

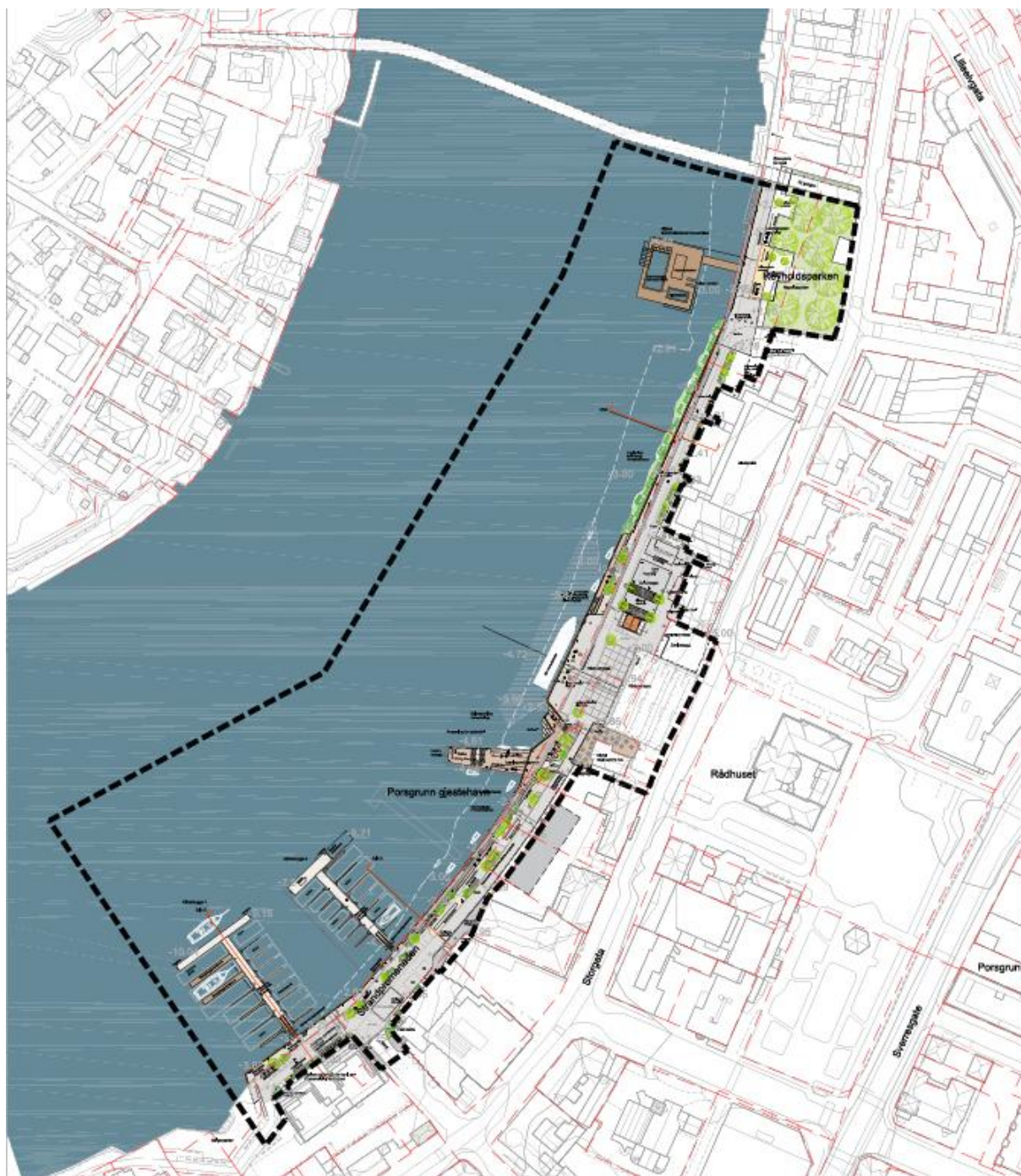
Beskrivelse av reguleringsforhold



1. Planområdet.....	2
2. Planstatus	3
2.1. Gjeldende reguleringsplaner.....	4
2.2. Pågående reguleringsplaner.....	8
2.3. Farled	8
3. Prosjektet vs. gjeldene reguleringsplaner	9
3.1. Gang- og sykkelbru over elva (PlanID 156)	9
3.2. Østre brygge - Reynoldsparken (PlanID369).....	10
3.3. Rådhuskvartalet - Osebro (PlanID 356).....	10
3.4. Midtbyen (PlanID 358)	11
3.5. Farled	11

1. Planområdet

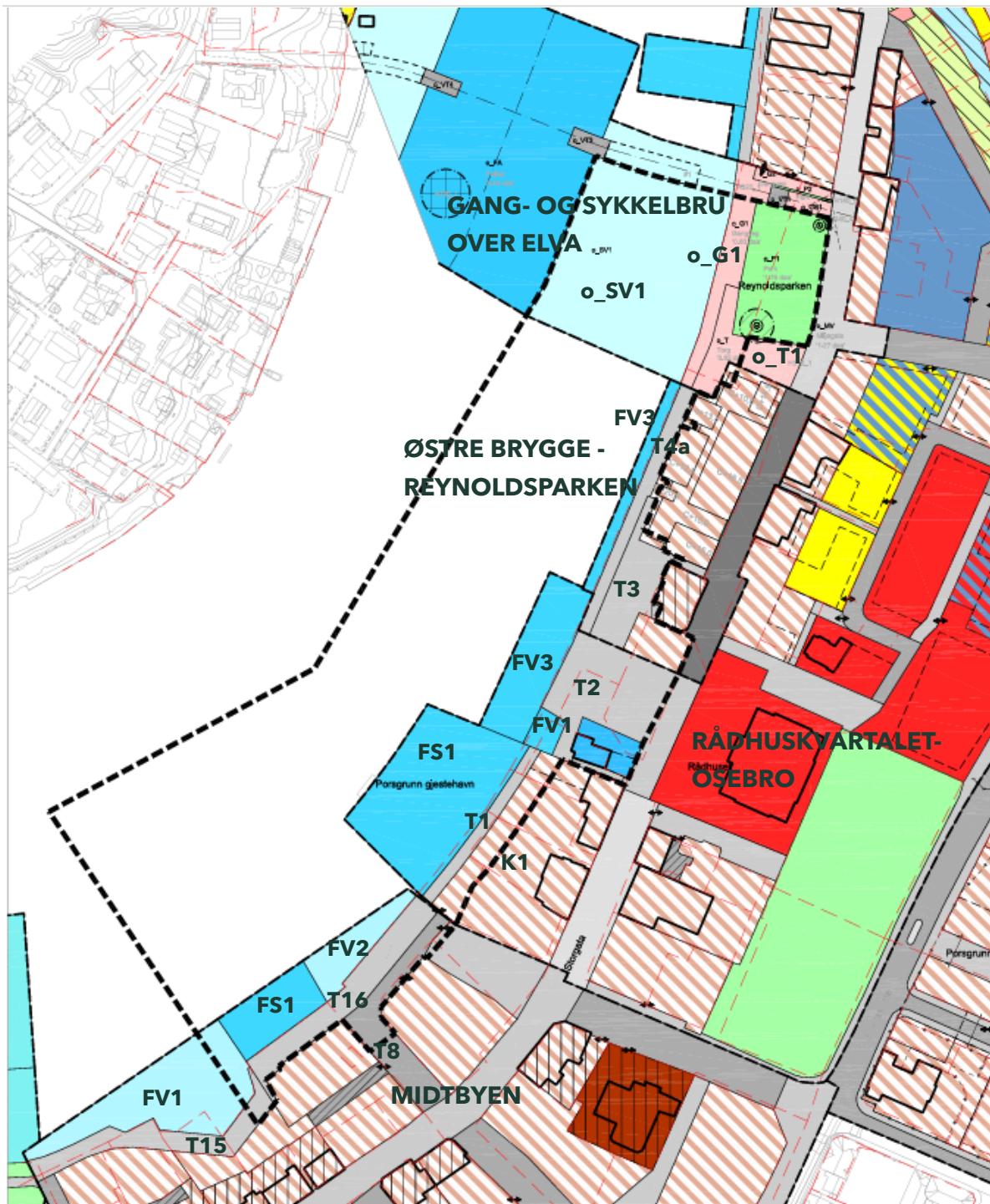
Avgrensning av planområdet er vist i Figur 1-1. Løsningsforslaget DRIV ligger til grunn for planavgrensningen.



Figur 1-1 Avgrensning av planområdet

2. Planstatus

Figur 2-1 viser sammenstilling av eksisterende reguleringsplaner i planområdet med arealformål, hensynssoner og juridiske linjer (kulturbygg som skal bevares).



Figur 2-1 Oversikt over gjeldene reguleringsplaner i planområdet

2.1. Gjeldende reguleringsplaner

2.1.1. Gang- og sykkelbru over elva (PlanID 156)

Vedtatt: 13.06.2019

Formål: Bruk og vern av sjø og vassdrag (o_SV1), gangveg (o_G1), torg (o_T)

Hensynssone: Ras- og skredfare, flomfare

Juridisk linje: Kulturbygg som skal bevares

Bestemmelser

- Bruk og vern av sjø og vassdrag: Ingen spesifikke bestemmelser
- Gangveg (o_G1): *Område G1 er del av sammenhengende offentlig strandpromenade langs Porsgrunnselva. Parkering på promenaden tillates ikke.*
- Torg (o_T): *Området skal anlegges som offentlig torg og skal benyttes som manøvreringsareal for renovasjon og varelevering til kulturhuset. Parkering er ikke tillatt, unntatt i forbindelse med varelevering. Utforming av torget skal sees i sammenheng med strandpromenaden (G1) og Storgata (MV).*



Figur 2-2 Illustrasjon av brua som er under bygging. Illustrasjon: Consto / Degree of Freedom Kilde: Bypakka

2.1.2. Østre brygge - Reynoldsparken (PlanID369)

Vedtatt: 28.05.2009

Formål: Annet friområde i sjø/vassdrag (FV3), torg (T3 og T4a), annet kombinert formål

Hensynssone: Rasfare

Bestemmelser

- Annet friområde i vassdrag (FV3) - Gjestehavn: Området FV3 tillates benyttet til gjestekai for større fritidsbåter. Konstruksjoner skal være av høy estetisk kvalitet og utforming skal sees i sammenheng med utforming av T4a (Promenaden) og T4c. Det tillates ikke langtidsfortøyning av båter innenfor området.
- Torg (T4a) Promenaden: *Områdene er del av en sammenhengende offentlig gang-/sykkelveg/strandpromenade langs elva. Parkering på promenaden tillates ikke. Innenfor felt T4a tillates kjøring for varelevering til rådhusamfiet. Service-kjøring langs promenaden i Torg T4a skal kun skje når denne bilkjøring skjer i kombinasjon med lyd og/eller lyssignaler, eller overvåkes av ansvarlig person som følger bilkjøringen til fots.*
- Torg (T3) - Kulturtorget: *Området skal utformes og tilrettelegges for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal legges vekt på god formgivning slik at området framstår som et attraktivt og funksjonelt byrom. Torget skal opparbeides som et offentlig område for opphold og lek. Det tillates oppført konstruksjoner knyttet til områdets funksjon. Det tillates permanent uteservering langs eksisterende fasader på inntil 30 % av T3. Uteserveringens farger og form må ikke dominere, uteserveringen skal tilpasses og underordne seg tilstøtende bebyggelse med verneinteresse. Innenfor området tillates det også en sesongbasert utescene. Det tillates uteservering i tilknytning til utescenen ved arrangementer. Det tillates kjøring på torget i forbindelse med kulturelle tilstelninger i kulturhuset og rådhusamfiet. Det tillates ikke parkering på torget.*



Figur 2-3 Reynoldsparken

2.1.3. Rådhuskvartalet – Osebro (PlanID 356)

Vedtatt: 12.05.2005

Formål: Småbåthavn (FS1), annet friområde i vassdrag, torg, bevertning, annet kombinert formål (K1)

Hensynssone: Rasfare

Juridisk linje: Kulturbygg som skal bevares

Bestemmelser

- Annet friområde i vassdrag (FV1 og FV2): *Områdene FV1 og FV2 tillates benyttet til faste og flytende installasjoner i forbindelse med Tusenårsstedet (felt T2). Installasjonene skal ha en høy estetisk kvalitet og en høyde som ikke hindrer utsynet utover vannet.*
- Småbåthavn (FS1): *Området tillates benyttet til gjestehavn for fritidsbåter. Konstruksjoner og flytende installasjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsynet utover vannet. Det skal utarbeides en felles bebyggelsesplan for felt FS1 og felt K1.*
- Torg (T1-T8): *Områdene skal utformes og tilrettelegges for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal det legges vekt på god formgivning slik at områdene framstår som attraktive, funksjonelle og gode byrom.*
- Torg (T1): *Området skal nyttes som offentlig gang-/sykkelveg/strandpromenade.*
- Torg (T2) - Tusenårsstedet: *I området skal det anlegges et offentlig torg. Trafikk i Storgata skal kunne kjøre gjennom området. Det er tillatt med torghandel innenfor området, men det tillates ikke oppført faste konstruksjoner. Areal under torgets øverste nivå kan brukes til forretning, spisested, kontorer og til lagring i forbindelse med aktiviteter knyttet til dette området og felt T3 Østre Brygge.*



Figur 2-4 Rådhustrappa

2.1.4. Midtbyen (PlanID 358)

Vedtatt: 15.12.2005

Formål: Småbåthavn (FS1), friområde i sjø (FV1 og FV2), gang-/sykkelveier (T15 og T16), gate med fortau (T8)

Hensynssone: Rasfare

Juridisk linje: Kulturbbygg som skal bevaras

Bestemmelser

- Annet friområde i sjø (FV1 og FV2): Områdene kan benyttes til lek og sport slik som roing, seiling, brettseiling m.v.
- Småbåthavn (FS1): FS1 kan benyttes til anlegg for småbåthavn/gjestebyrge m.v. Flytebygger kan anlegges langs elvebredden. Utstikkere er ikke tillatt.
- Gate med fortau (T8): *Gater og fortau skal utføres med fast dekke. Det skal legges vekt på god utforming og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede, langs og over gaten. Før det iverksettes arbeid med opparbeidelse og/eller oppgradering gatenettet skal det utarbeides en detaljert plan som viser arrondering og utforming av gaterommet, samt sammenhengen med tilstøtende offentlige og private arealer, beplantning, møblering og materialbruk. Der det er bevaringsverdig bebyggelse langs gaten, må det tas særlige hensyn til denne.*
- Torg (T15 og T16): *Gang-/sykkelveier skal opparbeides med fast dekke. Gang-/sykkelveier skal stenges for gjennomkjøring. Det stilles krav til funksjonell og god estetisk utforming av fysiske stengsler. Trafikk til/fra tilgrensede eiendommer i forbindelse med varetransport, adkomst for utrykningskjøretøyer og lignende kan tillates der eiendommene ikke har alternativ adkomst. Der gang- og sykkelvei munner ut i bilvei skal gang- og sykkelveien ha en hump eller tilsvarende markering for å dempe syklistenes fart og varsle blinde og svaksynte.*



Figur 2-5 Gang- og sykkelvei

2.2. Pågående reguleringsplaner

2.2.1. Detaljregulering Storgata 132 og 134 (PlanID 395)

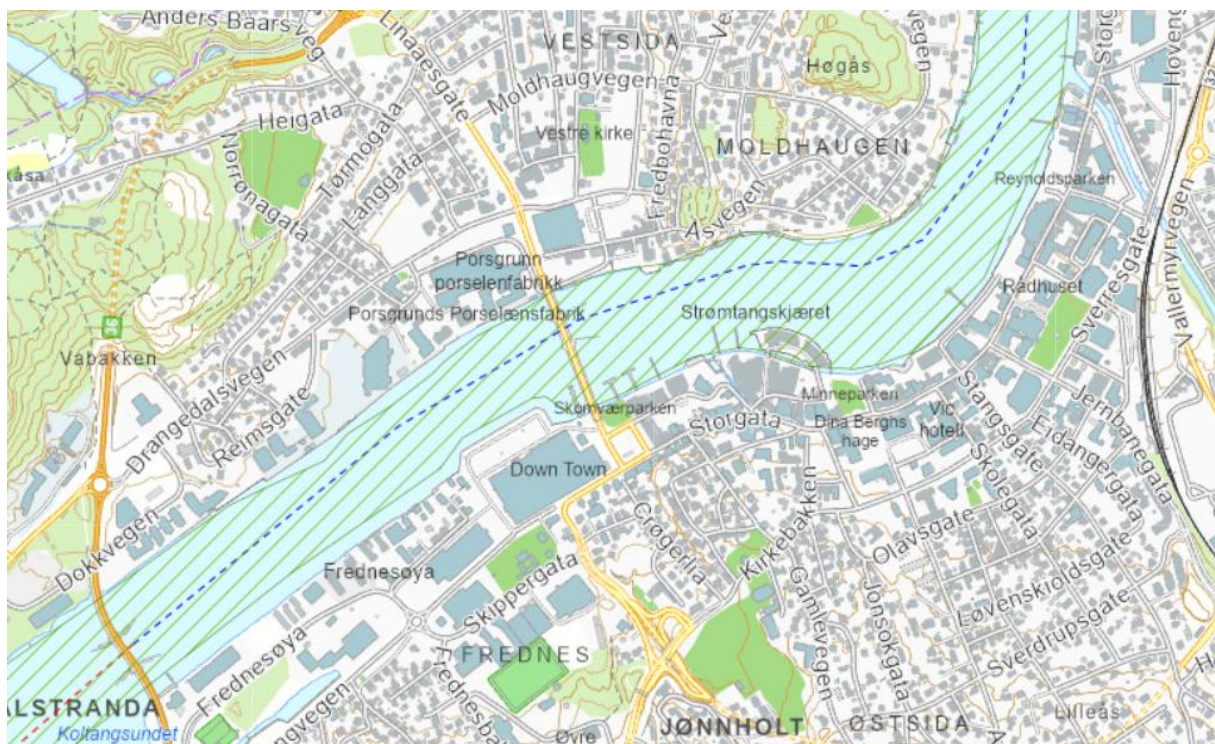
Oppstartsmøte ble gjennomført høsten 2019. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av bolig og næring innenfor planområdet i tråd med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan omfatter nedre del av Stangsgate ned mot Porsgrunnelva

2.3. Farled

Etter plan- og bygningsloven § 3-2 har Kystverket som offentlig organ «[...] rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller deres egne planer og vedtak og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen».

Figur 2-6 viser biled (blå prikket linje) og farledsareal grønn skravur i Porsgrunnselva.



Figur 2-6 Farled Kilde: [Farledsstrukturen | Kystverket - tar ansvar for sjøveien](#)

Farled er regulert i gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelbru over elva og i tilgrensende plan til Midtbyen, Reguleringsplan for Bratsberg bruk (PlanID 341).

3. Prosjektet vs. gjeldene reguleringsplaner

Det er i det etterfølgende foretatt en vurdering av prosjektet opp mot gjeldende reguleringsplaner. I kolonnen til venstre er det vist et utsnitt av prosjektet. I kolonnen til høyre er det gitt en kort vurdering av prosjektet i forhold til gjeldende reguleringsplaner.

3.1. Gang- og sykkelbru over elva (PlanID 156)

Elvebadet



Figur 3-1 Elvebadet

Et eventuelt framtidig elvebad er foreslått plassert innenfor området regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det er i reguleringsplan ikke gitt noen ytterligere føringer eller forbehold for bruk området.

Arealformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (hovedformålet)* omfatter alle underformål, med mindre bestemmelsene sier noe annet. (kilde: [Planlegging i sjøområdene - regjeringen.no](https://planlegging.i.sjøområdene-regjeringen.no)). Hovedformålet bruk og vern av sjø omfatter blant annet friluftsområde.

Etablering av elvebad omfattes av friluftsområde og vil etter vår vurdering være i tråd reguleringsplan. Det samme gjelder øvrige tiltak i området.

Det er lagt opp til at det fremdeles vil være mulig å kjøre til pumpestasjon.

3.2. Østre brygge - Reynoldsparken (PlanID369)

Kulturtorget/Anders Vangens plass



Figur 3-2 Kulturtorget/Anders Vangens plass

Det er i reguleringsplan for Østre brygge - Reynoldsparken lagt til rette for varelevering og servicekjøring til rådhusamfiøet og kulturtorget (herunder Elvspeilet). Prosjektet har ivarettatt dette på en god måte og foreslått en løsning hvor det ikke er behov for rygging.

Det er ikke lagt opp til gjestehavn langs promenaden. Denne er i prosjektet erstattet av «fugleriket» og trebrygge med sitteplasser ned mot Porsgrunnelva.

Trebrygga ligger delvis utenfor regulert formål annet friområde i vassdrag. Dette vurderes som en mindre endring som i liten grad går utover hoveddrammene i planen.

3.3. Rådhuskvartalet - Osebro (PlanID 356)

Rådhusbrygga



Figur 3-3 Rådhusbrygga

Det er i prosjektet foreslått en permanent utvidelse av Rådhusbrygga. Dette er ikke i samsvar med reguleringsplan hvor området er regulert til annet friområde i vassdrag hvor det tillates faste og flytende installasjoner. Intensjonen i bruken av arealet er i tråd med bestemmelsene, men medfører omregulering av arealformålet fra friområde i vassdrag til torg.

Området sør for rådhusbrygga er foreslått som et aktivitetsområde i vassdrag med brygger for småbåter, kajakklagring, badstue og amfi. Dette vurderes å være i tråd formålet i reguleringsplan hvor området er regulert til gjestehavn for fritidsbåter.

3.4. Midtbyen (PlanID 358)

Gjestebrygge



Figur 3-4 Gjestebrygger, utstikkere

Prosjektet viser gjestebrygge i form av to utstikkere med plass for større båter. Utstikkene ligger rett sør for eksisterende utstikker.

Et mindre areal utenfor bryggefronten kan i henhold til bestemmelsene benyttes til lek og sport samt et mindre område til småbåthavn i form av flytebrygger langs elvebredden. I bestemmelsene framgår at det ikke er tillatt med utstikkere.

Gjestebryggene ligger utenfor regulert område og delvis innenfor et område hvor det ikke er tillatt med utstikkere. Det vurderes at foreslått tiltaket krever omregulering.

3.5. Farled



Figur 3-5 Kart som viser biled (stiplet linje), regulerte farleder (mørk blå farge) og andre regulerte areal i vassdrag (mellomblå farge) og vannareal (lys blå farge)

Foreslåtte gjestebrygger i prosjektet ligger i området vist som farledsareal. Dette krever blant annet en avklaring med Kystverket og miljøvernmyndighetene.

Figur 3-5 viser biled, regulert farled og andre regulerte areal i vassdrag. Sjøbadet ligger utenfor regulert farled.

Gjestebryggene ligger innenfor farledsarealet, men utstikkene ligger på linje med regulert friområde i vassdrag

Det vil av hensyn til sikkerhet og framkommelighet være viktig å avklare bruken i vassdraget med blant annet Kystverket.