



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 09/2047 - XXXXXX
PlanID: 143

Reguleringsplan for Porsgrunn porselensfabrikk

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 10.02.2011

Godkjent av bystyret den 10.02.2011 i sak 15/11

Dato for siste mindre endring 20.08.2026

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensing av planområdet

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

1.2 Området reguleres i til:

1. Bebyggelse og anlegg - pbl§12.5.1:

- Sentrumsområde *

- Kombinerte formål, Sentrumsområde /
Torg

S/T
S1-S9
VA1

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - pbl§12.5.2:

- kjørevei

- gatetun

- torg

- sykkelfelt

- annen veggrunn

V1-V2
GT1-GT4
T1- T6

3. Bruk og vern av sjø og vassdrag - pbl§12.5.6:

- småbåtanlegg

- ferdselsområde i sjø

SA
FS

4. Hensynssoner - pbl§ 12-6:

- A, fareområde, geotekniske forhold

- A, fareområde, flomutsatte arealer

- B, infrastruktursone, kommunaltekniske anlegg

- C, bevaring av bygninger og kulturmiljø

- D, fredning av bygninger og kulturmiljø

* "sentrumsområde" inkluderer bl.a. forretning, kjøpesenter, næring, kontor, tjenesteyting, forsamling, hotell, bevertning, administrasjon, bolig, uteopphold, tekniske anlegg, undervisning, institusjon, parkering og porselensproduksjon.

1.3 Planens formål:

Planforslag er utarbeidet for å legge til rette for :

- Revitalisering av fabrikkområdet. Etablering av ny virksomhet i eksisterende bebyggelse som står tom etter industrinedlegging.
- Fortsatt produksjon, salg og utstilling av porselensprodukter.
- Bevaring og opprusting av verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø.
- Allmenn tilgjengelighet til planområdet. Opprusting av attraktive arealer langs elvefronten - bl.a. brygger, kaifront og torg.
- Riving av deler av eksisterende industribenyggelse.
- Fortetting med ny bebyggelse i åpne arealer.
- Bygging av nye boliger i tilbaketrunkete toppetasjer oppå eksisterende bebyggelse.
- Etablering av nødvendige flomveier for overvann og gode løsninger for kommunaltekniske anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i §1.2.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, der dette er angitt på plankartet. Der byggegrense eller omriss av bygg ikke er vist, kan bebyggelse plasseres med veggiv i formålsgrænse. Det tillates riving av bygninger og konstruksjoner slik det framgår av plankartet.

2.2 Rekkefølgekrav

1. Utomhusarealer, med tilhørende kjøreatkomst, parkering, teknisk infrastruktur, beplantning, oppholds- / lekeareal etc. for de enkelte bygg / lokaler / virksomheter skal være ferdig opparbeidet før lokaler for ny virksomhet / nye boliger i planområdet kan tas i bruk.
2. Kaifront med torgområder T1-T3 skal etableres før ny virksomhet kan etableres i planområdet.
3. Før det tillates etablering av ny virksomhet i planområdet skal nødvendige flomveier opparbeides.
4. Som grunnlag for evt. dispensasjon fra rekkefølgekrav kan kommunen sette krav til at det stilles bankgaranti og avtales framdriftsplan for tiltak som skal gjennomføres.

2.3 Dokumentasjonskrav

1. Alle søknadspliktige tiltak innenfor "hensynssone C-kulturvern" skal forelegges de regionale kulturvernmyndigheter for uttale før det fattes vedtak.
2. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av landskapsplan som viser opparbeiding av tilhørende utomhusarealer, med redegjørelse for terrengbearbeiding, kjøreatkomst, parkering, utendørs oppholds- og lekearealer, miljøstasjoner, beplantning og møblering.
3. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av tekniske planer med løsninger for vann, avløp, flomveier og annen teknisk infrastruktur. Traseer for teknisk infrastruktur skal samordnes på en rasjonell måte.
4. Det skal dokumenteres at planlagte tiltak ikke medfører fare for ras eller setninger i planområdet eller øvrige omgivelser. Det skal gjennomføres nødvendige utvidete grunnundersøkelser som er tilpasset planlagt tiltak. NVE's retningslinjer "*Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag*" skal legges til grunn for videre geoteknisk prosjektering.

5. Det skal dokumenteres at nødvendige tiltak er iverksatt for å hindre at evt. forekomster av forurensing i grunnen kan spres til omgivelsene eller føre til helseplager for beboere eller brukere av området. I områder som er avgrenset på plankartet som *"område med fare for forurensing"* skal det gjennomføres nødvendige utvidete undersøkelser som er tilpasset planlagt tiltak.
6. Ved søknad om bygging av brygger eller andre tiltak i elva skal det legges fram dokumentasjon som viser utstrekning av anlegg på vannflate og forankring / fundamentering på elvebunnen.
7. Søknad om å anlegge brygger eller andre tiltak i elva/på elvebunnen skal godkjennes etter Havne- og sjøfartsloven.

2.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak skulle dukke opp kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med §8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner har tiltakshaver ansvar for at de regionale kulturmyndighetene umiddelbart blir varslet.

2.5 Støy

Tiltak i området skal planlegges i samsvar med de grenseverdier for støy som er gitt i *"Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)"*

2.6 Radon

Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100Bq/m³
Det skal sørges for tilfredsstillende mekanisk ventilasjon i eksisterende bygninger, der radonforebyggende tiltak i grunnen ikke lar seg gjennomføre.
I bygninger beregnet for varig opphold skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100Bq/m³.

2.7 Tidligere § 2.7 Flomsikring er flyttet under pkt.8.3 Hensynssone A - flomfare

2.8 Elektromagnetiske felt

Elektriske anlegg skal planlegges på en måte som gjør at man unngår unødig høye verdier for elektromagnetiske felt i bygninger og leke-/oppholdsarealer i planområdet.

2.9 Luftkvalitet

Luftinntak for ventilasjon skal legges minst 30m unna Brugata.

2.10 Energiforsyning

Ny bebyggelse skal ha vannbåret varmesystem som primær energikilde for oppvarming.

2.11 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming og opparbeiding av utomhusarealer, slik at disse kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing og spesiell utforming. Bygninger som skal være allment tilgjengelige skal også utformes etter UU-prinsipper. Minimum 50% av nye boliger skal også utformes på denne måten.
Hensyn til universell utforming kan tillates fraveket dersom dette ikke lar seg gjennomføre i eksisterende bygg – for eksempel av hensyn til verneinteresser.

2.12 Arealer for lek og opphold

For nye boliger i planområdet skal det opparbeides nødvendige felles leke- og oppholdsplasser. Lekearealer kan tillates opparbeidet i gårdsrom, takterrasser, grøntarealer, gatetun og på torg.

Krav i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel mht. dimensjonering av m² lekeareal / bolig i senterområder skal legges til grunn for videre prosjektering av boliger:

- Min. 25 m² til felles leke- og rekreasjonsareal.
- Min. 6 m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av uteoppholdsarealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

2.13 Forming og materialbruk i utomhusarealer

Golvflatene i uterom skal være av god kvalitet og tilfredsstillende krav til universell utforming. De flatene som blir opparbeidet permanent skal ha belegg av en standard som er tilpasset omgivelsene. Det skal også arbeides med gjenbruk av elementer fra bygg som må rives eller bruk av elementer som har vært en del av tidligere produksjon.

2.14 Grønnstruktur

Utomhusarealer i byggeområder skal gis parkmessig opparbeiding.

Eksisterende vegetasjon i området skal bevares og pleies - der dette er hensiktsmessig og forenlig med planlagt arealbruk. Det skal i forbindelse med byggesøknad redegjøres for bevaring/fjerning av eksisterende vegetasjon.

Kommunen kan kreve fysisk skjerming av eksisterende trær i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.

2.15 Parkering

Følgende bestemmelser gjelder for opparbeiding av p-plasser i byggeområdene:

For forretnings- og kontorvirksomhet tillates maksimalt 196 p-plasser innenfor formål S1 og VA1, for resten av planområdet tillates inntil 189 p-plasser for slik virksomhet. ~~4,25 p-plasser pr. 100m² gulvflate.~~ Minimum 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering). For boliger tillates bygging av maksimalt 1 p-plass/bolig og 0,5 gjesteplass/bolig.

1. I område S1 tillates etablering av parkering på terreng **og i parkeringshus med mulighet for takparkering. ,som vist på plankart.** Terrenget i området skal senkes, slik at p-plass korresponderer med inngang i tilstøtende bygg i sør. Terrengebearbeiding skal gjøres med hensyn til eksisterende ledningsnett i området. Ved utbygging i område S1 kan parkeringsplasser opprettholdes i sokkel- / kjelleretasje under nybygg.
2. I område S2 tillates etablering av takparkering, som vist på plankart og illustrasjon. Det skal etableres kjørerampe til tak fra gatetun GT3 – opp langs grense mot område S3. Gesims på bygg skal heves til en brystning som skjærer mot innsyn fra gateplan mot takparkering.
3. I område GT1 tillates etablering av kjellerparkering. Kjellerparkering skal nås med forbindelse fra område S1 og / eller via rampe øst i S2.
4. I takt med utviklingen i planområdet kan det tillates ulike løsninger for midlertidig og permanent etablering av parkeringsplasser på gatetun og i byggeområder.
5. Det skal opparbeides sykkelparkering i tilknytning til nye boliger og ny virksomhet. Sykkelparkering for kunder/besøkende skal fortrinnsvis anlegges nær innganger.

§ 3 Byggeområder for sentrumsformål, S1-S9

3.1 Arealbruk

Sentrumsområder S1-S9 skal nyttes som angitt i bestemmelsenes §1.2.

3.2 Formingskriterier, nybygg

Ny bebyggelse skal ikke dominere den verneverdige bebyggelsen, men framstå i harmoni med omgivelsene. Nybygg skal underordne seg i volum, materialbruk, detaljering og fargesetting – og skal framstå med et moderne fasadeuttrykk.

3.3 Eksisterende bebyggelse

Bygningsmessige endringer på eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone C, kan bare tillates etter at det er innhentet uttale fra regionale kulturvernmyndigheter.

3.4 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Påbygg og takterrasser kan aksepteres på bakenforliggende, underordnende bygninger som S3 på vilkår at tiltakene ikke kan skade underliggende bygning. Påbygg skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger. Påbyggets fasadeliv skal ligge bak eldre gesims. Det kan tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5m over maks gesimshøyde. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det kan tillates følgende tomteutnyttelse (% BYA) og byggehøyder i sentrumsområdene:

OMRÅDE	% BYA	MAX. GESIMSHØYDE	MAX. MØNEHØYDE
S1	90%	ct.+17,25/ct.+13,5*	ct.+ 17,25/ct.+13,5*
S2	90%	ct.+10,5**	ct.+10,5**
S3	100%	ct.+15,5/20,0***	ct.+15,5/20,0***
S4	100%	ct.+20,25****	ct.+20,25****
S5	100%	ct.+13,5 (nåværende)	ct.+18,0 (nåværende)
S6	100%	ct.+7,5/ct.+15,0*	ct.+7,5/ct.+19,0*
S7	90%	nåværende (varierer)	nåværende (varierer)
S8	(nåværende)	nåværende (varierer)	nåværende (varierer)
S9	100%	ct.+4,5 (nåværende)	ct.+5,5 (nåværende)
S/T	100%(nåværende)	ct. + 8.0 (nåværende)	ct. + 8.0 (nåværende)

* Min. 50% av bebyggelsen skal utformes med tilpasning til lavest angitte høydebegrensninger.

** I S2 tillates bygging av trapp og heis med nødvendig høyde for å betjene boliger i S4. Det kan også tillates bygging av teknisk anlegg på tak i område S2.

*** I S3 tillates bygging av boliger som vist på plankart - med max. høyde ct.+20,0. Øvrig bebyggelse begrenses til ct.+15,5.

**** Ct. 20,25 gjelder ny boligetasje med hovedvolum som har max. 3,5m høyde over eksisterende takflate. For inntil 25% av boligetasjens areal kan det tillates takhøyde inntil 4,5m over eksisterende takflate.

For takopplett, arker, heissjakter og tekniske anlegg kan det tillates avvik fra tillatte gesims- og mønehøyder.

3.5 Område S1

1. Bebyggelse skal utformes i samsvar med prinsippløsning vist på plankartet, slik at bebyggelsen understreker gateløpet i Drangedalsvegen – og samtidig bidrar til å definere / avgrense gatetun GT1 som et byrom.
2. ~~Bebyggelsen i område S1 skal bygges over parkering i sokkeletasje / kjeller.~~ Maksimalt tillatt byggehøyde på område S1 kan bare nyttes i østre halvdel av området. I vestre halvdel av område S1 skal laveste oppgitte høydebegrensning være styrende.
3. Planlagt bebyggelse i S1 skal ha gangatkomster fra fortau langs Drangedalsvegen og Brugata. Inngangsplan for bebyggelse langs Drangedalsvegen skal ikke være høyere enn ct.+3,5. Inngangsplan skal nyttes til publikumsrettet virksomhet.
4. Fra S1 kan det anlegges kjøreatkomst til planlagt kjellerparkering under område GT1.

3.6 Område S2

1. Bebyggelsen i område S2 skal gis fasadebearbeiding med nye innganger og en generell standardheving av det visuelle inntrykket av bygget. Gesims på bygg skal utformes som en brystning som skjerner takparkering mot innsyn fra gateplanet.
2. Det kan anlegges ny vertikalforbindelse med heis og trapp i sørøstre hjørne av området.
3. Det kan tillates etablering av teknisk anlegg på tak i østre del av området.
4. Det skal etableres atkomst til økonomi-innganger både i østre og vestre del av S2.
5. Det skal etableres kjørerampe til takparkering i sørvestre del av området.
6. Det kan etableres atkomst til parkeringskjeller under område GT1 fra østre del av S2.

3.7 Område S3

Regulert påbygg oppå eksisterende, flatt tak i vestre del av S3 tillates kun nytt til boligformål. Det tillates nye tilbygg med moderne fasadeuttrykk langs søndre fasade på eksisterende bebyggelse.
Det kan tillates bygging av takopplett på eksisterende saltak.

3.8 Område S4

1. Bygningen representerer en av de verneverdige teglsteinsbygningene på området og skal bevares med sitt autentiske preg. Påbygg kan vurderes, men skal underordnes i form og uttrykk. Påbyggets fasadeliv skal trekkes godt inn fra eldre gesims. Takhøyden på påbygg skal ikke overstige 3,5 m over eksisterende takhøyde. Påbygget kan gis en dempet utforming, og skal ikke virke dominerende mot Brugata. Det skal ikke etableres takterrasser mot Brugata.
2. Påbygg oppå eksisterende, flatt tak i område S4 tillates kun nytt til boligformål. Boligene kan gis atkomst via vertikalforbindelse i område S2. Felles, trygt leke- og oppholdsareal for boliger tillates etablert på eksisterende takflate.
3. Det tillates endring av eksisterende betongfasader mot torg T3, slik at bygning kan gis nødvendige isolerende egenskaper. Fasade skal ha et moderne uttrykk.

3.9 Område S5

Bygningen tillates ikke endret, men skal bevares i sin opprinnelige form og materialbruk. Det tillates ikke endringer i eksisterende takflater.

3.10 Område S6

Nybygg i området skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk. Det skal legges vekt på at ny bebyggelse bidrar til å skape et tiltalende bygningsmiljø og gode uterom. Max. 50% av S6 skal ha bygg med mer enn én etasjes byggehøyde, slik at øvre etasjer i S3 fortsatt kan opprettholde god utsikt mot elva.

De 3 eksisterende, hvite råstoffsiloene i området skal bevares. Siloene kan flyttes ut av byggeområdet og/eller nærmere kaikant, slik at de gis god eksponering mot elveløpet.

3.11 Område S7

Verneverdig bebyggelse i området er vist med tykk strek på plankartet. Denne bebyggelsen skal søkes bevart og eksponert i den videre utvikling av området.

Det kan tillates riving av eksisterende bygningsvolum med flatt tak, slik det framgår av plankartet. Øvrige bygningsvolum i området skal bevares.

Det tillates ikke vesentlige endringer av teglsteinsfasadene på den verneverdige bebyggelsen, men på øvrig bygningsmasse kan det tillates fasadeendringer, tilbygg med mindre balkonger, inngangspartier etc.

Det kan tillates bygging av takvinduer som ligger i plan med eksisterende takflater mot sydvest.

Eksisterende kran utenfor fasade mot sydøst skal bevares.

3.12 Område S8

1. Bygningene i Porselensveien 44 skal bevares som kultur- og arkitekturhistorisk viktige eksempler på bygninger fra slutten av 1700-tallet i Porsgrunn.
Bygningen i Porselensveien tillates ikke revet.
2. Ved utbedring eller reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, detaljering, materialbruk og fargesetting skal opprettholdes. Det kan settes krav til bruk av tradisjonelle materialer.
3. Tiltak som virker skjemmende, eller som kommer i konflikt med bevaringshensynet tillates ikke.
4. Dersom et bygg skades eller ødelegges i brann kan det erstattes med nybygg. Det kan settes som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg. Videre skal eksteriøret gis en utforming som tilsvarer den opprinnelige bygningen med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargesetting, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
5. Før behandling av saker i Porselensveien 44 skal det innhentes faglig uttalelse fra kulturminnevernet i fylket.

3.13 Område S/T – Sentrumsformål / Torg

1. Det kan tillates bygningsmessige endringer for å tilpasse bygningsmassen til ny bruk / sambruk med tilstøtende bygningsmasse i Norrøna.
2. Det kan tillates riving av hele eller deler av bygningsmassen i området.
Arealer som frigjøres som følge av riving skal opparbeides som torgareal.

§ 4 Vann- og avløpsanlegg , område VA1

4.1 Generelt

Område VA1 skal nyttes til kommunaltekniske anlegg for vann- og avløp. Kommunen kan tillate at det i område VA1 etableres parkering for virksomheter i nærheten. Område VA1 skal ha kjøreatkomst fra kjøreveg V2.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Generelt

1. Samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.
2. Samferdselsanlegg skal opparbeides slik at de gir nødvendig framkommelighet for nød-og nytte trafikk.
3. Kommunale kjøretøy skal gis framkommelighet til kaifront mellom Porselensfabrikken og Norrøna fabrikker slik at det kan tippes snø i elva.

5.2 Kjøreveger

Område V1 med langsgående rabatter og fortau skal opprettholdes/opparbeides som offentlig kjøreveg, slik det er vist på plankartet. Område V2 med langsgående fortau og rabatt skal nyttes som allment tilgjengelig, privat veg.

5.3 Torg, T1-T5

1. Torg skal opparbeides etter formingskriterier som angitt i bestemmelsenes pkt. 2.13, og skal tilrettelegges for allmenn gangtrafikk, lek og opphold.
2. Torgarealer skal være tilgjengelige for brøyting og nød- / nytte trafikk. Det tillates kjøring over område T1. Det skal ellers ikke tillates motorisert ferdsel i torgområdene.
3. Torgarealer skal beplantes og utsmykkes på en måte som bidrar til å gjøre områdene attraktive for allmenn bruk. Kommunen kan også tillate at deler av torgareal opparbeides/tas i bruk i sammenheng med virksomhet i tilstøtende byggeområde – for eksempel i form av utendørs servering, sykkelparkering, areal for lek, bygging av overdekning for gangareal/inngangsparti etc.
4. Bryggekanalen på området T1, T2 og T5 skal være tilgjengelig for allmennheten.

5.4 Gatetun, GT1-GT4

1. Gatetun skal være allment tilgjengelige, og skal kunne nyttes av både kjørende og gående. Gatetun skal ha opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart. Det kan tillates etablering av parkeringsplasser på og under gatetun – i samsvar med løsning vist på godkjent landskapsplan.
2. Gatetun skal opparbeides på en måte som bidrar til å gjøre områdene attraktive for allmenn bruk. Kommunen kan også tillate at deler av gatetun opparbeides/tas i bruk i sammenheng med virksomhet i tilstøtende byggeområde – for eksempel i form av utendørs servering, sykkelparkering eller bygging av overdekning for gangareal / inngangsparti etc.
3. Deler av gatetun skal opparbeides med beplantning og kan også utstyres/møbleres slik at de innbyr til utendørs opphold / lek.

5.5 Sykkelfelt

Langs sydside av Drangedalsvegen og vestside av Brugata skal det etableres 1,5m bredt sykkelfelt, slik det er vist på plankartet.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Generelt

Utomhusarealer i planområdet skal beplantes parkmessig. Eksisterende vegetasjon i planområdet skal så langt mulig bevares og pleies. Det skal i forbindelse med byggesøknad redegjøres for bevaring/fjerning av eksisterende vegetasjon. Det kan kreves fysisk skjerming av eksisterende trær før det gis tillatelse til bygge-/anleggstiltak i området.

§ 7 Arealer i sjø

7.1 Småbåtanlegg – område SA

1. Området utenfor eksisterende kaikant kan nyttes til etablering av småbåt- og gjestebrygger. Kommunen kan kreve at inntil 50% av nye båtplasser / brygger skal tilrettelegges for gjestetrafikk. Landskapsplan som følger søknad om tiltak skal vise både gjestebrygger og private båtplasser.
2. Stengsel mot private båtplasser kan tillates etablert nede på brygge – ikke oppe på kaikanten.
3. Utforming av anlegg i område SA skal godkjennes av Havnemyndigheten.

7.2 Ferdselsområde i sjø – område FS

1. Område FS skal nyttes som allment tilgjengelig ferdselsområde i sjø.
2. Det kan tillates etablering av kabelferge gjennom område FS. Utforming og plassering av anlegg i område FS skal godkjennes av Havnemyndigheten.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Hensynssone A – rasfare

Det skal dokumenteres at planlagte tiltak ikke medfører fare for ras eller setninger i planområdet eller øvrige omgivelser. Det skal gjennomføres nødvendige utvidete grunnundersøkelser som er tilpasset planlagt tiltak. NVE's retningslinjer "*Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag*" skal legges til grunn for videre geoteknisk prosjektering.

8.2 Hensynssone A – forurensingsfare

Det skal dokumenteres at nødvendige tiltak er iverksatt for å hindre at eventuelle forekomster av forurensing i grunnen kan spres til omgivelsene, -eller føre til helseplager for beboere eller brukere av området. Det skal gjennomføres nødvendige utvidete undersøkelser som er tilpasset planlagt tiltak.

8.3 Hensynssone A – flomfare

1. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn NGO kote +2,6.
2. Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse, som har gulvnivå lavere enn kote +2,6 på

følgende betingelser:

- Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål
 - Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren
 - Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.
3. For bygninger, som ligger under kote 2,6, anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer:
- Varsling
 - Bruk av ressurser
 - Evakuering
4. Grunneier skal forplikte seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.

8.3 Hensynssone B – infrastruktur

Tiltak i hensynssone B skal planlegges i samråd med kommunen - med særlig hensyn til infrastruktur i grunnen. Tiltak i området skal gjøres slik at det kommunens behov for atkomst, drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg ivaretas på en god måte.

8.4 Hensynssone C – kulturvern

Fabrikkbygningene og fabrikkanlegget skal bevares som en kulturhistorisk viktig del av nasjonal industrihistorie. I eksteriøret skal både hovedstruktur i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, vinduer og dører, materialbruk og overflater opprettholdes. De verneverdige bygningene, som er vist med tykk strek på plankartet, tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og / eller reparasjon av av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares eller eventuelt erstattes av kopier.

For bebyggelse som ikke er vist med tykk strek på plankart kan det i større grad tillates tilbygg, påbygg og fasadeendringer. Det forutsettes at av at nye tiltak gis utforming som framstår i harmoni med omgivelsene. Påbygg, tilbygg og fasadeendringer skal underordne seg eksisterende bygningsmiljø med hensyn til volumoppbygging, materialbruk, detaljering og fargesetting. De nye tiltakene skal framstå med et dempet, moderne arkitektonisk uttrykk.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges den regionale kulturminneforvaltningen for uttale.

8.5 Hensynssone D – kulturvern

Regulert "hensynssone D" omkring byggeområde S8 innebærer at bygninger og utomhusareal i dette arealet skal behandles som om de er fredet. Før behandling av saker i hensynssonen skal det innhentes faglig uttalelse fra kulturminnevernet i fylket.

Det kan legges til rette for allment tilgjengelig gangforbindelse over søndre del av området – mellom gatetun GT3 og GT4.