



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 23/17841

PlanID: 397

Reguleringsplan for knutepunkt Porsgrunn

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områderegulering

Datert 10.12.2024

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

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000 datert 20.11.2024.

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 byggegrenser 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 arealformål, 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 (F/K)
- 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 (o_ST1 og o_ST2)
- Veg (o_V1 – o_V5)
- Fortau (o_FO)
- Torg (o_TO1 - o_TO5)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Bane (o_BAN1 og o_BAN2)
- Annen banegrund – tekniske anlegg (o_ABG)
- Kombinert formål kollektivknutepunkt og sentrumsformål (SAA)

III GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

- Naturområde (o_GN)
- Park (o_PA)

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

- Naturområde i sjø og vassdrag (o_NSV)

V HENSYNSSONER (§12-6, jf. § 11-8)

- Frisikt (H140)
- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_6)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_5)
- Krav om felles planlegging (H810)

VI BESTEMMELSESONRÅDER (§12-7)

- #1 – Parkering og avkjørsel
- #2 – Gangforbindelse
- #3 – Krav til detaljregulering
- #4 – Siktlinje
- #5 – Kotehøyde
- #6 – Kotehøyde
- #7 – Siktlinje

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Det stilles følgende dokumentasjonskrav til byggesak:

2.1.1 Miljøplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det oversendes miljøplan med redegjørelse for løsninger for miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering for å minimere deponering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, inn klima m.m. der dokumentene Miljøoppfølgingsplan (FU302, datert 4.5.2023) og Forurensning i grunnen (FU303, datert 4.5.2023) skal legges til grunn.

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 ved søknad om rammetillatelse følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal blant annet vise tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning, naturområder med turstier og løsninger for universell utforming. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor). Det skal vises minst like mange trær som i illustrasjonsplan 2050 i R104. Overordna utomhusplan skal godkjennes av kommunen v/Kommunalteknikk.

2.1.4 Detaljert utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det oversendes en 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 vegger og teknisk infrastruktur skal det oversendes kotesatt teknisk plan, godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk, som blant annet skal vise opparbeidelse av vegger, 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.

2.1.6 Marksikringsplan

Før tiltak i felt SF6-7 og o_TO5 kan gjennomføres, skal fagkyndig utarbeide en marksikringsplan med tilhørende metodebeskrivelse som ivaretar de to lønnetrærne og deres rotsoner ved alle grave- og anleggsarbeider.

Før tiltak i felt SF1 og o_BAN1 kan gjennomføres, skal fagkyndig utarbeide en marksikringsplan med tilhørende metodebeskrivelse som ivaretar forekomstene av arten trefingersildre ved alle grave- og anleggsarbeider.

Før tiltak i felt o_TO4 kan gjennomføres, skal fagkyndig utarbeide en marksikringsplan med tilhørende metodebeskrivelse som ivaretar bjørk i hensynssone H560_6 ved alle grave- og anleggsarbeider.

Marksikringsplanen skal blant annet beskrive forekomstene, risikovurdere mulige skader, samt beskrive spesifikke sikringstiltak, ansvarsforhold, kontroll- og oppfølgingsregime.

Marksikringsplanen skal godkjennes av kommunen v/Plan og miljø før arbeider igangsettes.

2.1.7 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med en geoteknisk vurdering utarbeidet av fagkyndig. Vurderingen skal dokumentere tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, og avklare behov for sikringstiltak.

2.2 Miljøforhold

Anbefalingene i rapporten «Bevaring av trær som substrat for buktmessinglav» utarbeidet av Trekontoret, datert 21.11.2024, for skjøtsel av eksisterende trær og etablering av nye trær skal følges. For å overvåke utviklingen av buktmessinglavforekomstene i trærnes levetid innenfor o_TO4, o_TO5 og SF7 skal grunneier i en 15 års periode med fem års mellomrom dokumentere og rapportere utviklingen av bestandene til kommunen med kopi til Statsforvalteren. Dette gjelder asaltrærne også etter at de er flyttet ut av SF7.

Ved etablering av ny bebyggelse i planområdet skal det oppnås blågrønn faktor på minst 0,3.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

Sikkerhet mot kvikkleireskred skal være dokumentert før detaljreguleringsplaner vedtas. Beregninger og vurderinger skal tilfredsstille kravene i Eurokode 7. Det skal foretas en uavhengig kvalitetssikring av stabilitetsberegningene i detaljreguleringsplanene. I felt B1, B2 og B/F/K/B innenfor hensynssone H310 ras- og skredfare, skal det utføres detaljerte stabilitetsberegninger før detaljreguleringsplaner vedtas.

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal sikres i både fremtidig utbygget situasjon og i anleggsperioden.

2.4 Avkjørsel

Avkjørselspilenes plassering som vist på plankartet kan justeres så lenge trafikksikkerheten ivaretas. Antall avkjørsler og kjøreretning er bindende som angitt på plankartet.

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, beplantning 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 offentlig tilgjengelig 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 50% av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys kl. 15 ved vårjevndøgn. Alternativt skal minimum 30% av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

2.9 Boligkvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer 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

Den til 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 den 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.

Anleggsstøy

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

2.11 Energiforsyning

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.

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

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser

Det tillates etablert takoppbygg for heissjakt og tekniske installasjoner opptil 3 meter over fastsatt maks kotehøyde.

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

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Forretninger skal opparbeides med vindusutstilling mot gateplan.

Forretninger tillates ikke over 1. etasje.

Det tillates et fritt antall parkeringsplasser under bakken. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være reservert forflytningshemmede, og plasseres i parkeringsanlegg nært heissjakter og inngangspartier.

Arealene som grenser mot jernbanen skal sikres med gjerder og andre tiltak for å hindre at personer, gjenstander, vegetasjonselementer m.m. havner i sporområdet.

For bygninger som oppføres nærmere enn 15 meter fra eksisterende og planlagt spormidtd for spor 1-3 gjelder følgende:

- Bygningene skal utformes og plasseres slik at de tilfredsstiller forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF) med tilhørende veiledning.
- Bygningene utformes med beskyttelsestiltak mot brann, nedfall og andre hendelser som kan utløse togstans.
- Fra 2. etasje og oppover på fasader som vender mot spor tillates ikke vinduer, dører o.l. som kan åpnes.
- Oppføring og vedlikehold av bygninger må kunne skje uten vesentlig påvirkning på togdriften.
- Det skal ikke være tilgang til fasader mot jernbane fra takterrasser.

Sykkelparkering

Formål	Parkering
Bolig	Minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet med minimum 1 plass under tak. Alle plasser skal ha gode låsemuligheter.
Forretning og kontor	Minimum 12 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvadratmeter. Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Alle plasser skal ha gode låsemuligheter.
Offentlig og privat tjenesteyting	Minimum 12 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvadratmeter. Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Alle plasser skal ha gode låsemuligheter.

3.1.2 Boligbebyggelse (B1 - B3)

3.1.2.1 B1

Innenfor felt B1 tillates kun frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.2.2 B2

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

3.1.2.3 B3

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

3.1.3 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. 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.

Adkomst til SF10 er fra o_V3. Adkomst til SF9 og SF11 er fra o_TO4. Det tillates ingen gjennomkjøring mellom SF10 og SF9, og SF10 og SF11.

3.1.3.1 Sentrumsformål vest for jernbanen (SF1 - SF7)

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

Det tillates boliger kun innenfor SF4 og SF5.

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med 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.

De fem asaltrærne i SF7 skal flyttes innenfor planområdet. Fagkyndig arborist med erfaring fra tilsvarende arbeider skal finne egnet sted hvor trærne kan stå ut sin levetid, utarbeide detaljert beskrivelse av prosessen og fysisk følge arbeidet i felt. Metode beskrevet i punkt 4.2.2 i rapporten «Bevaring av trær som substrat for buktmessinglav» utarbeidet av Trekontoret, datert 21.11.2024, skal følges. Trærne rotskjæres over en periode på tre år før flytting.

For felt SF7 tillates utkraging 5 meter over bakkeplan over felt o_FO.

Parkering

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

3.1.3.2 Sentrumsformål øst for jernbanen (SF8 – SF11)

Det tillates forretning, kontor, bevertning, hotell, bolig og offentlig- og privat tjenesteyting innenfor SF8-SF9.

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-SF9 og SF11. Innenfor SF11 tillates det ikke etablert boliger nærmere enn 20 meter fra spor 3.

Forretning, bevertning og andre utadrettede publikumsfunksjoner skal legges med adkomst fra gateplan, mot viktige byrom og torgene o_TO3, o_TO4 og o_TO5.

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

Parkering

Parkering innenfor områdene skal innpasses i felles parkeringsanlegg under bakkenivå eller integrert i bygg. Nedkjøringsramper skal integreres i bygg. Inntil 50% av HC-plassene tillates etablert på bakkenivå. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade verken mot offentlige eller felles gater, torg/allmenninger, gatetun og gårdsrom.

3.1.4 *Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1 - F/K/T2)*

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

Bygg i F/K/T2 skal plasseres minst 10 meter fra nærmeste kontaktledningsmast.

Innenfor F/K/T2 tillates det etablert inntil 25 parkeringsplasser på bakkenivå.

3.1.5 *Bolig/forretning/kontor/bevertning (B/F/K/B)*

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

Det tillates ikke etablert dagligvarehandel.

3.1.6 *Forretning/kontor (F/K)*

Innenfor feltet tillates det etablert forretning og kontor. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i Hagebyen i volum, takform, material- og fargevalg.

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 grøntribatt/grøft innenfor o_ST1- o_ST2.

Det tillates plassert kum, sandfang, VA/overvanns-ledninger 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.

Ved valg av belyningsmaster og – armaturer skal det legges vekt på tilpasning til gatemiljø og bybilde. Det må velges belysning som medfører minimalt med 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 tillates plassert kum, sandfang, VA/overvanns-ledninger 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.

Det tillates kjøring innenfor område o_TO4.

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

Alle trær innenfor o_TO4 skal bevares inntil utbygging av feltet igangsettes.

Innenfor o_TO5 skal det plantes minst én ny norskprodusert spisslønn.

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. Det tillates etablert tursti langs Lilleelva.

3.2.7 *Bane (o_BAN1 - o_BAN2)*

3.2.7.1 Fellesbestemmelser

o_BAN1 og o_BAN2 er regulert til jernbane på grunn, samt jernbane med sikringsone under grunn. I volumet under grunnen tillates tverrforbindelser, nisjer, installasjoner etc. På stasjonsområdene tillates også heiser, trapper, ramper, plattformer og nødvendige tekniske og publikumsrettede installasjoner.

Utforming

Estetiske og bymessige hensyn skal vektlegges ved utforming og realisering av tiltaket, herunder støttemurer, plattformtak, lehus og tekniske bygg. Belysningen skal ta hensyn til omgivelsene ved at lysforurensningen minimeres. Ved etablering av ny jernbanebru over Lilleelva, skal brua utformes slik at det kan etableres en kommunal tursti langs Lilleelva. Det tillates etablert gangbru over sporområdet som forbinder o_FO med o_TO4. Heissjakt og trapper tillates etablert på tilstøtende felt.

Avstandskrav til baneformål

Det tillates ikke vegetasjon over 3 meters høyde nærmere spor enn 10 meter. Vegetasjon på inntil 1 meter tillates 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. Det

skal etableres midlertidige tiltak som grøntområder, gang-/sykkelveger og andre tiltak godkjent 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 skal etableres midlertidige tiltak som grøntområder, aktiviteter, gang-/sykkelveger og andre tiltak godkjent av Bane NOR. Alle tiltak annet enn baneformål er midlertidige, og må fjernes når jernbane skal etableres.

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.

Før utbygging av felt o_BAN2 skal alle trær bevares.

3.2.8 *Annen banegrunn – tekniske anlegg (o_ABG)*

Innenfor o_ABG tillates jernbanetekniske anlegg.

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 utkraging 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.

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, 11-8, 12-7)

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

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

4.2 Rød støysone (§ 11-8a) (H210)

I rød støysone tillates ikke 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 felles og private uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

4.3 Gul støysone (§ 11-8a) (H220)

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 felles og private uterom kan plasseres.

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

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

4.5 Faresone flom (§ 11-8a) (H320)

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

4.6 Faresone høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (§ 11-8a) (H370)

Innenfor faresone H370 tillates ikke bebyggelse for varig opphold.

4.7 Bevaring naturmiljø (§ 11-8c) (H560_1 – H560_6)

4.7.1 H560_1 – H560_2

Hensynssonene definerer bredden på vegetasjonsbeltet som skal opprettholdes, jf. vannressursloven § 11. Bestemmelsen er ikke til hinder for opparbeidelse av gangbru innenfor bestemmelsesområde #2 og erosjonssikring for å hindre utglidning mot Lilleelva. Erosjonssikring må begrenses til et minimum i henhold til hva som er nødvendig. Revegetering utføres med stedegen vegetasjon. Det skal velges løsninger som gjør minst mulig skade på naturverdiene.

4.7.2 H560_3 Lønnetrær

Innenfor hensynssonen, definert med en radius på 7,5 meter fra stammene, tillates ikke tiltak som kan skade trær eller deres rotsone. For å ivareta sikkerheten for publikum kan trekronene beskjæres av fagkyndig arborist etter vurdering og godkjenning av kommunen. Dersom det må graves innenfor sonen skal dette skje skånsomt med luftspade under overvåkning av fagkyndig arborist med erfaring fra tilsvarende arbeider. For å bedre vekstvilkårene skal asfalt rundt rothals fjernes, rothals skånsomt graves frem med håndkraft og jord dekomprimeres ved lufting. Sammenhengende vegetasjonsfelt anlegges

rundt trærne, alternativt legges et kompostlag på 5 cm ut årlig. Ferdsløse skal ledes utenfor det åpne arealet rundt trærne. Salting og lagring av snø tillates ikke innenfor hensynssonen. Gjennom hele anleggsfasen for byggearbeider i SF6 og SF7 skal spisslønnene i o_TO5 sikres med permanent sikringsgjerde som er forbudt å flytte. Dette skal også fremgå av skilt på gjerdet. Sikringsgjerdet skal ha tilsvarende størrelse som hensynssonen.

4.7.3 H560_4 Hule eiker

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan skade trærne eller deres rotsone. Ved anleggsarbeider skal trærne sikres med permanent sikringsgjerde som er forbudt å flytte. Dette skal også fremgå av skilt på gjerdet. For å ivareta sikkerheten for beboere og trafikanter kan trekronene beskjæres av fagkyndig arborist etter vurdering og godkjenning av kommunen.

4.7.4 H560_5 Blodbøk

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan skade treet eller rotsonen. Ved anleggsarbeider skal treet sikres med permanent sikringsgjerde som er forbudt å flytte. Dette skal også fremgå av skilt på gjerdet. For å ivareta sikkerheten for publikum kan trekronen beskjæres av fagkyndig arborist etter vurdering og godkjenning av kommunen.

4.7.5 H560_6 Bjørk

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan skade treet eller rotsonen. Ved anleggsarbeider skal treet sikres med permanent sikringsgjerde som er forbudt å flytte. Dette skal også fremgå av skilt på gjerdet. For å ivareta sikkerheten for publikum kan trekronen beskjæres av fagkyndig arborist etter vurdering og godkjenning av kommunen.

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

Bebyggelse 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.

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

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

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

5.1 Bestemmelsesområde #1 – Parkering og avkjørsel

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert avkjøring og påkjøring til fv. 32 (o_V1) som vist på plankartet, parkering, mobilitetspunkt og parkeringshus. Ved utbygging av Porsgrunn stasjon til 5 spor innenfor jernbaneformål o_BAN2, skal parkeringshus innenfor bestemmelsesområde #1 fjernes.

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

5.2 Bestemmelsesområde #2 – Gangforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det sikres en allmenn tilgjengelig gangforbindelse.

5.3 Bestemmelsesområde #3 - Krav til detaljregulering

Innenfor bestemmelsesområdene merket med #3, stilles det krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for ny utbygging innenfor feltene SF8, SF9, SF11, B1, B2, B3, F/K/T1 og B/F/K/B. Det tillates ikke å detaljregulere kun deler av disse feltene. o_TO4 skal inkluderes i den av detaljreguleringsplanene for SF8 eller SF9 som utarbeides først. Detaljregulering av SF8 og SF9 skal inkludere tilstøtende del av o_ST1.

Plankrav gjelder kun tiltak som omfattes av pbl. § 20-1 bokstav a over 50 kvm BRA, bokstav d for bruksendring til nytt boligformål, bokstav k vesentlig terrenginngrep, bokstav l anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass, bokstav m opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova, og bokstav n hovedombygging.

5.4 Bestemmelsesområde #4 – Siktlinje

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

5.5 Bestemmelsesområde #5 – Kotehøyde

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

5.6 Bestemmelsesområde #6 – Kotehøyde

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert bebyggelse med maksimal kotehøyde +60 moh.

5.7 Bestemmelsesområde #7 – Siktlinje

Innenfor bestemmelsesområde #7 skal det opprettholdes en åpen siktlinje fra krysset Grensegata/Stangs gate mot åslandskap og terrengsilhuett i nordøst.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Felt B3

- 1) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor B3, skal gang-/sykkelveg o_GS langs o_V2 (Håndverksvegen) være sikret opparbeidet.
- 2) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor B3, skal gang-/sykkelveg o_GS langs B3 være ferdig opparbeidet.

6.2 Felt SF6, SF7 og o_TO5

- 1) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor SF6 eller SF7, skal torg o_TO5 og fortau o_FO langs feltene SF6, SF7 og o_TO5 være sikret opparbeidet.
- 2) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor SF7, skal de fem asaltrærne i felt SF7 være flyttet, jf. pkt. 3.1.3.1.
- 3) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor SF6, SF7 og o_TO5, skal sikringstiltak definert i marksikringsplanen være gjennomført.
- 4) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF6 eller SF7, skal torg o_TO5 være ferdig opparbeidet.
- 5) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF6, skal fortau o_FO være ferdig opparbeidet langs feltene SF6 og o_TO5.
- 6) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF7, skal fortau o_FO være ferdig opparbeidet langs felt SF7.

6.3 Felt SF8

- 1) Før rammetillatelse gis for utbygging innenfor SF8, skal av- og påkjøring eller annen trafiksikker løsning for biladkomst fra fv. 32 (o_V1) til parkering innenfor bestemmelsesområde #1 være sikret opparbeidet.
- 2) Før rammetillatelse gis for utbygging innenfor SF8, skal o_TO3 og o_TO4 være sikret opparbeidet.
- 3) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor SF8, skal midlertidige tiltak innenfor o_BAN1 og o_BAN2 være sikret opparbeidet.
- 4) Før brukstillatelse gis for utbygging innenfor SF8 skal av- og påkjøring eller annen trafiksikker løsning for biladkomst fra fv. 32 til parkering innenfor bestemmelsesområde #1 være ferdig opparbeidet.
- 5) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF8 skal nødvendig etablering og/eller omlegging av eksisterende infrastruktur for vannforsyning, avløp og overvann være ferdig opparbeidet.
- 6) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF8, skal etablering av anlegg for fordrøyning av overvann være ferdig opparbeidet.
- 7) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF8 skal ombygging av gang-/sykkelveg og arealer for overvannshåndtering langs fv. 32 (o_V1) innenfor o_ST1 tilstøtende SF8 være ferdig opparbeidet.
- 8) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF8 skal o_TO3 være ferdig opparbeidet.

6.4 Felt SF9 og SF11

- 1) Før rammetillatelse gis for utbygging innenfor felt SF9 eller SF11, skal o_TO4 være sikret opparbeidet.
- 2) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor SF11 skal midlertidige tiltak innenfor o_BAN1 og o_BAN2 være sikret opparbeidet.
- 3) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF9 eller SF11 skal nødvendig etablering

og/eller omlegging av eksisterende infrastruktur for vannforsyning, avløp og overvann være ferdig opparbeidet.

- 4) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF9 skal ombygging av gang-/sykkelveg og arealer for overvannshåndtering langs fv. 32 (o_V1) innenfor o_ST1 tilstøtende SF9 og SF10 være ferdig opparbeidet.
- 5) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF9 eller SF11 skal o_TO4 være ferdig opparbeidet.

6.5 Felt SF10, F/K/T1 og F/K/T2

- 1) Før rammetillatelse gis for utbygging innenfor SF10, F/K/T1 eller F/K/T2 skal fortau o_FO langs o_V3 (Feiselvegen) og trafikksikkert kryss mot o_V2 (Håndverksvegen) være sikret opparbeidet.
- 2) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor SF10, F/K/T1 eller F/K/T2 skal minst ensidig fortau o_FO langs o_V3 (Feiselvegen) og trafikksikkert kryss mot o_V2 (Håndverksvegen) være ferdig opparbeidet.
- 3) Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor F/K/T1 eller F/K/T2, skal tilhørende gang-/sykkelveg o_GS langs o_V2 (Håndverksvegen) være sikret opparbeidet.
- 4) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF10, F/K/T1 eller F/K/T2, skal tosidig fortau o_FO langs o_V3 (Feiselvegen) være ferdig opparbeidet.
- 5) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SF10, skal o_V3 stenges for gjennomkjøring som vist på plankartet.
- 6) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor F/K/T1 skal gang-/sykkelveg o_GS være ferdig opparbeidet langs F/K/T1.
- 7) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor F/K/T2 skal gang-/sykkelveg o_GS være ferdig opparbeidet langs F/K/T2.

6.6 Felt SAA

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor SAA skal utearealene vist i utomhusplan, jf. pkt. 2.1.3 og 2.1.4, være ferdig opparbeidet.

6.7 Felt SF1, o_TO4 og o_BAN1

Før igangsettingstillatelse gis for utbygging innenfor SF1, o_TO4 og o_BAN1, skal sikringstiltak definert i marksikringsplanen være gjennomført.