser i område P1. Det kan i tillegg tillates etablering av kjellerparkering for virksomhet i disse områdene.
- Sykkelparkering for leilighetsbygg skal anlegges med min. 1 takoverdekket sykkelplass / boenhet. Sykkelplasser skal ha god låsemulighet.

2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for boliger i områder BB1-BB2 KF1, KF3 og KF4-KF7 skal være i form av dypoppsamling. Plassering av miljøstasjoner for dypoppsamling skal avklares i samråd med kommune og renovasjonsselskap. Miljøstasjon kan tillates anlagt i bygge- eller fellesområder. For områder BS1-BS4, KF2 og BB3 kreves ikke dypoppsamling.

2.9 Terrengbearbeiding

Tiltak skal innpasses med god tilpasning til eksisterende terrengform på stedet. Nødvendig terrengbearbeiding for etablering av gangbro mellom Porselensvegen og Vestre gate kan tillates. Nødvendig terrengbearbeiding for etablering av p-kjellere kan tillates.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Byggeområder BS1-BS4, boliger i småhusbebyggelse

3.1.1 BS1

Bebyggelsen i område BS1 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart.

- Bolig skal ha saltak på hovedvolum.
- Det tillates oppføring av enkel garasje i tilknytning til hver bolig. P-løsning for boligene kan evt. samordnes i fellesanlegg.
- Maksimal tillatt gesimshøyde på bolig er 6,5m over eksisterende terreng.
- Maksimal tillatt mønehøyde på bolig er 9m over eksisterende terreng.

Inntil området tas i bruk til boligformål kan det tilrettelegges for fortsatt bakkeparkering i BS1.

3.1.2 BS2 – BS4

Områder BS2-BS4 skal opprettholdes som områder med boliger i småhusbebyggelse. For BS2 og BS3 forutsettes nye avkjørsler til eiendommene anlagt langs Brønlands gate, i forbindelse med utbygging i område BS1. Regulert plassering av avkjørsler kan tillates justert.

3.2 Byggeområder BB1 – BB2, boliger i blokkbebyggelse

3.2.1 Arealbruk og struktur

Bebyggelsen i område BB1 – BB2 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Terrasser og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. P-anlegg i kjeller/under lokk skal ikke medregnes i BYA.

Bebyggelsen skal organiseres slik at:

- Bygningsmassen i område BB2 danner vestre side i romlig innramming omkring parkområde PA1 – og bidrar til å definere vegglinn langs gateløpet i Reims gate.
- Bygninger i områder BB1 – BB2 bidrar til å definere et vegglinn langs kaipromenade i område T4.
- Bygningsstrukturen har åpninger som gir sikt- og ganglinjer mellom elveløpet og bakenforliggende arealer.

3.2.2 Volumoppbygging, materialbruk og fargesetting

Bebyggelsen i BB1 - BB2 skal gis en samordnet og variert volumoppbygging. Fasadematerialer og fargesetting i bygningseksteriør skal søkes valgt med referanse til materialer og farger som er karakteristiske for eldre bygningsmasse og konstruksjoner i PMV-området, jf. bestemmelsenes pkt. 7.4.

3.2.3 Byggehøyder

Følgende føringer er gjeldende for byggehøyder i BB1 - BB2:

område	maks. mønehøyde	maks. gesimshøyde
BB1	cote + 29,0	cote + 28,0
BB2	cote + 23,5 ¹ / 17,0 ²	cote + 22,0 ¹ / 16,0 ²

¹ Høydebegrensning i søndre del av område BB2

² Høydebegrensning mot Reims gate

- Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder
- For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side av tak regnes som gesims.

3.3 Område BB3, boliger i blokkbebyggelse

BB3 skal opprettholdes som byggeområde for boliger i blokkbebyggelse. Det tillates etablering av bakkeparkering for boligene i søndre del av området – med adkomst via område P1.

3.4 Byggeområder for kombinerte formål, KF1 – KF3

3.4.1 Generelt

Eksisterende bygg i områder KF1-KF3 skal bevares. Nødvendig utbedring og opprusting av bygningsmassen skal planlegges med utgangspunkt i eksisterende bygningseksteriør og fasader.

3.4.2 KF1

I område KF1 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.
- Nettstasjon for kraftforsyning

3.4.3 KF2

I område KF2 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Bolig, tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.

3.4.4 KF3

I område KF3 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Fellesfunksjoner for boliger, tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.
Nordfasade på eksisterende bygning kan tillates sammenføyet med nybygg i område BB5.

3.5 Byggeområder KF4 – KF7, boliger i blokkbebyggelse / kombinerte formål

3.5.1 Arealbruk

Annen arealbruk enn bolig kan kun anlegges på inngangsplan.

3.5.2 Struktur og utforming

Bebyggelsen i område KF4 – KF7 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålgrense som byggegrense. Terrasser og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålgrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. P-anlegg i kjeller/under lokk skal ikke medregnes i BYA.

Bebyggelsen skal organiseres slik at:

- Bygninger i område KF4 danner en romlig innramming omkring område UL1 – og et veggliiv langs kaipromenade i område T2.
- Bygninger i områder KF4 og KF5 bidrar til å definere gateløp / akse i Porselensvegen, inntil gatetun GT1.
- Bygninger i områder KF4 – KF7 bidrar til å definere et byrom / uterom omkring Dokka – inntil område T3.
- Bygningsstruktur har åpninger som gir sikt- og ganglinjer mellom elveløpet / Dokka og bakenforliggende arealer.

3.5.3 Volumoppbygging, materialbruk og fargesetting

Bebyggelsen i KF4 – KF7 skal gis en samordnet volumoppbygging, med varierte saltaks-/skråtaksformer. For mindre tilbygg, overdekninger etc. kan flat takform tillates.

Tegl skal utgjøre hoveddel av fasademateriale. Annen materialbruk og fargesetting i bygningseksteriør skal søkes valgt med referanse til materialer og farger som er karakteristiske for eldre bygningsmasse og konstruksjoner i PMV-området, jf. bestemmelsenes pkt. 7.4.

3.5.4 Byggehøyder

Følgende er gjeldende for byggehøyder i KF4 – KF7:

område	maks. mønehøyde	maks. gesimshøyde
KF4	cote + 23,5	cote + 21,0
KF5	cote + 22,5	cote + 19,5
KF6	cote + 22,5	cote + 21,0
KF7	cote + 20,0	cote + 17,0

- Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder
- For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side av tak regnes som gesims.

3.6 **Utendørs areal for lek og opphold, UL1, UL2**

Områder UL1 og UL2 skal nyttes som felles leke- og oppholdsareal for boligene i planområdet. Områdene skal tilrettelegges, møbleres og beplantes slik at de framstår med et parkmessig preg. Det skal anlegges lekeplasser for småbarn i begge områder.

Så lenge areal og egnethet for områdene opprettholdes kan det tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom UL1/UL2 og tilstøtende byggeområde.

Område UL1 skal være tilgjengelig for nød- og nyttetraffikk

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankart. Det kan tillates justering av beliggenhet av avkjørsler vist på plankart. Det kan tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom områder som er regulert til samferdselsformål.

Samferdselsanlegg i planområdet skal være allment tilgjengelige. Parkeringsplasser kan gis restriksjoner for bruk/tilgjengelighet – f.eks. ved at bilplasser øremerkes som gjesteparkering for boliger – eller som ansatte-/besøksparkering for virksomhet i planområdet.

4.1 Veg, områder V1–V3

4.1.1 V1 – V3

Områder V1-V3 skal nyttes som offentlig veg.

4.2 Gatetun, områder GT1-GT5

Gatetun skal opparbeides på en måte som bidrar til lav kjørehastighet. Gatetun skal gis innslag av beplantning, og skal opparbeides på en måte som innbyr til rekreasjon og opphold, der det ligger til rette for det.

4.2.1 GT1

Område GT1 skal nyttes som felles trafikkområde, og skal opparbeides med:

- vendehammer for lastebil
- gang-/trappeforbindelse til område T3
- gangforbindelse til gangbro over område BVS1

4.2.2 GT2

Område GT2 skal nyttes som felles trafikkområde for boligene i planområdet. GT2 skal opparbeides med:

- gang-/trappeforbindelse til område GS3
- gangforbindelse til gangbro over område BVS1

4.2.3 GT3

Område GT3 skal nyttes som felles adkomstveg til parkeringsanlegg for boliger i områder BB1 og BB2. GT3 skal opparbeides med vendehammer for lastebil.

4.2.4 GT4

Område GT4 skal samordnes med tilstøtende areal i nordøst, og nyttes som parkeringsplass. P-plassen som GT4 inngår som en del av, skal være felles parkeringsplass for virksomheten i Norrøna/ gbnr. 200/3227, gjesteparkering for områder KF4 og KF5, og del av kjøreadkomst mellom Porselensvegen og områder KF4/UL1. Mellom Porselensvegen og elva skal det etableres gangforbindelse, som også gir gangadkomst til område KF4.

4.2.5 GT5

Område GT5 skal nyttes som felles adkomstveg til parkeringsanlegg for boliger i områder KF6 og KF7. Det tillates etablering av kjørerampe i området. I området skal det også opparbeides kjøreadkomst til område P2, som vist på plankart.

4.3 Gang-/sykkelveg, områder GS1–GS3

Områder GS1-GS3 skal ha opparbeiding som vist på plankart, og skal nyttes som offentlige gangveger.

4.4 Torg, områder T1 – T4

Torgområdene skal være felles for boligene i planområdet, de skal være allment tilgjengelige, - og de skal gi gangadkomst til tilstøtende områder. Deler av torg skal beplantes, møbleres, eller på annen måte tilrettelegges for rekreasjon og opphold, der det ligger til rette for dette. Torgområder skal i nødvendig grad holdes åpne for nød- nyttrafikk.

For torgareal inntil elv og dokk tillates nødvendige tilpasninger for etablering av brygger.

4.4.1 Torg T1

Det skal legges spesiell vekt på opparbeidingen av denne delen av verkstedområdet – jf. bestemmelsenes pkt. 7.4. Torgarealet skal beplantes, utsmykkes og tilrettelegges for lek, rekreasjon og opphold. Det kan tillates tiltak/virksomhet som fremmer allmennhetens bruk av torgområdet, eksempelvis etablering av uteservering/kiosk.

- Del av torgområdet kan tillates møblert eller på annen måte tilrettelagt for virksomhet i områder KF1 og KF3.
- Med unntak av nødvendig nød- /nyttetrafikk tillates ikke kjøretrafikk eller parkering i T1.
- Innenfor T1 kan det tillates mindre tilbygg, overdekninger etc. i forbindelse med utbedring / opprusting av eksisterende bebyggelse på torgområdet eller utbedring / opprusting av bebyggelse i områder KF1 og KF3.

Det tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering er i konflikt med torgområdets funksjon som del av allment tilgjengelig elvepromenade.

4.4.2 Torg T3

Det skal legges spesiell vekt på opparbeidingen av denne delen av verkstedområdet, jf. bestemmelsenes pkt. 7.4.

- 8-tonns-krana på sørvestside av Dokka skal bevares, som vist på plankart
- 25-tonns-krana på sørøstside av Dokka skal bevares, som vist på plankart
- 1 Kranbane i dekket på hver side av Dokka skal bevares / reetableres. Kraner som skal bevares kan tillates flyttet langs skinnegangen, til annen plassering enn det som er vist på plankart.
- Det skal etableres gangbroer fra/over torgområdet, som vist på plankart (jf. pkt. 7.5).

4.4.3 Torg T4

Bygningsmasse som har fri høyde >8m over nivå på torg kan tillates utkraget som et portalmotiv over del av T4. Utkragingens maksimalt tillatte bredde er 17m, målt langs elveløpet.

4.5 **Fortau, områder F1 og F2**

Områder F1 og F2 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som offentlige fortau.

4.6 **Parkering, områder P1 og P2**

4.6.1 P1

Område P1 skal opparbeides som parkeringsplass, med innslag av vegetasjon som bryter opp / demper det visuelle inntrykket av parkeringsarealet. P-plasser kan forbeholdes for virksomhet i område KF1, KF3, KF6, KF7, samt besøkstrafikk til boliger. Kjøreadkomst til parkeringsplasser i område BB3 kan anlegges gjennom P1.

4.6.2 P2

Område P2 skal samordnes med tilstøtende areal i øst, og nyttes som del av parkeringsplass for Drangedalsvegen 26-30. Kjøreadkomst fra Drangedalsvegen til P-plass for Drangedalsvegen 26-30 skal gå via område P2, som vist på plankart.

4.7 Annen veggrunn, områder AV1 – AV7

Områder regulert til annen veggrunn skal være offentlige, og skal opparbeides med grøntanlegg. Det tillates nødvendig etablering av tekniske anlegg i AV-områdene.

4.8 Energiforsyning

Det skal etableres ny nettstasjon for strømforsyning i området øst for Dokka. Nettstasjon skal ligge på bakkeplan og skal ha kjøreadkomst. Nettstasjon kan integreres i bygningsmasse eller være frittliggende. Eksisterende nettstasjon i område KF1 skal opprettholdes/utbedres. Nye løsninger for strømforsyning skal utformes i samråd med energiselskapet.

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

Ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres.

4.9 Vann og avløp

4.9.1 Vannforsyning

Vannforsyning i planområdet skal utbedres med ledning som forbinder ledningsnett øst og vest for Dokka.

4.9.2 Avløp

Eksisterende pumpestasjon PS352 i område KT skal opprettholdes som kommunal pumpestasjon.

I nordøstre del av planområdet skal det etableres kommunal pumpestasjon for å betjene områder KF4-KF5.

I sørvestre del av planområdet skal det etableres kommunal pumpestasjon for å betjene områder BB1-BB2.

Plassering og utforming av nye pumpestasjoner skal avklares i samråd med Porsgrunn kommune ved kommunalteknikk.

5 Grønnstruktur

5.1 Park, områder PA1-PA4

Områder PA1-PA4 skal opparbeides som park-/grønt-/lekeområder, jf. pkt. 5.1.1-5.1.4. Områdene skal være felles for boligene i planområdet – og de skal være allment tilgjengelige.

5.1.1 PA1

Det skal opparbeides lekeplass for småbarn innenfor området.

Innenfor området kan det tillates møblering og annen tilrettelegging for virksomhet i område KF1.

5.1.2 PA2

Det skal opparbeides lekeplass for småbarn innenfor området.
Gangforbindelse mellom Reims gate og T4 skal etableres gjennom området.
De to eksisterende, store løvtrærne i området skal søkes bevart.
Nødvendig sikring mot elveløpet må vurderes ifm. opparbeiding av området.
I del av PA2, der det evt. etableres p-anlegg i grunnen, skal terreng over kjeller tilbakeføres/arronderes på en harmonisk måte, med tilpasning til terrengformen i resten av parkområdet.

5.1.3 PA3

Område PA3 skal opparbeides som nærlekeplass. Området skal opparbeides med trevegetasjon som danner buffer mot område KF1.

5.1.4 PA4

Område PA4 skal opparbeides med vegetasjon som gir visuell skjerming mellom område KF6 og areal nord for PA4. Gjennom området skal det etableres gang-/trappeforbindelse mellom områder T3 og GT5.

5.2 **Parkområde PA5**

Område PA5 skal nyttes som offentlig park-/lekeareal. Området skal ha beplantning som gir arealet et parkmessig preg.

Det skal opparbeides lekeplass for småbarn innenfor området.

6 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

6.1 **Småbåthavn, områder SB1 og SB2**

I områder SB1 og SB2 kan det tillates etablering av brygger med plasser for småbåter, dersom hensyn til forurensningsfare ivaretas - og nødvendig tillatelse iht. Forurensingsloven innhentes.

Brygger utenfor kaifront skal anlegges i form av langsgående flytebrygger inntil kai. Brygger skal være allment tilgjengelige. Småbåthavn skal utformes med gjesteplasser iht. kommuneplanens krav. Nødvendige gjesteplasser skal anlegges utenfor område T1.

6.2 **Bruk og vern av sjø og vassdrag, BVS1**

I område BVS1 skal dokkport fjernes, slik at BVS1 fylles med vann fra elva. Det skal bygges gangbroer som spenner over område BVS1, slik det framgår av plankart og bestemmelsenenes pkt. 7.5. Området skal opparbeides med allment tilgjengelige flytebrygger og annen tilrettelegging for opphold og rekreasjon – jf. omriss av prinsippløsning for brygge, vist på plankart. Det skal ikke etableres permanente småbåtplasser i BVS1.

7 Hensynssoner, fareområder, bestemmellesområder

7.1 Frisiktzone, områder H140

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5m over nivå på tilstøtende veg.

7.2 Støysone, område H220

I støysone skal tiltak gjennomføres på en måte som gjør at støysensitive inne- og uteområder oppnår forskriftsmessige støyforhold, jf. pkt. 2.2.4 og 2.3.1.

7.3 Flomutsatt areal, område H320

Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over beregnet maksimal flomhøyde, NGO kote +3,1m. For eksisterende bygg i flomutsatt område må konstruksjoner i nødvendig grad utbedres, slik at bygg tåler å bli utsatt for flom. Elektriske installasjoner og andre tekniske anlegg i flomutsatt areal må anlegges slik at de ikke vil ta skade av flom.

7.4 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø, område H570

Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til verneinteressene som er knyttet til verkstedområdet. Utforming og opparbeiding av bygninger, konstruksjoner og utomhusanlegg i hensynssonen skal gjøres på en måte som vektlegger formidling og bevaring av PMV-området historie, og dermed bidrar til å videreføre området særpreget. Alle søknader om tiltak i hensynssonen skal sendes til det regionale kulturminnevernet for uttalelse, før vedtak kan fattes. For bevaringsverdig bebyggelse som skal utbedres kreves det at oppmålingstegninger av bygg legges til grunn for prosjektering, og at disse skal vedlegges søknad om tiltak.

7.5 Bestemmellesområder, områder #1 - #2

7.5.1 #1, Gangbro over midtre del av Dokka

Innenfor bestemmellesområdet skal det oppføres gangbro som forbinder områder GT1 og GT2. Gangbro skal være felles for boligene i planområdet. Fra underside av gangbro skal det være fri høyde minimum 3m ned til topp av dekke i område T3. Det skal legges spesiell vekt på utforming og materialbruk på brokonstruksjonen – jf. bestemmellesenes pkt. 7.4. Gangbro skal være allment tilgjengelig.

7.5.2 #2, Gangbro over ytre del av Dokka

Innenfor bestemmellesområdet skal det oppføres gangbro som forbinder østre og vestre side av Dokkområdet. Gangbro skal være felles for boligene i planområdet. Det skal legges spesiell vekt på utforming og materialbruk på brokonstruksjonen – jf. bestemmellesenes pkt. 7.4. Gangbro skal være allment tilgjengelig.

7.5.3 #3 - #7, Område for P-kjellere

Innenfor bestemmellesområdene tillates etablering av parkeringskjellere for tilliggende boligbebyggelse. Hoveddel av p-kjeller skal ligge under grunnen. Del av kjelleretasje som blir stående eksponert, skal utformes og bearbeides slik at p-kjelleren og bygningsmassen fremstår på en tiltalende måte mot omgivelsene – jf. pkt 2.7.