



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID: 397

Reguleringsplan for knutepunkt Porsgrunn

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områderegulering

Datert 23.05.2023

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

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

Sist endret 03.10.2023

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000 datert 19.09.2023.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å utvikle et kompakt og effektivt knutepunkt i Porsgrunn. Planen omfatter blant annet hvilket areal som må settes av til utbyggings- og jernbaneformål med tilhørende byggegrensener for å ivareta framtidige utbygginger. Planen skal sikre mulighet for å opparbeide fem spor på Porsgrunn jernbanestasjon. Ferdig utbygd skal planområdet fremstå som en utvidelse av dagens sentrumsområde med et variert tjenestetilbud og skal knytte bysentrum tettere sammen med skole-, idretts- og universitetsområdene på Kjølnes enn i dag.

1.3 Området reguleres til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder

I BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse (B1-B3)
- Sentrumsformål (SF1-SF11)
- Kombinert formål Bolig/forretning/kontor/bevertning (B/F/K/B)
- Kombinert formål Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1 og F/K/T2)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 nr. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST1 og ST2)
- Veg (V1 – V5)
- Fortau (FO)
- Torg (TO1 - TO5)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Bane (BAN1 og BAN2)
- Annen banegrund – tekniske anlegg (ABG)
- Kombinert formål kollektivknutepunkt og sentrumsformål (SAA)

III GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

- Naturområde (GN)
- Park (PA)

IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

V HENSYNSSONER (§12-6)

- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410_1 - H410_3)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_5)
- Krav om felles planlegging (H810)

VI BESTEMMELSESONRÅDER (§12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)
- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#2, #4, #5 og #6)
- Krav om detaljregulering (#3)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Det stilles følgende dokumentasjonskrav til byggesak:

2.1.1 Miljøplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det oversendes redegjørelse for løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, m.m.

2.1.2 Overvannsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det oversendes plan for vann og avløp inkludert overvann. Overvann skal løses med lokal overvannshåndtering, fortrinnsvis med lokal fordrøyning og infiltrasjon i åpne overvannsløsninger og permeable overflater. Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Dimensjonering og detaljprosjektering av overvannshåndteringen må hensynta forventede klimaendringer.

2.1.3 Overordna utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.

2.1.4 Detaljert utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller større målestokk over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal blant annet vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer, terrengbearbeiding, beplantning og avfallshåndtering.

2.1.5 Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det oversendes kotesatt teknisk plan, godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk, som blant annet skal vise opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Gatemøblering og belysning skal også vises i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettingstillatelse for slike anlegg kan gis.

2.2 Miljøforhold

Fjerning av trær med påvist rike forekomster av buktmessinglav og skumkjuke tillates kun der disse kommer i konflikt med nye bygg. Trestammene skal nyttiggjøres som landskapselementer i planområdets uterom på en måte som legger forholdene til rette for spredning av arten til potensielle vertsplanter i nærområdet. Hvert tre som fjernes skal erstattes med tre nye potensielle vertstrær med stedefen opprinnelse og med en plassering som sikrer langt livsløp innenfor planområdet.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

Ved søknad om tiltak skal rapport fra geoteknisk prosjektering utarbeides. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av arbeider i byggeperioden.

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal sikres i anleggsperioden.

2.4 Trafikkregulerende tiltak

Plassering av avkjøringspiler vist i plankartet er veiledende.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.6 Utforming av bebyggelse

Bebyggelse skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet når det gjelder utforming og materialer.

Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

2.7 Byrom

Offentlige og felles gater, plasser og torg skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av materialer, farger, beplanting og møblering.

Kantsoner mot fasader skal opparbeides på en måte som bidrar til gode opplevelser for menneskene som oppholder seg i byrommene og bruker byggene. Kantsonene skal bidra til opplevelser i øyehøyde, skape trygghet og gi rom for aktiviteter.

Det skal benyttes slitesterke materialer til belegning, møblering og lek som har lang levetid og estetisk kvalitet, lavt klimagassavtrykk og som er gjenvinnbare.

2.8 Krav til uteoppholdsareal

2.8.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor området skal det avsettes minimum 20 kvadratmeter MUA per 100 kvadratmeter BRA boligareal, hvorav minimum 70 % skal være til felles bruk. Privat uteareal på balkong, markterrasse og takterrasse uten tak over tillates medregnet i MUA.

Felles uteoppholdsareal kan legges til park dersom avstand mellom park og boliger er mindre enn 100 meter.

2.8.2 Kvalitetskrav til MUA

Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB(A).

Minimum 30% av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn eller minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys kl. 15 ved vårjevndøgn.

2.9 Boligkvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til grøntareal.

Det tillates ikke svalgangsløsninger til mer enn 3 boliger per etasje, med mindre svalgangen har en bredde som muliggjør møblering.

Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og øst eller mot gater med støy og luftforurensning over de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

2.10 Støy

Enhver tid gjeldende versjon av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for ferdig utbygget situasjon. Støyutredning (vedlegg FU301) skal legges til grunn for videre detaljering av støyfølsom bebyggelse.

Ved ny utbygging av jernbanen skal til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn i bygge- og anleggsfasen og i permanent situasjon.

Ved utbygging av nye boliger skal utformingen ivareta fremtidig støysituasjon ved utbygging av jernbanen.

Ved utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonen til eksisterende jernbane og veg, må utbygger bekoste eventuelle avbøtende tiltak.

Anleggsstøy

Anbefalte grenseverdier i enhver tid gjeldende versjon av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for anleggsperioden.

2.10.1 Rød støysone iht. T-1442

I rød støysone skal det ikke tillates støyfølsom bebyggelse. Etablering av nye boliger kan likevel tillates med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

2.10.2 Gul støysone iht. T-1442

Det tillates støyfølsom arealbruk (skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer) i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side med støynivå Lden 55 dB eller lavere og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå Lden 55 dB eller lavere. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

2.11 Krav til detaljreguleringsplan

For følgende delområder innenfor bestemmelsesområde #3, skal det foreligge detaljreguleringsplan før utbygging:

- Sentrumsformål: SF8, SF9, SF11
- Boligformål: B1, B2, B3
- Kombinert formål forretning, kontor og tjenesteyting: F/K/T1, F/K/T2
- Kombinert formål bolig, forretning, kontor og bevertning: B/F/K/B

Tilbygg og påbygg inntil 50 kvm BRA, og fasadeendringer på eksisterende bygninger tillates uten krav til detaljregulering.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§§ 12-5, 12-7)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Det tillates etablert enkelt takoppbygg for heissjakt og tekniske installasjoner opptil 3 meter over fastsatt maks kotehøyde.

Byggegrensen ligger i formålgrensen der annet ikke er vist i plankartet.

Forretninger skal opparbeides med vindusutstilling mot gateplan.

Forretninger tillates ikke over 1. etasje.

Det settes ingen begrensninger på antall parkeringsplasser under bakkenivå for hele planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være reservert forflytningshemmede, og plasseres i parkeringsanlegg nært heissjakter og inngangspartier.

Sykkelparkering

Formål	Parkering
Bolig	Minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet med minimum 1 plass under tak med gode låsmuligheter
Forretning og kontor	Minimum 8 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvadratmeter. Halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak med gode låsemuligheter
Offentlig og privat tjenesteyting	Minimum 8 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvadratmeter. Halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak med gode låsemuligheter

3.1.1 Boligbebyggelse (B1 - B3)

Estetisk veileder for Porsgrunn skal legges til grunn for estetiske redegjørelser ved rammesøknad.

3.1.1.1 B1

Innenfor felt B1 tillates kun frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.1.2 B2

Innenfor felt B2 tillates frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

3.1.1.3 B3

Innenfor felt B3 tillates det etablert kun konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

3.1.2 Sentrumsformål (SF1 - SF11)

1. etasje skal markeres i fasaden; ved relieff-virkning, mønster, vindusflater eller farger som forholder seg til de allment tilgjengelige byrommene, og bidrar til å knytte bygg og byrom sammen.

1. etasjene skal ha minimum 4,2 meter fri høyde. Inngangspartier skal ligge i første etasje og vende mot offentlige gater og byrom. Det samme gjelder for andre åpne funksjoner som kantiner, felles møterom og vrimlesoner. Lokaler for utadrettet virksomhet skal være utformet med åpne fasader og store vindusflater.

Alle bygg med grunnflate større enn 50 kvm skal opparbeides med minimum 3 etasjer over bakkenivå.

Det tillates ikke etablering av plasskrevende varehandel innenfor formålene.

Det tillates ingen gjennomkjøring mellom SF10 og SF9, og SF10 og SF11.

3.1.2.1 Sentrumsformål vest for jernbanen (SF1 - SF7)

Det tillates forretninger, kontor, hotell/overnatting, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning innenfor alle områdene. Bevertning og utadrettede publikumsfunksjoner skal ha adkomst fra gateplan.

Det tillates boliger kun innenfor sentrumsformål SF4, SF5, SF6 og SF7. Innenfor SF6 og SF7 tillates det boliger kun fra 4. etasje og oppover.

Før rammetillatelse gis for SF7 skal løsning for krysningspunkt mellom Jernbanegata og C.E. Berg-Hansens gate/Overgangen være avklart med kommunen.

Det skal lages en materialpalett som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse.

3. etasje eller 4. etasje skal markeres, enten ved hjelp av sprang i fasaden som inntrekkninger, skille i materialbruk, fargebruk, eller ved hjelp av andre arkitektoniske virkemidler.

Parkering

Parkering innenfor områdene skal innpasses i felles parkeringsanlegg under bakkenivå. Det tillates etablering av HC-plasser på bakkenivå.

3.1.2.2 Sentrumsformål øst for jernbanen (SF8 – SF11)

Byggegrense er 14 meter fra senterlinje fv. 32.

Det tillates forretning, kontor, bevertning, hotell, bolig og offentlig- og privat tjenesteyting innenfor formålene SF8-9.

Det tillates forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting innenfor SF10.

Det tillates forretning, kontor, bevertning, bolig og offentlig- og privat tjenesteyting innenfor SF11.

Det tillates bolig kun fra 4. etasje og oppover innenfor SF8-9 og SF11.

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates kun formål hotell mellom kote +38 moh og +60 moh.

Innenfor SF10 tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting med hovedvekt på helserelevante virksomheter mellom kote +38 moh og +46 moh.

Forretning, bevertning og andre utadrettede publikumsfunksjoner skal legges med adkomst fra gateplan, mot viktige byrom og torg o_TO3 og o_TO4.

Parkering

Parkering innenfor områdene skal innpasses i felles parkeringsanlegg under bakkenivå eller integrert i bygg. Det tillates etablering av HC-plasser på bakkenivå. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade verken mot offentlige eller felles gater, torg/allmenninger, gatetun og gårdsrom.

For SF8-9 og 11 skal nedkjøring til parkeringsanlegg, renovasjon, lager eller andre funksjoner som ikke er publikumsrettet ikke legges på fasader mot offentlige gater, plasser og torg.

3.1.3 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1 - F/K/T2)

Innenfor feltet F/K/T1 og F/K/T2 tillates det etablert forretning, kontor og offentlig- og privat tjenesteyting.

3.1.4 Bolig/forretning/kontor/bevertning (B/F/K/B)

Innenfor feltet tillates det etablert bolig, forretning, bevertning og kontor.

Det tillates ikke etablert dagligvarehandel.

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

3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_ST1 - o_ST2)

Det skal anlegges offentlig gang- og sykkelveg og grøntrabatt/grøft innenfor o_ST1-2.

Fortau/gang- og sykkelveger skal være offentlige og utformes med naturlige ledelinjer i form av gjennomgående kantmarkeringer av for eksempel kantstein eller gatesteinsrader i plan. Kantmarkeringene skal være frie for hindringer.

Det tillates plassert kum, sandfang, VA/overvannsledninger og annen infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget innenfor formålet o_ST1 og o_ST2.

3.2.2 Veg (o_V1 - o_V5)

3.2.2.1 Fylkesveg (o_V1)

o_V1 er offentlig fylkesveg.

Detaljreguleringsplan for fv.32 Gimlevegen – Augestadvegen skal gjelde for utforming av fylkesvegen.

Støyskjermer skal ha maks 2,5 meter høyde og være tilpasset gatemiljøet. Mindre justeringer av skjermhøyde og plassering kan tillates. Der støyskjerming ikke er vist skal støyskjerming skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i de til enhver tid gjeldende støyretningslinjer. Støyskjerming skal skje i dialog med beboerne og Porsgrunn kommune. I nybygg kan balansert ventilasjon legges inn som kompenserende tiltak dersom det ikke er mulig å etablere en stille side.

Ved opparbeiding av trafikkområdene kan grensene mellom de ulike trafikkformålene mellom o_V1 og o_ST justeres.

Ved valg av belysningsmaster og – armaturer skal det legges vekt på tilpasning til gatemiljø og bybilde. Det må velges belysning som medfører minimal fare for strølys/blending.

3.2.2.2 Kommunal veg (o_V2 - o_V5)

o_V2, o_V3, o_V4 og o_V5 er regulert til offentlig kommunal veg.

3.2.3 Fortau (o_FO)

Fortau skal være offentlig formål.

Det skal tilrettelegges for fortau på begge sider av Feiselvegen som anvist på plankart.

Det tillates plassert kum, sandfang, VA/overvannsledninger og annet som er en naturlig del av veganlegget innenfor formålet.

3.2.4 Torg (o_TO1 - o_TO5)

Alle torg skal være tilgjengelige for offentligheten hele døgnet.

Det tillates kjøring innenfor område o_TO4.

Det tillates kryssing med biltrafikk over o_TO3 inntil av- og påkjørsel fra fv. 32 er opparbeidet.

3.2.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Gang- og sykkelveg skal være offentlig formål.

3.2.6 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Det tillates plassert kum, sandfang, VA/overvanns-ledninger og annen infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget innenfor formålet.

3.2.7 Baneformål (o_BAN1 - o_BAN2)

3.2.7.1 Fellesbestemmelser for områdene o_BAN1 og o_BAN2

O_BAN1 og o_BAN2 er regulert til jernbane på grunn, samt jernbane med sikringssone under grunn. I områder regulert til trasé for jernbane kan det bygges jernbane med tilhørende installasjoner. I volumet under grunnen tillates tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. samt installasjoner. På stasjonsområdene tillates også heiser, trapper, ramper, plattformer og nødvendige tekniske og publikumsrettede installasjoner.

Utforming

Estetiske og bymessige hensyn skal vektlegges ved realisering av tiltaket. Særlig gjelder dette konstruksjoner, herunder støttemurer, plattformtak, lehus og tekniske bygg. Belysningen skal ta hensyn til omgivelsene ved at lysforurensningen minimeres. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses.

Infrastruktur

Eksisterende og fremtidige plattformer tillater infrastruktur for stasjonsdrift som billettautomat, beplantning, møblering, plattformtak, leskur, sykkelparkering, over-/undergang, trapper, ramper og heis.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som inngår i definisjonen jernbaneanlegg, jf. byggesaksforskriften § 4-3 annet ledd bokstav b), herunder alle bygde elementer, som er detaljert avklart i illustrasjonsplan, unntas søknadsplikt etter pbl. Kapittel 20.

Støy

Grenseverdiene i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, er gjeldende for bygge- og anleggsperioden og i permanent situasjon.

Avstandskrav til baneformål

Arealene som grenser mot jernbanen skal sikres med gjerder og andre tiltak for å hindre at personer, gjenstander, vegetasjonselementer m.m. havner i sporområdet. I område o_BAN2 tillates ikke vegetasjon over 3 meters høyde nærmere spor enn 10 meter. Vegetasjon på inntil 1 meter kan plasseres inntil 5 meter fra nærmeste spor.

Til gang- og sykkelveg er byggegrensen 5 meter. Til kjøreveg og parkering er byggegrensen 9 meter. Avstand skal regnes fra midt nærmeste spor.

3.2.7.2 o_BAN1 – Utbygging til 3 spor til plattform (Utbygging fase 1)

Innenfor baneformålet tillates jernbaneinnretninger og jernbanespor. Det tillates opparbeidet underganger, plattformer, gang-/sykkelveg og tekniske innretninger med godkjenning av Bane NOR.

3.2.7.3 o_BAN2 – Utbygging til 5 spor til plattform (Utbygging fase 2)

Det tillates ikke oppført permanente innretninger som er til hinder for utbygging av stasjonen innenfor formålet. Det tillates etablert midlertidige tiltak som grøntområder, aktiviteter, gang-/sykkelveger, beplantning og andre tiltak godkjent av Bane NOR. Alle tiltak annet enn baneformål er midlertidige, og må fjernes når jernbanen skal utvides.

Nødvendige konstruksjoner for drift av jernbanen i fase 1 (utbygging til 3 spor) kan plasseres innenfor formålet o_BAN2. Konstruksjoner og andre tiltak skal sikres slik at fare eller skade ikke oppstår.

3.2.8 *Annen banegrunn – tekniske anlegg (o_ABG)*

Innenfor o_ABG tillates jernbanetekniske anlegg og parkering.

3.2.9 *Kombinert formål kollektivknutepunkt og sentrumsformål (SAA)*

1. etasje skal inneha kollektivterminal med stasjonsfunksjoner. I tillegg tillates bevertning og forretning.

Fra 2. etasje og oppover tillates det etablert kontor, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting.

Det tillates utkragering 5 meter over bakkeplan utenfor byggegrensen mot bussterminal.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 *Naturområde (o_GN)*

Feltet skal benyttes som naturområde og være tilgjengelig for allmenheten.

Det tillates etablert gangveg og gangbru over naturområdet o_GN ved felt B/F/K/B innenfor bestemmelsesområde #2.

3.3.2 *Park (o_PA)*

Feltet skal være offentlig og tilgjengelig for allmenheten.

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

3.4.1 *Naturområde i sjø og vassdrag (o_NSV)*

Lilleelva er regulert til offentlig naturområde i sjø og vassdrag.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7)

4.1 Sikringszone friskt (§ 11-8a) (H140)

Innenfor frisktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg.

4.2 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8a) (H310)

Før nye tiltak skal etableres innenfor faresonen eller forverrer stabiliteten, må det utføres detaljerte stabilitetsberegninger med vurdering av nødvendige sikringstiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet være avklart før rammetillatelse gis. Geoteknisk sakkyndig må sørge for at opparbeidelse av området er i tråd med krav til områdestabilitet.

4.3 Faresone flom (§ 11-8a) (H320)

Innenfor faresone H320 skal alle tiltak dimensjoneres for 200-års flomhendelse.

4.4 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8b) (H410_1 – H410_3)

Innenfor hensynssone H410 tillates det etablert kryssing av jernbanen.

4.4.1 H410_1 undergang Lilleelva

Ved etablering av ny jernbanebru over Lilleelva, skal brua utformes slik at det kan etableres en kommunal tursti langs Lilleelva. Innenfor hensynssonen tillates turstien etablert innenfor flomsone H320.

4.4.2 H410_2 undergang eller bru

Innenfor hensynssonen tillates det etablering av undergang eller bru mellom Jernbanegata og Overgangen/C.E. Berg-Hansens gate. Det tillates mindre justeringer for ramper, undergang eller bru utenfor hensynssonen.

4.4.3 H410_3 Overgang/bru

Innenfor hensynssonen tillates det etablert overgang eller bru mellom bestemmelsesområde #1 og SAA. Det tillates mindre justeringer for ramper, heis eller annen tilhørende infrastruktur utenfor hensynssonen.

4.5 Bevaring naturmiljø (§ 11-8c) (H560)

Innenfor hensynssonen skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Bestemmelsen er ikke til hinder for opparbeidelse av gangbro innenfor bestemmelsesområde #2 og erosjonssikring for å hindre utglidning mot Lilleelva.

4.6 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8c) (H570_1 – H570_5)

Bebyggelse og utearealer innenfor hensynssoner H570 skal bevares og tillates ikke revet. Bygningenes fasader skal opprettholdes, og bygningsmessige endringer kan bare foretas i samråd med antikvariske myndigheter.

Det tillates ikke oppført nye bygg innenfor H570_3. Det skal sikres et åpent byrom sør for Beha-bygget innenfor hensynssonen. Det tillates riving av nyere påbygg og tilbygg som ikke er en del av det opprinnelige arkitektoniske uttrykket.

4.7 Krav om felles planlegging (§ 11-8e) (H810)

4.7.1 H810 Krav til felles planlegging av B1, B2 og B/F/K/B

Det er krav til felles planlegging ved detaljregulering av B1, B2 og B/F/K/B.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert avkjøring og påkjøring til fv. 32 som i plankartet, parkering, mobilitetspunkt og parkeringshus med byggegrense 10 meter fra senterlinje fv. 32. Ved utbygging av Porsgrunn stasjon til 5 spor innenfor jernbaneformål o_BAN2, skal parkeringshus innenfor bestemmelsesområde #1 fjernes.

Bygningens fasader skal tilrettelegges for klatreplanter og framstå dempet visuelt. Egnede vegetasjon etableres rundt byggets veggiv.

Bestemmelsesområde ligger innenfor jernbaneformål. Det tillates etablert avkjørsel og utkjøring til fv. 32.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2, #4, #5 og #6 - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

5.2.1 #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det sikres allmenn ferdsel ved opparbeidelse av bru over Lilleelva.

5.2.2 #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det opprettholdes en åpen siktlinje. Det tillates ikke etablert bygninger innenfor bestemmelsesområdet.

5.2.3 #5

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde +12 moh.

5.2.4 #6

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates kun formål hotell mellom kote +38 moh og +60 moh.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3 - Krav til detaljregulering

Innenfor bestemmelsesområdene merket med #3, stilles det krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan for ny utbygging innenfor delfeltene SF8, SF9, SF11, B1, B2, B3, F/K/T1, F/K/T2 og B/F/K/B jf. pkt. §2.11. o_TO4 skal inkluderes i den av detaljreguleringsplanene for SF8 eller SF9 som utarbeides først.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Rekkefølgekrav felt SF6 og SF7

- 1) Før igangsettingstillatelse for SF6 eller SF7 gis skal o_TO5 være sikret opparbeidet.
- 2) Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for SF6 eller SF7 skal o_TO5 være ferdig opparbeidet.
- 3) Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for SF6 og SF7 skal fortau langs Jernbanegata langs feltene være ferdig opparbeidet.

6.2 Rekkefølgekrav felt SAA

Utearealene vist i utomhusplan skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis, jf. pkt. 2.1.3 og 2.1.4

6.3 Rekkefølgekrav felt SF8

- 1) Før rammetillatelse gis for utbygging innenfor felt SF8 skal av- og påkjørsel eller annen trafiksikker løsning for biladkomst fra fv. 32 til parkering innenfor bestemmelsesområde #1 og o_ABG være sikret opparbeidet.
- 2) Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for prosjekter innenfor SF8 skal av- og påkjørsel eller annen trafiksikker løsning for biladkomst fra fv. 32 til parkering innenfor bestemmelsesområde #1 og o_ABG være ferdig opparbeidet.
- 3) Etablering og/eller omlegging av eksisterende infrastruktur for vannforsyning, avløp og overvann i henhold til kommunale planer skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- 4) Etablering av anlegg for fordrøyning av overvann skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- 5) Ombygging av gang-sykkelvei og arealer for overvannshåndtering langs fv. 32 innenfor tilstøtende arealer til formål o_ST1 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- 6) Opparbeiding av midlertidig byrom/park/oppholdsarealer mot tilstøtende arealer til formål o_BAN2 skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.
- 7) Opparbeiding av o_TO3 og o_TO4 skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse gis.

6.4 Rekkefølgekrav felt SF9 og SF11

- 1) Etablering og/eller omlegging av eksisterende infrastruktur for vannforsyning, avløp og overvann i henhold til kommunale planer skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- 2) Ombygging av gang-sykkelvei og arealer for overvannshåndtering langs fv. 32 innenfor tilstøtende arealer til formål o_ST1 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- 3) Før rammetillatelse gis for utbygging innenfor felt SF9 eller SF11 skal o_TO4 være sikret opparbeidet.
- 4) Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for ny bebyggelse innenfor felt SF9 eller SF11 skal o_TO4 være opparbeidet.
- 5) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging av ny bebyggelse innenfor SF9 eller SF11 skal C.E. Berg-Hansens gate være sikret opparbeidet.

- 6) Opparbeiding av midlertidig byrom/park/oppholdsarealer mot tilstøtende arealer til formål o_BAN2 skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

6.5 Rekkefølgekrav felt SF10, F/K/T1 og F/K/T2

- 1) Før rammetillatelse gis for utbygging i feltene SF10, F/K/T1 eller F/K/T2 skal fortau o_FO langs o_V3 (Feiselvegen) og trafiksikkert kryss mot Håndverksvegen være sikret opparbeidet.
- 2) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging i feltene SF10, F/K/T1 eller F/K/T2 skal fortau o_FO langs o_V3 (Feiselvegen) og trafiksikkert kryss mot Håndverksvegen være opparbeidet.

6.6 Rekkefølgekrav felt F/K/T1 og F/K/T2

- 1) Før rammetillatelse gis for utbygging i feltene F/K/T1 eller F/K/T2 skal tilhørende gang-/sykkelveg o_GS langs o_V2 (Håndverksvegen) være sikret opparbeidet.
- 2) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging i feltene SF10, F/K/T1 eller F/K/T2 skal tilhørende gang-/sykkelveg o_GS langs o_V2 (Håndverksvegen) være opparbeidet.

6.7 Rekkefølgekrav B3

- 3) Før rammetillatelse gis for utbygging i felt B3 skal gang-/sykkelveg o_GS langs o_V2 (Håndverksvegen) være sikret opparbeidet.
- 4) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging i felt B3 skal gang-/sykkelveg o_GS langs o_V2 (Håndverksvegen) være opparbeidet.

7 VEDLEGG

- Kvalitetsprogram, vedlegg R105