



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 14/04737

PlanID: 148

Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Vedtatt i Bystyret sak 35/22 den 16.06.2022

Sist datert 31.03.2025 (endret etter vedtak i UMB) 01.07.2022 (rettet etter vedtak i Bystyret)

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 04.12.2019, sist revidert 31.03.2025 01.06.2022, i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (småhusbebyggelse og blokker) og samtidig bevare viktige kulturminner (som definert i pkt. 7.6), da planområdet inngår i Riksantikvarens NB!område "Verkstedet, brynesteins- og porselensområde". Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/promenade, gatetun, dokka og park/lek, småbåthavn).

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5 nr. 1:

Bolig, småhusbebyggelse	BS1 – BS4
Bolig, blokkbebyggelse	BB1 – BB3
Kombinerte formål - tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning	KF1
Kombinerte formål - tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning, bolig	KF2 – KF7
Uteopphold/Lek	UL1 – UL2
Kommunalteknisk VA, pumpestasjon	KT

Samferdselsanlegg og infrastruktur, PBL §12-5 nr. 2:

Veg	V1 – V3
Gatetun	GT1 – GT5
Gang-/sykkelveg	GS1 – GS3
Torg	T1 – T4
Fortau	F1 – F2
Parkering	P1 – P2
Annen veggrunn	AV1 – AV7

Grønnstruktur, PBL §12-5 nr. 3:

Park	PA1 – PA5
------	-----------

Bruk og vern av sjø og vassdrag, PBL §12-5 nr. 6:

Bruk og vern av sjø og vassdrag
Småbåthavn

BVS1
SB1 – SB2

Hensynssoner, PBL §§11-8, 12-6:

Hensynssone a - Frisiktsone	H140
Hensynssone a - Støysone	H220
Hensynssone a - Faresone, stabilitet	H310
Hensynssone a - Faresone, flom	H320
Hensynssone a Annen fare (krigsetterlatenskaper)	H390
Hensynssone c - Bevaring av kulturmiljø	H570_1-2

Bestemmelsesområder, PBL §12-7:

Gangbroer over Dokk	#1 - #2
Avgrensing, utstrekning av P-kjellere	#3 - #7

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Forurensing i dokka

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

2.1.2 Terrengstabilitet og erosjon

Før det kan gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal nødvendige stabiliserende tiltak i samsvar med geoteknisk vurdering være gjennomført, jf. pkt. 2.2.3 a. **Nødvendige tiltak for erosjonssikring og ivaretagelse av terrengstabilitet tillates i hele planområdet.**

2.1.3 Krigsetterlatenskaper

Før tiltak igangsettes skal nødvendige sikringstiltak angående krigsetterlatenskaper i grunnen være gjennomført, jf. pkt. 2.2.3 b.

2.1.4 Sikring av anleggsområde / trygg skolevei

Før det kan gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal tiltak for trafikksikkerhet, framkommelighet, trygg gangforbindelse og skolevei være gjennomført, i samsvar med krav til teknisk plan og anleggsplan, jf. pkt. 2.2.2 og 2.2.6.

2.1.5 Forurenset grunn – supplerende undersøkelser

Samtidig med søknad om riving skal det gjennomføres supplerende undersøkelse av grunnen under bebyggelse som skal rives. Analyseparameter skal i tillegg til de vanligste miljøfarlige stoffene også omfatte TBT-forbindelser i utvalgte løsmasseprøver på land. Krav om supplerende undersøkelser gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS5, PA5, BB3, samt offentlig trafikkareal i Reimsgate vest, Brønlundsgate og Drangedalsvegen.

2.1.6 Teknisk infrastruktur

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

2.1.7 Opparbeiding av utomhusareal og samferdselsanlegg

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

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

Boligutbygging skal påbegynnes i områder KF4 og KF5.

Som ledd i utbyggingen av KF4 og KF5 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Gatetun GT1 og GT4
- Uteoppholdsareal UL1 og UL2
- Torg T2 og del av T3 øst for dokk
- BVS1 med bryggeanlegg i østre del av dokk
- Gangbroer over dokk

I tillegg skal nødvendige tiltak for sikring og bevaring av kulturminner listet i punkt 7.6 som tilhører området T2 og T3 øst for dokka (inkl. traverskrana) være gjennomført.

Når områder KF4 og KF5 er ferdig utbygget kan det tillates igangsetting av utbygging i områder KF6 og KF7. Som ledd i utbyggingen av KF6 og KF7 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T1 og gjenværende, vestre del av torg T3
- Gatetun GT2 og GT5, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Parker PA3, PA4
- Parkering P1 og P2
- Vei V2, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Fortau F1 og F2

I tillegg skal nødvendige tiltak for sikring og bevaring av kulturminner listet i punkt 7.6 som tilhører området T1 og T3 vest for dokka være gjennomført.

Når områder KF6 og KF7 er fullt utbygget og alle rekkefølgekrav knyttet til disse områdene er oppfylt tillates igangsetting av utbygging i områder BB1 og BB2. Som ledd i utbyggingen av BB1 og BB2 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T4
- Gatetun GT3
- Parker PA1 og PA2

I tillegg skal nødvendige tiltak for sikring og bevaring av kulturminner listet i punkt 7.6 som tilhører området være gjennomført.

I øvrige byggeområder kan tiltak omsøkes og gjennomføres uavhengig av rekkefølgekrav for KF4-KF7 og BB1-BB2.

2.1.9 Riving og bevaring

Tillatelse til riving av eksisterende bygningsmasse eller konstruksjoner skal ikke gis før det foreligger tillatelse til tiltak som forutsetter at slik riving må utføres.

Til rivingssøknad skal det legges frem

- fotodokumentasjon som viser rivingsobjektets nåværende eksteriør og interiør
- kopi av foreliggende, relevante tegninger og foto fra verkstedets arkiv
- vurdering, med redegjørelse for utstyr, lysarmaturer, skilt etc. som bevares – jf. pkt. 7.6.3 objektnr. 18

Omriss av bygg og kraner som skal bevares er vist på plankartet med tykk strek. Enkeltelementer som skal bevares, er listet i bestemmelsen pkt. 7.6.

2.1.10 Støydemping

Før det gis brukstillatelse for boliger/ annen virksomhet i områder KF4 og KF5 skal støydempingstiltak være utført, dersom dette viser seg å være påkrevet, jf. pkt. 2.2.4.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan

Til søknad om oppføring, utbedring eller ny bruk av bebyggelse innenfor områder KF1-KF7, BB1-BB3 og BS1-BS4 kreves utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal redegjøre for:

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

Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet.

Utomhusplan skal vise kulturminner som skal bevares jf. liste i punkt 7.6.

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

I utomhusplan skal det, med særlig tanke på barn og lek, redegjøres for på hvilken måte fallsikring og redning blir ivaretatt. Utomhusplan skal ivareta beplantning av trær med størrelse tilnærmet lik framvisning i 3d-illustrasjoner i vedlegg 25 (som fulgte sluttbehandling i Bystyret sak 35/22).

2.2.2 Teknisk plan

Til søknad om tiltak kreves godkjent teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur, inkl. overvannshåndtering, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier). Teknisk plan skal godkjennes av kommunen ved Kommunalteknikk. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør. Ved etappevis utbygging skal det utarbeides faseplaner for etablering av den tekniske infrastrukturen. Løsning for permanent utbedring for gående/syklende fra område øst for tørrdokka (KF4 og KF5) skal inngå i teknisk plan.

2.2.3 a) Geoteknisk vurdering

Ved tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering inkl. vurdering av risiko for flyteskred, basert på nye og tilpassede grunnundersøkelser. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet blir ivaretatt.

Ved tiltak øst for dokka – der tiltaket også har beliggenhet mindre enn 35m fra kaikant - skal det foreligge detaljert plan for erosjonssikring på elvebunn utenfor kaikant øst for dokka. Erosjonssikringen er et minimumskrav, og det forutsetter at planlagte tiltak ikke forverrer stabiliteten. Også elvebredd/kaikant utenfor Norrøna – øst for planområdet - skal omfattes av vurdering og evt. tiltak. Endelige sikringstiltak må sees i sammenheng med detaljprosjektering av planlagte kai-konstruksjoner. Plan for erosjonssikring skal være godkjent av Forurensningsmyndigheten, jf. pkt. 2.2.8. Kommunen kan kreve at plan for erosjonssikring kvalitetssikres av uavhengig foretak.

b) Krigsetterlatenskaper

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket skal gjennomføres for å unngå helsefare pga. evt. forekomst av udetonerte eksplosiver i grunnen.

2.2.4 Trafikkstøy

Støynivå for boliger samt for lekearealer skal ikke overstige støygrensene i rundskriv T-1442 fra Miljøverndepartementet. Til søknad for boliger i område BS1 ved Drangedalsvegen, samt øvrige arealer vist som støyutsatt areal på plankart, skal det presenteres forskriftsmessige løsninger for støydempende tiltak for bygg og uteplasser. Til søknad om tiltak i områder KF4 og KF5 skal det foreligge støyvurdering, som avklarer om tiltaket utløser behov for støydemping for eksisterende boliger langs adkomstveger til KF4 og KF5.

2.2.5 Flomsikring

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

2.2.6 Anleggsplan

Til ett-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer nødvendige tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet i og omkring planområdet i byggefasen. I tillegg skal det foreligge en beskrivelse for sikring av og eventuell midlertidig flytting av kulturminner i anleggsfasen.

2.2.7 Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i grunnen

Til 1-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan utformet iht. krav i forurensningsforskrift kap. 2. Avgrensning av området som skal omfattes av tiltaksplanen skal avklares i samråd med kommunal plan- og byggesaksmyndighet. Tiltaksplan skal også omfatte en vurdering av håndtering og disponering av eventuelt TBT-forurensede løsmasser. Tiltaksplan skal baseres på foreliggende dokumentasjon, samt resultat av supplerende undersøkelser i grunnen under bygg som skal rives. Krav om tiltaksplan gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS4, PA5, BB3, samt offentlig trafikkareal i Reims gate vest, Brønlunds gate og Drangedalsvegen.

2.2.8 Forurensede elvededimenter

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

2.2.9 Solforhold for Reimsgate 14

Til rammesøknad/1-trinns-søknad om utbygging i område BB2 skal det dokumenteres at tilfredsstillende solforhold blir ivaretatt for Reimsgate 14. Vurderinger skal gjøres iht. kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom.

2.2.10 Solforhold for Porselensvegen 45

Til rammesøknad/1-trinns-søknad om utbygging i område KF5 skal det dokumenteres at tilfredsstillende solforhold blir ivaretatt for Porselensvegen 45. Vurderinger skal gjøres iht. kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom.

2.2.11 Porselensvegen 50

Ved søknad om riving av bygningsmassen skal det foreligge en plan for flytting av det bevaringsverdige gulvet med opptegning av skipsmalene. Flytting skal planlegges på en måte som sikrer at gulvet med skipsmalene bevares. Gulvet skal plasseres innenfor verkstedområdet, på en måte som gir god eksponering.

Det tillates ny/alternativ bruk av gulvet (annen funksjon/bruk enn gulv). Det tillates at gulvet stykkes opp i deler, for å muliggjøre flytting og ny plassering. Eksisterende bygning i Porselensveien 50, det gamle skipsbyggeriet/malloftet skal dokumenteres med en enkel planskisse av innvendig romløsning, fotografier av utvendige fasader, alle rom innvendig og innvendige flater, samt beskrivelse av dette ved søknad om riving av bygningsmassen. Dokumentasjonen skal sendes med kopi til Kulturarv, Vestfold og Telemark fylkeskommune, samt Stiftelsen Porsgrunnsmuseene og Telemark museum.

2.2.12 Tiltak i vassdraget

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i vassdraget, skal det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven, jf. pkt. 6.1

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy og luftkvalitet i anleggsperioder

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støy/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) med plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden.

2.4 **Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt**

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

2.5 Areal for lek og opphold

2.5.1 Uteoppholdsareal

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

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

2.5.2 Småbarnslekeplass og nærlekeplass

Felles uterom skal opparbeides med lekeplass for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150m² for hver 25 boenhet.

Nærlekeplass skal opparbeides i område PA3.

2.6 **Overvannshåndtering**

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

2.7 Parkering

Det settes følgende krav til etablering av p-plasser:

<i>Formål</i>	<i>Bilparkering (inkl. gjesteparkering)</i>	<i>Sykkelparkering</i>
Bolig, blokkbebyggelse	fast 1,2 / boenhet	min. 2/ boenhet
Bolig, småhus	fast 2 / boenhet	min. 2/ boenhet
Kontor/tjenesteyting/ forsamling/bevertning	maks 2,0 /100m2 BRA	min. 2,0

Boliger og virksomheter i områder BB1-BB2 og KF4-KF7 skal ha bilparkering i kjelleranlegg. I skrånende terreng / flomutsatt areal skal eksponert del av kjelleranlegg skjermes med vegetasjon, bygging av boder etc.

P-kjellere kan anlegges i byggeområder BB1-BB2, KF4-KF7, UL1, UL2, under østre del av PA2 og under areal regulert til samferdselsanlegg.

Gjesteparkering kan tillates anlagt på bakkeplan i områder P1, GT1, GT2, GT3 og GT4. Virksomhet i områder KF1 og KF3 skal gis p-plasser i område P1. Det kan i tillegg tillates etablering av kjellerparkering for virksomhet i disse områdene.

Det skal legges til rette for føringsveier og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.

Sykkelparkering for leilighetsbygg skal anlegges i umiddelbar nærhet til inngangsparti og med min. 1 takoverdekket sykkelplass / boenhet. Sykkelplasser skal ha god låsemulighet. Det skal legges til rette for lademulighet for bl.a. elsykkel.

2.8 Renovasjon

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

2.9 Terrengbearbeiding

Tiltak skal innpasses med god tilpasning til eksisterende terrengform på stedet.

Nødvendig terrengbearbeiding for etablering av gangbro mellom Porselensvegen og Vestre gate kan tillates. Nødvendig terrengbearbeiding for etablering av p-kjellere kan tillates.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

3.1 Byggeområder BS1-BS4, boliger i småhusbebyggelse

3.1.1 BS1

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

Nybygg skal utformes med et formspråk, material- og fargebruk som innordner seg til områdets bygningsmiljø, med småskala trehus med saltaksformer. Det tillates oppføring av enkel garasje i tilknytning til hver bolig. P-løsning for boligene kan evt. samordnes i fellesanlegg.

Maksimal tillatt gesimshøyde på bolig er 6,5m over eksisterende terreng.

Maksimal tillatt mønehøyde på bolig er 9m over eksisterende terreng.

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

3.1.2 BS2 – BS4

Områder BS2-BS4 skal opprettholdes som områder med boliger i småhusbebyggelse.

Nye tiltak i området skal ta hensyn til og underordne seg strøkets karakter (trehusbebyggelse, småskala, saltak). For BS2 og BS3 forutsettes nye avkjørslar til eiendommene anlagt langs Brønlundsgate, i forbindelse med utbygging i område BS1. Regulert plassering av avkjørslar kan tillates justert.

Område BS4 omfattes av hensynsone bevaring, se bestemmelsenes pkt. 7.6.

3.2 Byggeområder BB1 – BB2, boliger i blokkbebyggelse

3.2.1 Arealbruk og struktur

Bebyggelsen i område BB1 – BB2 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Terrasser og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense.

I sørøstre del av område BB2 tillates eksisterende bygningsmasse og konstruksjoner fjernet og revet – og nybygg tillates oppført helt frem til Rørleggerverkstedets nordvestre fasade, slik det fremgår av plankart. Inntil 150m² av nybygg tillates tilrettelagt som en arealutvidelse for virksomhet i Rørleggerverkstedet. Arealutvidelsen tillates etablert på ett plan, inntil nordvestre fasade på Rørleggerverkstedet. Arealutvidelse tillates etablert frem til formålsgrense mot nordøst. Jf. pkt. 2.2.5 og 7.8.3.

Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. P-anlegg i kjeller/under lokk skal ikke medregnes i BYA.

Bebyggelsen skal organiseres slik at:

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

3.2.2 Volumoppbygging, materialbruk og fargesetting

Bebyggelsen i BB1 - BB2 skal gis en samordnet og variert volumoppbygging. Både skrånende og flate takformer kan tillates. Nybygg skal gis fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene, jf. bestemmelsenes pkt. 7.6. Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjoner og redegjørelse som dokumenterer dette forholdet på en grundig måte. Byggehøyde på nybygg skal trappes ned mot nord, jf. pkt. 3.2.3. Fasade inntil Reimsgate i område BB2 skal utformes med vinduer og evt. dører, på en måte som bidrar til å vitalisere gateløpet.

3.2.3 Byggehøyder

Følgende føringer er gjeldende for byggehøyder i BB1 - BB2:

område	maks. mønehøyde	maks. gesimshøyde
BB1 sørvest	cote +29,0/+19,0/+13,0	cote +29,0/+19,0/+13,0
BB1 nordøst	cote +26,0 ¹ / 23,0	cote +26,0 ¹ / 23,0
BB2	cote +23,5 ² / 17,0 ³	cote +22,0 ² / +16,0 ³

¹ BB1 nordøst er avgrenset med byggegrense vist på plankart.

² Høydebegrensning i søndre del av område BB2

³ Høydebegrensning mot Reimsgate.

Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder

For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side av tak regnes som gesims.

For heissjakt og tekniske føringer kan inntil 1,5m overskridelse av regulerte byggehøyder tillates.

I BB1 sørvest tillates del av bebyggelse nærmest elva reist til maksimal tillatt byggehøyde c+29. Bebyggelsen skal trappes ned til maks. byggehøyde c+19 mot park PA2.

Bebyggelsen skal trappes ned til maks. byggehøyde c+13 nærmest område BS4. BB1 sørvest er avgrenset med byggegrense vist på plankart.

I område BB2 skal hoveddel av fasade mot eiendommen Reimsgate 14, gbnr. 200/3243 i en lengde på min. 20m -, ha gesimshøyde på maksimalt cote +16,0 (jf. bestemmelsenes pkt. 2.2.9).

3.3 Område BB3, boliger i blokkbebyggelse

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

3.4 Byggeområder for kombinerte formål, KF1 – KF3

3.4.1 Generelt

Eksisterende bygg i områder KF1-KF3 skal bevares.

Tillatt arealbruk fremgår av pkt. 3.4.2-3.4.4. Det kan i tillegg tillates etablering av:

- Publikumsrettet utsalgs-/produksjons-/næringsvirksomhet og andre publikumstilbud som etter kommunens skjønn bidrar positivt til å skape gateliv og aktivitet i verkstedområdet. Det skal legges til grunn at ny virksomhet skal være av et omfang og art som etter kommunens vurdering ikke vil utfordre/utarme bysenteret som tyngdepunkt for forretningsvirksomhet og publikumstilbud, og at ny virksomhet ikke vil medføre negative konsekvenser for PMV-områdets funksjon og kvalitet som boligområde. Ny virksomhet skal anlegges med orientering/henvendelse mot allment tilgjengelig bakke-/gateplan.
- Fellesfunksjoner for boliger i planområdet

3.4.2 KF1, "Kontorbygget" og "Maskin- og kjeleverkstedet"

I område KF1 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

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

3.4.3 KF2, "Norberggården"

I område KF2 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Bolig, tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.

3.4.4 KF3, "Rørleggerverkstedet"

I område KF3 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

Fellesfunksjoner for boliger, Tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.

Nordfasade på eksisterende bygning kan tillates sammenføyet med nybygg i område BB2.

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

3.5.1 Arealbruk

Annen arealbruk enn bolig kan kun anlegges på inngangsplan.

3.5.2 Struktur og utforming

Bebyggelsen i område KF4 – KF7 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. **Ved evt. justering av avgrensing av gatetun GT1 tillates tilsvarende justering av bygge- og formålsgrenser i KF4 / KF5, jf. pkt. 4.2.1.**

Terrasser og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. P-anlegg i kjeller/under lokk skal ikke medregnes i BYA.

Bebyggelsen skal organiseres slik at:

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

3.5.3 Volumoppbygging, materialbruk og fargesetting

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

Tegl skal utgjøre hoveddel av fasademateriale. Teglfasader på nybygg skal ha farge som er nær beslektet med fargen på teglfasadene på eksisterende Verksted- og Kontorbygg. Bygnings- og fasadeutforming, materialbruk og fargesetting i bygningseksteriør samt opparbeiding av tilhørende utomhusanlegg, skal ha referanse til materialer og farger som er karakteristiske for eldre bygningsmasse og konstruksjoner i PMV-området, jf. bestemmelsenes pkt. 7.6.

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjoner og redegjørelse som dokumenterer dette forholdet på en grundig måte, jf. bestemmelsenes pkt. 7.6.

3.5.4 Byggehøyder

Følgende er gjeldende for byggehøyder i KF4 – KF7:

område	maks. mønehøyde	maks. gesimshøyde
KF4	cote +23,5	cote +21,0
KF5	cote +22,5	cote +19,5 / +15,0 ¹
KF6	cote +22,5	cote +21,0
KF7	cote +20,0	cote +17,0

¹ Høydebegrensing i fasade mot eiendommen Porselensvegen 45, gbnr. 200/3228, gesimshøyde på maksimalt cote +15,0 (jf. pkt. 2.2.10).

Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder. For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side av tak regnes som gesims. For heissjakt og tekniske føringer kan inntil 1,5m overskridelse av regulerte byggehøyder tillates.

3.5.5 Leke- og uteoppholdsareal for KF6 og KF7

Området KF6 og KF7 kan benytte PA3 og PA5 til lekeplass og tilstøtende torgareal som uteoppholdsareal.

3.6 **Areal for lek og uteopphold, UL1, UL2**

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

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

Område UL1 skal være tilgjengelig for nød- og nyttetraffikk.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

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

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

4.1 **Veg, områder V1–V3**

4.1.1 V1 – V3

Områder V1-V3 skal nyttes som offentlig veg.

4.2 **Gatetun, områder GT1-GT5**

Gatetun skal opparbeides på en måte som bidrar til lav kjørehastighet. Gatetun skal gis innslag av beplantning, og skal opparbeides på en måte som ivaretar trafikksikkerhet, innbyr til rekreasjon og opphold. Avkjørsler kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

4.2.1 GT1

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

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

Avgrensing av GT1 kan tillates justert, forutsatt at gatetunets utstrekning - og forskriftsmessig dimensjonert snumulighet for lastebil - opprettholdes. Snumulighet for lastebil kan tillates speilvendt, ved at sidearm på vendehammer legges til område KF5. Jf. pkt. 3.5.2. Det tillates etablering av p-kjeller for boliger i KF4 og KF5 i grunnen under GT1, jf. plankart og bestemmelser pkt. 7.8.3.

4.2.2 GT2

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

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

4.2.3 GT3

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

4.2.4 GT4

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

4.2.5 GT5

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

4.3 **Gang-/sykkelveg, områder GS1–GS3**

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

4.4 **Torg, områder T1–T4**

Torgområdene T1–T4 skal være allment tilgjengelige, og de skal gi gangadkomst til tilstøtende områder. Promenaden langs elva skal opparbeides med 10 meter bredde, hvorav 2 meter mot byggeområde kan være buffersone (med vegetasjon). **I område T1, ved Utrustningskrana/Rørleggerverkstedet, tillates avvik fra krav til bredde på elvepromenaden – jf. pkt. 4.4.1c.**

Deler av torg skal beplantes, møbleres med gode sittemuligheter, tilfredsstillende belysning, og tilrettelegges for rekreasjon og opphold. Torgområder skal i nødvendig grad holdes åpne for nød- og nyttetraffikk som f.eks. utrykningskjøretøy, renovasjon og varelevering. For torgareal inntil elv og dokk tillates nødvendige tilpasninger for etablering av brygger og redningsleidere.

4.4.1 Torg T1

- a) Torgarealet skal beplantes, utsmykkes og tilrettelegges for lek, rekreasjon og opphold. Det kan tillates tiltak/virksomhet som fremmer allmennhetens bruk av torgområdet, eksempelvis etablering av uteservering/kiosk. Del av torgområdet kan tillates møblert eller på annen måte tilrettelagt for virksomhet i områder KF1 og KF3.
- b) **Utrustningskranas horisontale løftearm med påbygg tillates revet/fjernet. Utrustningskranas kranstøyle og kranfundament skal bevares, som vist med symbol på plankart. Inne i fundament og tårnstøyle skal det etableres heisforbindelse og nødvendig rømningstrapp til/fra allment tilgjengelig utsiktsplattform, som skal etableres på topp av kranstøyle. I forbindelse med tilrettelegging for heis- og trappeforbindelse tillates**

nødvendige inngrep og tilpasninger i kranfundament og kransøyle. Takflate over fundamentbygg tillates tilrettelagt for rekreasjon/opphold for publikum. Salg/bevertning tillates i tilknytning til utsiktsplattform og kranfundament. Urskiver på kransøyle skal bevares og istandsettes, slik at klokken viser riktig tid. Kunstnerisk utsmykning kan tillates etablert på Utrustningskrana. Jf. pkt. 2.2.5.

- c) Det tillates oppføring av bevertningslokale og/eller allment tilgjengelig besøkssenter i torgareal sørvest for Utrustningskrana. Lokalet skal ligge på ett plan, med grunnflate inntil 105m², jf. avgrensning vist med byggegrense på plankart. Lokalet tillates sammenbygget med Utrustningskranas fundament. I tilknytning til besøkssenteret/bevertningslokalet kan det tillates utendørs sitte-/utsiktsplasser på platting/dekke som krages inntil 2m ut over kaikant. Det tillates ikke etablering av fast overdekning/takkonstruksjon over utkragete sitte-/utsiktsplasser.
Det tillates etablering av uteservering i tilknytning til besøkssenteret/bevertningslokalet, jf. pkt. 7.8.4.
Nybygg og uteservering skal utformes slik at fremkommelighet for publikum og nød-/nyttetraffikk ivaretas. Jf. pkt. 2.2.5.
- d) Med unntak av nødvendig nød- /nyttetraffikk tillates ikke kjørettraffikk eller parkering i T1. Innenfor T1 kan det tillates mindre tilbygg, overdekninger etc. i forbindelse med utbedring / opprusting av eksisterende bebyggelse på torgområdet eller utbedring / opprusting av bebyggelse i områder KF1 og KF3. Det tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering er i konflikt med torgområdets funksjon som del av allment tilgjengelig elvepromenade.

4.4.2 Torg T3

- a) 8-tonns-krana på sørvestside av Dokka skal bevares, som vist på plankart. Styrhus i 8-tonns-krana tillates tilrettelagt og nyttet som besøks-/overnattingsrom. Nødvendige fasadeendringer på styrhus - for adkomst, rømning og lysinlipp - tillates. Fremføring av nødvendig teknisk infrastruktur tillates. Det tillates etablering av ny trapp for nødvendig tilkomst fra/til kaiplan. Tiltak for bevaring og tilpasning til ny bruk skal skje i samråd med kulturminnemyndigheten.
- b) ~~Traverskran over Dokka skal bevares, som vist på plankart.~~ Traverskranas horisontale del skal bevares, og nyttes som gangbro over søndre del av Dokka, som vist på plankart. Det tillates nødvendige tilpasninger av Traverskranas horisontale del – for etablering av innvendig gangbane, og for opplegg/innfesting på Dokk-kanter. Traverskranas vertikale deler (kranbeina) tillates fjernet.
- c) Kranbaner for 8-tonnskrana og Traverskrana skal bevares / reetableres. ~~Kraner som skal bevares 8-tonns-krana~~ kan tillates flyttet langs skinnegangen, til annen plassering enn det som er vist på plankart (jf. pkt. 7.6.3). Det tillates heving / bearbeiding av dekket inntil og omkring skinnegangene, og det kan tillates stedvis inngrep i skinnegangene for å ivareta nødvendig fremkommelighet / universell utforming. Det skal etableres allment tilgjengelig gangbroer fra/over torgområdet, som vist på plankart (jf. pkt. 7.8). Modifisering/bearbeiding av kraner kan tillates, dersom sikkerhetshensyn tilsier at dette er påkrevet.

4.4.3 Torg T4

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

4.5 **Fortau, områder F1 og F2**

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

4.6 Parkering, områder P1 og P2

4.6.1 P1

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

4.6.2 P2

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

4.7 Annen veggrunn, områder AV1 – AV7

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

4.8 Energiforsyning

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

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

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

4.9 Vann og avløp

4.9.1 Vannforsyning

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

4.9.2 Avløp

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

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

5.1 Park, områder PA1-PA4

Områder PA1-PA4 skal opparbeides som park-/grønt-/lekeområder, jf. pkt. 5.1.1-5.1.4. Område PA3 skal være allment tilgjengelige og ha et grønt preg. Områdene PA1, PA2 og PA4 skal være felles for boligene i planområdet, de skal være allment tilgjengelige og ha et grønt preg.

5.1.1 PA1

Det skal opparbeides lekeplass (med flere lekeapparater) for småbarn og sitteplasser innenfor området.

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

I forbindelse med tiltak/tilrettelegging for ferdsel, opphold og rekreasjon for allmennheten kan det tillates terrengbearbeiding og inngrep i eksisterende konstruksjoner i området.

5.1.2 PA2

Det skal opparbeides lekeplass (med flere lekeapparater) for småbarn og sitteplasser innenfor området.

Gangforbindelse mellom Reims gate og T4 skal etableres gjennom området.

De to eksisterende, store løvtrærne i området skal søkes bevart.

Nødvendig sikring mot elveløpet må vurderes ifm. opparbeiding av området.

I del av PA2, der det evt. etableres p-anlegg i grunnen, skal terreng over kjeller tilbakeføres/arronderes på en harmonisk måte, med tilpasning til terrengformen i resten av parkområdet.

5.1.3 PA3

Område PA3 skal opparbeides som nærlekeplass med en utforming som inviterer til lek, aktivitet og uteopphold for alle aldersgrupper, med flere leke- og aktivitetsapparater for store og små barn, voksne og eldre, sitteplasser og beplantning. Området skal opparbeides med trevegetasjon som danner buffer mot tilgrensende vegareal.

5.1.4 PA4

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

5.2 Parkområde PA5

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

Det skal opparbeides lekeplass (med flere lekeapparater) for småbarn og sitteplasser innenfor området.

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

6.1 Småbåtanlegg, områder SB1, SB2 og SB3

I områder SB1 og SB2 tillates etablering av brygger med private plasser for småbåter. Småbåtanlegg skal prosjekteres slik at den hensyntar og kan håndtere bølger fra nyttefart, bølger fra særlig sørvestlig vindretning, stormflo og flom med drivgods lenger opp i elva, før tillatelse til småbåtanlegg kan gis.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen skal det foreligge tillatelse etter Forurensingsloven, jfr. pkt. 2.2.8. Det skal også foreligge redegjørelse for hvordan sikkerheten og fremkommeligheten for nyttefart i bileden og andre brukere av farvannet blir ivarettatt, før tillatelse til småbåtanlegg kan gis.

Søknad etter havne- og farvannsloven sendes til Kystverket og lokal havnemyndighet (Grenland Havn) for behandling.

6.1.1 Generelt

Brygger utenfor kaifront skal anlegges i form av langsgående flytebrygger inntil kai. Det tillates etablering av utriggere på flytebrygge. ~~i vestre del av SB1.~~ Flytebrygger og utriggere tillates anlagt innenfor byggegrenser vist på plankart.

- Brygger skal være allment tilgjengelige.
- Det skal etableres redningsposter med livbøyer i områder SB1 og SB2.
- Båtopptak/-utsetting, opplag og båtpuss tillates ikke i småbåtanlegget eller i planområdet for øvrig.

6.1.2. SB3 Gjesteplasser til bruk for allmennheten

~~Brygger utenfor~~ Kaifront i område SB4³ skal nyttes som gjestebrygge. Etablering av nødvendige fortøyningsanretninger og anretninger for iland-/ombordstigning tillates.

6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, BVS1

I område BVS1 skal dokkport fjernes, slik at BVS1 fylles med vann fra elva. Det skal bygges gangbroer som spenner over område BVS1, slik det framgår av plankart og bestemmelsenes pkt. 7.8. Området skal opparbeides med allment tilgjengelige flytebrygger og annen tilrettelegging for opphold og rekreasjon – jf. omriss av prinsippløsning for brygge, vist på plankart. Det skal ikke etableres permanente småbåtplasser i BVS1.

7 HENSYNSSONER, FAREOMRÅDER, BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Frisiktsone, områder H140

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

7.2 Støysone, område H220

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

7.3 Ras- og skredfare, område H310

Innenfor hensynssonen må nødvendige tiltak for ivaretagelse av terrengstabilitet og forebygging mot erosjon dokumenteres og gjennomføres, jf. pkt. 2.1.2 og 2.2.3.

7.4 Flomutsatt areal, område H320

Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over beregnet maksimal flomhøyde, NGO kote +3,1m.

For eksisterende bygg i flomutsatt område må konstruksjoner i nødvendig grad utbedres, slik at bygg tåler å bli utsatt for flom. Elektriske installasjoner og andre tekniske anlegg i flomutsatt areal må anlegges slik at de ikke vil ta skade av flom.

7.5. Annen fare, krigsetterlatenskaper H390

Se bestemmelse pkt. 2.1.3 (rekkefølgebest.) og pkt. 2.2.3 b (dokumentasjonskrav).

7.6 Hensynssone C, bevaring av kulturmiljø, område H570_1

Hensynssonen omfatter gamle Porsgrunn Mekaniske Verksted og tilhørende areal, jf. plankart m. tegnforklaring.

7.6.1 Generelle føringer

Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til industriområdets særpreg. Bygninger og kraner merket med tykk strek skal bevares eksteriørmessig og tillates ikke revet, til- eller påbygd **på annen måte enn det som er spesifisert i reguleringsbestemmelsene. 8-tonns krana** ~~Kraner~~ kan flyttes langs skinnegang.

Utforming og opparbeiding av bygninger, konstruksjoner og utomhusanlegg i hensynssonen skal gjøres på en måte som respekterer PMV-områdets historie og som viderefører områdets særpreg (eksempler på historisk materialbruk på bygninger i området er tegl-, pusset mur, med innslag av metall/jern, tre og oppdelte, rutede glassflater). Nye tilførelser, det være seg eksempelvis bygninger eller gatedekke, skal utformes med material og fargebruk tilpasset industrimiljøet.

Alle søknader om tiltak i hensynssonen skal sendes til det regionale kulturminnevernet for uttalelse, før vedtak kan fattes.

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjoner og redegjørelse som dokumenterer disse forholdene på en grundig måte.

Nye elementer som gatebelegg, veidekke, lysstolper, murer, trapper, gjerder, skilt, utendørs møblering mm må utformes og plasseres slik at de bygger oppunder og har referanse til områdets industrihistoriske verdier, slik dette fremkommer i oversikten over enkeltminner som skal bevares. Valg av gjerdetype på bakkeplan (utenom private balkonger) skal baseres på opprinnelige gjerder med kjetting, som vist på bilde 7 og 9 i oversikten over enkeltlementene.

7.6.2 Bygninger som skal bevares

Mindre tilbygg kan tillates, såfremt disse er tilpasset og underordnet i form, størrelse og materialbruk. Ved reparasjon, restaurering og utbedring skal opprinnelige og eldre materialer samt elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking mm bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, utførelse og teknikker både ved reparasjon og ev. utskiftning. Bygningene kan tilbakeføres på dokumentert grunnlag. Vinduer og dører som er nyere enn bygningen kan erstattes med kopi av opprinnelig type når dette er nødvendig. Ved brann eller totalskade skal det settes opp kopi. Ved totalskade, for eksempel ved brann, skal det settes opp kopi av bygningen.

7.6.3 Enkeltelementer

Kulturminner som er enkeltelementer gjenværende fra det mekaniske verkstedet og som skal bevares, er listet opp under og markert på plankartet med objektnummer.

Enkeltelementene skal males/lakkeres i samme farge som tidligere.

Tiltak for bevaring / preservering skal skje i samråd med kulturminnemyndigheten.

Enkeltelementer kan tillates flyttet midlertidig, for senere å tas tilbake til opprinnelig plassering, dersom gjennomføring av anleggsfase nødvendiggjør dette. For flytting av enkeltelementer skal det innhentes uttale fra kulturminnevernet og godkjenning fra kommunen.

~~Kranene~~ 8-tonns kрана kan tillates flyttet langs kranbane/skinnegang, til annen plassering enn det som er vist på plankart.

Objekt nummer	Følgende enkeltelementer skal bevares:	Kan flyttes innenfor hensynssonen:
1	Inngangsport ved kontorbygningen. Søyler og port	
2	Skinner og pullerter på kaikant	
3	Horisontal del av Traverskрана og tilhørende skinneganger langs kantene av dokka (jf. 4.4.2)	x
4	Sikringsbokser mot elva	
5	Sikringsbokser langs vestsiden av dokka	
6	Reel / taunokk, lenserør sørvest for dokka og installasjon under bakken med pumpe	
7*	Originalt rekkverk med kjetting langs vestsiden av dokka	
8	8-tonns kрана og skinneganger langs vestsiden av dokka (jf. 4.4.2)	
9	Fasader i dokka; fra elva og i hele dokkas vestlige del. Åpninger og overflater bevares	
10	Vinsj, opphengstativ til kjetting, samt eldre grønnmalt vinsj og betonggriser	x
11	Festebøyle i jern	
12	Skinneganger langs østsiden av dokka (jf. 4.4.2)	
13	Stålpresse	x
14*	Motvekt i betong på østsiden av dokka	x
15	Vinsj på østsiden av dokka	x
16	Vinsj og sikringsboks innerst i dokka	x
17*	Kompressor i kompressorrom, område PA1	x
18	Div. skilt, utstyr, foto og annen dokumentasjon (jf. pkt. 2.1.9)	x
19	Gulv med skipsmaler (jf. pkt. 2.2.11)	x
20	Utrustningskranas tårnsøyle og fundamentbygg (jf. 4.4.1)	

*

Objekt nr. 7: Gjerder/rekkverk tillates flyttet, dersom dette er nødvendig for å innfri off. sikkerhets-/ forskriftskrav.

Objekt nr. 14: Motvekter som finnes i området omkring dokka skal nyttes som elementer i utendørs møblering i verkstedområdet. Det kan tillates flytting og tilpasninger av betongelementene, for å gjøre dem egnet til ny bruk. De mange identiske betonggrise som ble brukt til understøttelse i dokka skal plasseres/benyttes i et begrenset omfang i landområder.

Objekt nr.17: Kompressor skal preserveres og flyttes ut fra kompressorrom, for å nyttes som skulptur/installasjon i parkområde PA1 eller annen egnet plassering.

7.7 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø, område H570_2

De eldre arbeiderboligene innenfor BS4 skal, sammen med uthusene, bevares og tillates ikke revet eller fjernet. Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til områdets særpreg. Ved totalskade som eksempelvis brann, skal det føres opp bebyggelse med tilsvarende størrelse, både i høyde og avtrykk. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes, eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag. Mindre tilbygg kan tillates dersom dette er underordnet i volum og tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Nye garasjer ol. skal se ut som tradisjonelle uthus i hovedform. For bevaringsverdig bebyggelse som skal utbedres kreves det at oppmålingstegninger av bygg legges til grunn for prosjektering, og at disse skal vedlegges søknad om tiltak.

7.8 Bestemmelsesområder, områder #1 - #2

7.8.1 #1, Gangbro over midtre del av Dokka

Innenfor bestemmelsesområdet skal det oppføres gangbro som forbinder områder GT1 og GT2. Gangbro skal være felles for boligene i planområdet. Fra underside av gangbro skal det være fri høyde minimum 3m ned til topp av dekke i område T3. Gangbro skal være allment tilgjengelig.

7.8.2 #2, Gangbro over ytre del av Dokka

Innenfor bestemmelsesområdet skal det oppføres gangbro som forbinder østre og vestre side av Dokkområdet. Gangbro skal være felles for boligene i planområdet. Gangbro skal være allment tilgjengelig. **Jf. pkt. 4.4.1.**

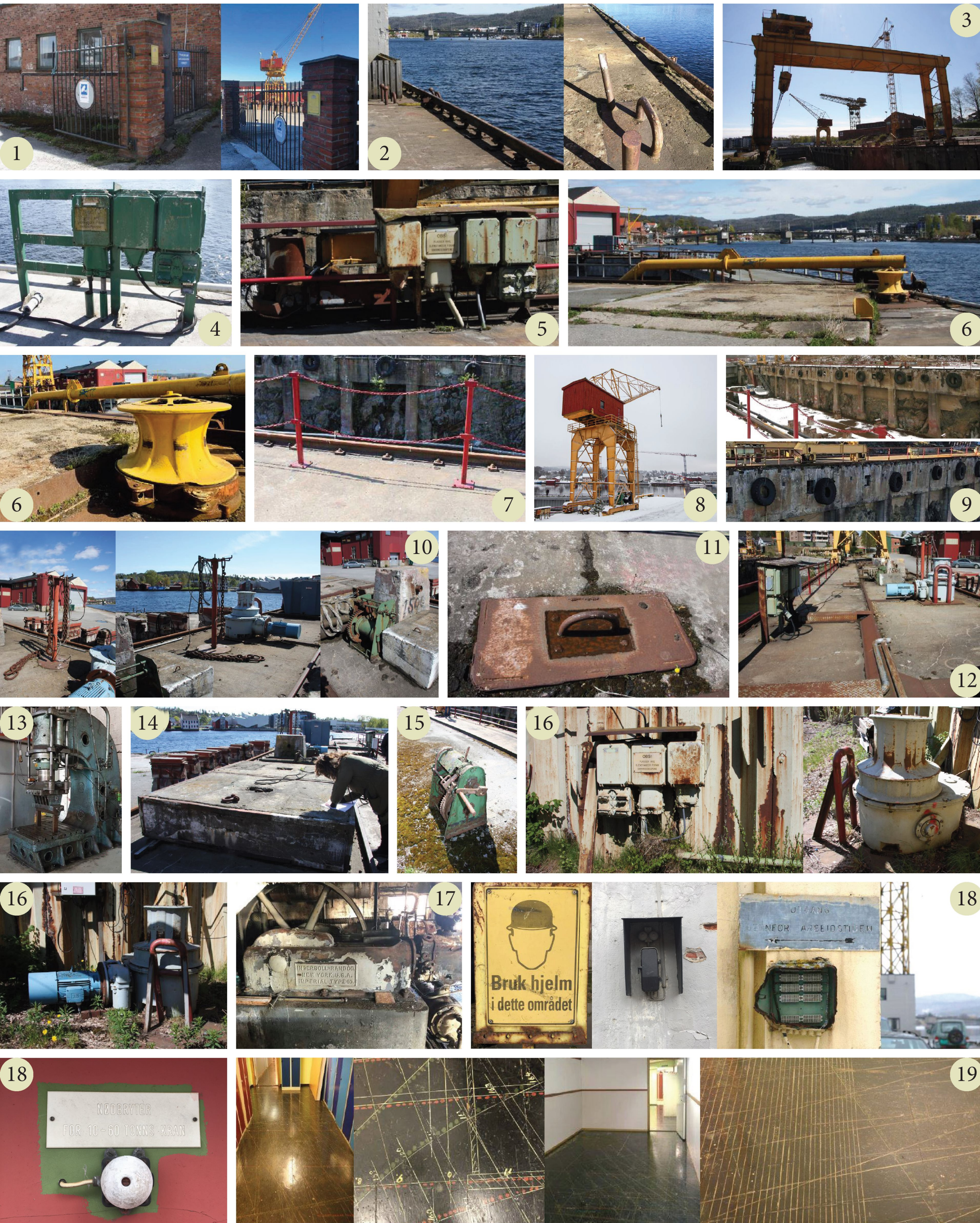
7.8.3 #3 - #7, Område for P-kjellere

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

Innenfor avgrensning av #6 tillates inntil 150m² av kjeller/sokkel tilrettelagt som en arealutvidelse for virksomhet i Rørleggerverkstedet. Arealutvidelsen tillates kun etablert på ett plan, inntil nordvestre fasade på Rørleggerverkstedet. Jf. pkt. 2.2.5 og 3.2.1.

7.8.4 #8 Område for uteservering

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablering av uteservering i tilknytning til bevertnings-/serveringslokale ved kranfundament/i Rørleggerverkstedet. Møblering skal være i form av løse møbler og parasoller. Det tillates ikke oppføring av overdekninger, takkonstruksjoner, tette skillevegger/gjerder eller andre tiltak som vurderes å innvirke negativt på Rørleggerverkstedets eksponering mot omgivelsene.



ENKELTELEMENTER SOM SKAL BEVARES
Reguleringsplan for Porsgrunn Mekaniske Verksted, planid 148

