



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 17/02225
PlanID: 387
Sakstittel: Reguleringsplan for Downtown felt 6

Reguleringsplan for Downtown felt 6

Detaljregulering

PLANBESTEMMELSER

Datert sist revidert 02.06.17
Godkjent av bystyret 15.06.2017 i sak 57/17

§1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 07.02.2017.
Planen vil erstatte deler av reguleringsplan Down Town (383), vedtatt 03.09.2015.

§2 REGULERINGSFORMÅL

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)
 - Kombinerte formål

§3 HENSYNSSONER

- a) Sikringssoner (PBL § 12-6 a.1)
 - Frisikt
- b) Faresoner (PBL § 12-6 a.3)
 - Flom
- c) Båndleggingssoner (PBL § 12-6, jfr. 11-8c/d)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner
- d) Bestemmelsesområde (PBL § 12-6)
 - Bestemmelsesområder

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.1. Rekkefølgebestemmelser

a) **Torg (ST)**

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nytt og utvidet Down Town (Felt 6 A-F) skal ST2 og ST3 vist i reguleringsplan ID 383 være ferdig opparbeidet.

b) **Elvepromenader (SGG)**

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal elvepromenader (SGG) vist i reguleringsplan ID 383 og som grenser inn mot felt 6 være ferdigstilt. Promenaden kan bygges ut i etapper i takt med utbyggingen innenfor det enkelte felt

c) **Felt 5 og 6**

Før det gis igangsettingstillatelse på nye tiltak på Down Town I (Felt 6A, 6B, 6C1, 6C2, 6C3, 6C4, 6C5, 6D, 6E, 6F) skal utbyggingen av Skomværkartalet (Felt 5 vist i reguleringsplan ID 383) være påbegynt.

Før det blir gitt brukstillatelse på Felt 6 (A-F) skal det være gitt brukstillatelse på 1. byggetrinn i felt 5. (Felt 5 vist i reguleringsplan ID 383)

Byggesaken fremmes, til orientering, for Utvalg for miljø og byutvikling, før vedtak fattes.

4.2. Dokumentasjon

Ved søknad om ramme-/ byggetillatelse skal det fremlegges:

a) **Overordnet landskapsplan og fasadeopprikk i målestokk 1:500**

Planen skal vise overordna sammenhenger og strukturer i bygningsmiljø ved hjelp av fasadeopprikk, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse samt vurdering av sol/skygge. Utformingen av utearealer, veg- og gangareal, parkering, belysning, skilting og flomveier. Landskapsplan skal godkjennes av Porsgrunn kommune. Porsgrunn kommune skal sende planene til antikvarisk myndighet for råd. Dette for å sikre et godt samspill mot kulturminneloven.

Følgende delområde skal vises:

- Down Town I med deler av Franklintorget og Grångestorget (Felt 6, o_veg8, ST1, ST2, ST3)

b) **Detaljert landskapsplan i målestokk 1:200**

Planen skal omfatte alle tiltak, men unntak av bruksendringer under 500 m². Detaljeringen skal i hovedtrekk være i tråd med overordnet landskapsplan utarbeidet for området.

Detaljplanene skal utarbeides for det enkelte felt/område. For større felt kan detaljplanen inndeles i etapper i takt med utbyggingen innenfor det enkelte felt. Landskapsplan skal godkjennes av Porsgrunn kommune. Porsgrunn kommune skal sende planene til antikvarisk myndighet for råd. Dette for å sikre et godt samspill mot kulturminneloven.

Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Sol- og skyggeforhold
- Utforming av utearealer herunder torg og promenade
- Areal for parkering, inkludert HC parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse og avfallshåndtering, snuplasser, gang/sykkelveger og turveger
- Materialbruk og vegetasjon
- Evt. skjerming
- Belysning og skilting
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Plassering av trafo, pumpestasjon, vareleveranse, avfallshåndtering
- Ledelinjer, flomveier, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt kotehøyde
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sol/skygge

Det kan leveres beskrivelse til enkelte av punktene over. Hvilke punkter som skal dekket i en beskrivelse/illustrasjon og hvilke som skal vises i en plan, skal avklares med Porsgrunn kommune.

4.3. Tekniske planer

Det må utarbeides overordna planer og teknisk detaljplaner for:

- Plan for kjøremønster, atkomst og parkering ved etappevis utbygging som sikrer en forsvarlig trafikkavvikling gjennom hele anleggsperioden.
- Vann- og avløp, flomveger og brannvann
- Renovasjon, avfallshåndtering
- Distribusjonsnett for fjernvarme

Planlegging av område ST2 og ST3 må sees i sammenheng med kommunenes planlegging av Franklintorget. Før det gjøres tiltak på området ST2 og ST3 må det foreligge en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Fylkeskommunen v/Statens vegvesen.

4.4. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved planlegging av støyømfintlig bebyggelse inntil støyende virksomhet, samt ved etablering av ny støyende virksomhet inntil eksisterende støyømfintlig bebyggelse.

Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i senterområder og Elvebyen med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.

4.5. Forurensning i grunn

Ved terrenginngrep i forurenset grunn plikter tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å

sikre at konsentrasjonene av miljøgifter i grunnen ikke overstiger normverdiene for den aktuelle arealbruk.

Dette innebærer følgende:

- Masseutskiftning, isolering eller byggetekniske tiltak må utredes i den enkelte byggesak for å hindre diffusjon av gass inn i bygg.
- Anleggsarbeider, herunder oppgraving, mudring og disponering av forurenset masse, må ikke medføre forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø.
- Forurenset masse som ikke deponeres/ anvendes på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven.

4.6. Geotekniske og vassdragstekniske forhold

Ved søknad om ramme- eller byggetillatelse for utfylling/ pæling/ utbedringer av eksisterende bryggekonstruksjoner samt videreføring av kanal skal det foreligge:

- Geotekniske vurderinger av grunn og stabilitetsforhold

Endelige planer for utfylling/ pæling/ utbedring av eksisterende bryggekonstruksjoner må vurderes av geoteknisk og vassdragsteknisk sakkyndig i samråd med NVE og Porsgrunn kommune. Krav til utbedringer og stabiliserende tiltak må gjennomføres på bakgrunn av en samlet vurdering. Norsk Sjøfartsmuseum og kulturvernmyndighetene skal holdes informert.

4.7. Radon

Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200Bq/m².

4.8. Kulturminner

Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9.juni 1978.

Ved søknad om inngrep eller tiltak som medfører endring av elvebunnen, ved mudring, utfylling, pæling, erosjon ved propellstrøm osv. skal søknad oversendes Norsk Sjøfartsmuseum til uttalelse, jfr Lov om kulturminner §§ 9 og 14 om undersøkelsesplikt og § 10 om kostnadsdekning.

4.9. Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelsen skal tilpasses og ta hensyn til landskapsbilde, terrengform, historiske gateløp og kvartalsstruktur, bygningsstruktur, vegetasjon, grunnforhold, hydrologi og lokalklima. Bebyggelse og anlegg skal utformes med god estetisk utforming og høy kvalitet.

Lange sammenhengende fasader skal utformes slik at de bidrar til at tilstøtende utearealer oppleves som interessante og spennende, både med tanke på opphold og gjennomfart. Store bygningsvolumer og fasader skal utformes på en måte som motvirker monotoni. Fasadeuttrykket skal proporsjoneres slik at det hindrer en massiv og ensartet virkning mot småskalabebyggelsen i omgivelsene. Ved P-hus eller parkering på tak skal parkeringen inngå som en integrert del av byggets fasadeutforming. Trafoer skal integreres i byggeområdene eller kan alternativt plasseres på park/torgområder forutsatt en plassering og utforming skjer i tråd med landskapsplan.

Det skal legges vekt på å utvikle gode, funksjonelle bygg tilpasset den urbane karakteren i området. Ny bebyggelse skal gis et tidstypisk formuttrykk og utformes med tanke på fleksible løsninger.

I felt 6 skal bygg med kontakt/ inngang på bakkenivå som henvender seg mot elvepromenade, torg og gate ha publikumsrettet virksomhet (forretning, offentlige kontorer, forsamlingslokale, herberger og beverning) på bakkeplan. Alle bygg skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til elvepromenaden, torg og Storgata. Byggene skal utformes og organiseres slik at det sikres et tydelig offentlig areal langs elvepromenaden og gode offentlige uteoppholdsarealer uavhengig av arealbruksformål.

Utvalget ber om at bruk av grønne tak vurderes som en del av overvannshåndteringen. Det skal tilrettelegges for lademuligheter for ladbar motorvogn i henhold til ny parkeringsforskrift.

For kortsiden av mot museumsområdet gjelder følgende for fasaden:

Fasaden godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Fasaden skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk. Tilpasning i denne sammenheng betyr at materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

4.10. Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes av alle på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. "Prosjekteringsverktøy – Universell utforming av publikumsbygg" skal brukes ved prosjektering av ny bebyggelse, med utgangspunkt i Porsgrunn kommunes anbefaling for utforming.

Ved tilrettelegging for universell utforming av bevaringsverdige bygg må det i samråd med vernemyndighetene vurderes om dette er forenlig med vernehensynene. 50 % av det totale antall boliger innenfor planområdet skal være utformet etter prinsipper for universell utforming.

4.11. Reklame og skilting

Gjennomlysende reklameskilt og gesimskasser tillates ikke. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som en del av den samlede arkitekturen og godkjennes av Porsgrunn kommune etter søknad. Reklame utenom fasade må det søkes Statens vegvesen om.

4.12. Krav til parkering

Krav til parkering fremgår av tabell. En forutsetning for normtallene er at parkeringen løses i fellesanlegg med mulighet for fleksibel bruk av plassene. Kravet til parkering kan reduseres eller frafalles dersom det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig parkering i tilgrensende områder. Antall parkeringsplasser på DTI kan overskride maksimumstallene såfremt det kan sikres at disse plassene også er tilgjengelige for andre næringsområder, også utenfor DTIs åpningstider.

Virksomhet	Enhet	Arbeidsreiser	Besøksreiser	Sykkelplasser
Bolig	Pr. bolig	0,8	0,2	Min 2
Forretning u/ dagligvare	100 m ²		2	1,5
Kontor	100 m ²	1,0	0,05	1,5
Forsamlingslokaler	10 seter	0,05		2
Restaurant	10 seter		1	2

Når området er fullt utbygd skal all parkering i hovedsak være i garasjeanlegg under bebyggelsen eller i parkeringshus, alternativt på takplan. Det kan gjøres unntak for parkering for funksjonshemmede. 2-5 % av parkeringsplassene skal reserveres og være utformet for funksjonshemmede. Før området er fullt utbygd tillates parkering på bakkeplan.

4.13. Krav til felles uteoppholdsareal

- Minimum 20 % av BRA for bolig skal være uterom. Minimum 70 % av uterommet skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal). Inntil 10 m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde (torg).
- Minimum 6 m² uteoppholdsareal på balkong, eventuelt 5 m² uteoppholdsareal på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker atkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold og innby til opphold og sosialt samvær, rekreasjon, lek og spill. Minimum 30 % av uteoppholdsarealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.
- Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

4.14. Krav til energibærere

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal alle bygg med grunnflate større enn

500 m² kunne kobles til nettet. Ved nybygging/ større ombygginger stilles krav om tilrettelegging av vannbårne varmesystemer.

Dersom det dokumentere at alternativ energikilde er tilsvarende eller bedre enn tilknytning til fjernvarme kan dette legges til grunn ved nybygg eller større ombygginger.

4.15. Byggegrenser

- a) Der det er vist byggegrenser skal nybygg/ tilbygg plasseres innenfor byggegrense. Balkonger og mindre deler av fasaden kan trekkes tilbake fra formålsgrensa for å gi variasjon.
- b) I felt 6B skal det etableres et innvendig vringleareal/ kommunikasjonsareal som henvender seg mot elvepromenaden.
- c) Byggegrenser i Felt 6 legges i formålsgrensen der det ikke er gitt egne byggegrenser som viser gesimshøyder innenfor feltet.
- d) Balkonger eller mindre deler av fasaden på bebyggelse innenfor Downtown /felt 6 kan stikke inntil 2,5m ut over torg ST2 (Felt ST2 vist i reguleringsplan ID 383) der dette ikke hindrer nødvendig ferdsel.

4.16. Renovasjon

I situasjonsplanen i forbindelse med byggesøknad, skal det vises renovasjonsløsning. Løsningen skal integreres som en naturlig del av bebyggelsen.

4.17. Atkomst

Adkomst til den enkelte tomt er vist med piler på plankartet. Adkomsten fastsettes endelig ved søknad om ramme-/byggetillatelse.

Adkomst for DTI er vist med tre adkomstpilar. Adkomstene fra Franklintorget omfatter vareleveranser, renovasjon og parkeringsanlegg tilknyttet leietakere og beboere. Adkomst fra Storgata omfatter parkeringsanlegg for øvrige funksjoner.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

5.1. Kombinert bebyggelse; utbyggingsformål, utnyttelsesgrad og bruksareal.

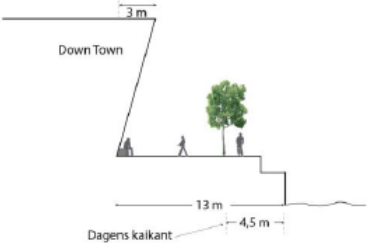
Område	Formål	%-BYA	BRA
Felt 6 B, C, D, E og F Down Town I (DTI)	Bolig (B), Kjøpesenter (KJ), kontor (K), offentlige og allmennyttige formål (AS), hotell/overnatting (H), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller, på tak eller som integrert del av bebyggelsen.	100 %	55 000 m ² + parkeringsplasser BRA regnes av faktisk bebyggelse over terreng, med unntak av parkeringsareal, teknisk

			areal, varemottak og areal for avfallshåndtering. Ved stor etasjehøyde skal faktiske gulvareal legges til grunn.
Felt 6 A Down Town I (DTI)	Kjøpesenter (KJ), kontor (K), offentlige og allmenntilgjengelige formål (AS), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller, på tak eller som integrert del av bebyggelsen.	100 %	Inngår som en del av BRA for Felt 6 B-F

5.2. Kombinert bebyggelse; bebyggelsesstruktur og byggehøyder.

Maks byggehøyde er angitt i tabell. Elementer som ventilasjon, tekniske rom og lignende kan være over angitt byggehøyde forutsatt at installasjonen er trukket inn fra vegglivet i toppetasjen. Tekniske anlegg inngår ikke i BRA.

Område	Bebyggelsesstruktur	Maks kotehøyde møne/tak
Felt 6 Down Town I	<p>Grunnleggende premiss for bebyggelsesstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Det skal legges opp til naturlige ganglinjer fra Franklintorget og Grängestorget via DTI og langs elvepromenaden ➤ På felt D kan overbygg for trapp, heiskjerner og tekniske anlegg tillates inntil 3,0 m over regulert høyde. Det kan også tillates nødvendig rekkverk/skjerming av takparkering. Dette bør være noe tilbaketrukket fra veggliv. ➤ På felt B kan det etableres rekkverk for takflaten / takparkering inntil 1,0 m over regulert høyde. Dette skal være noe tilbaketrukket fra veggliv. ➤ På felt C1 kan det etableres rekkverk inntil 1,0 m over regulert høyde opptil gesimshøyde på kote + 18,5 m. ➤ Byggegrense for felt 6 mot Porsgrunnselva (mot vest) kan variere. Byggegrensa skal i gjennomsnitt være minimum 13,0 m fra veggliv i 1.etg til kaikant. Avstand mellom veggliv i 1.etg og kaikant skal ikke være under 10,0 m. Eventuell 2. etg. kan trekkes inntil 3,0 m ut fra veggliv i 1.etg. Eventuelle flytebrygger regnes ikke som kaikant ➤ 1 og 2 etg. På felt 6 B og 6 E kan bygges med en 	<p>I plankartet er det vist maksimal kotehøyder møne/tak for de ulike feltene.</p> <p>C1: Høydekote 17,5 og kotehøyde 14,5 innenfor avmerket område mot elva</p> <p>C2: Høydekote 22,0</p> <p>C3: Høydekote 20,5</p> <p>C4: Høydekote</p>

	<p>sammenhengende fasade som strekker seg ut mot elva med inntil 3,0 meter fra veggliv i 1.etg. (jf. Prinsippskisse)</p>  <p>➤ Fasaden mot elvepromenaden skal utformes på en slik måte at det blir et samspill mellom utvendig og innvendig promenade</p> <p>➤ Taket skal løfte seg ut mot elvepromenaden på en elegant og luftig måte. Dekke for parkeringsplan tillates bebygget ut til formålsgrensen i feltet.</p> <p>➤ På felt E og F kan overbygg for trapp, heisekjerner og tekniske anlegg kan tillates inntil 3,0 m over regulert høyde. Maksimal 10% av takflaten kan bebygges. Installasjonen skal trekkes inn 3 meter fra veggliv.</p> <p>➤ Ved utbygging av området skal bebyggelsen innenfor Felt 6 vise gode hensyn til nasjonale kulturminneverdiene i området. Søknad om tiltak skal sendes ansvarlig kulturminnemyndighet til uttalelse for å sikre at hensyn blir ivaretatt.</p> <p>➤ For å sikre variasjon i fasaden mot elva skal fasaden oppdeles. Det tillates en minimum gjennomsnittavstand på 13 m mellom fasade i 1.etg. og kaikant.</p> <p>➤ Minste avstand mellom fasade 1.etg og kaikant skal være 10,0 m.</p>	<p>24,0 C5: Høydekote 22,0</p>
--	--	--

6. HENSYNSSONER

6.1. Sikringssoner

a) Frisikt (H140)

Område er vist med hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten

kan tillates.

6.2. Faresone flom (H320)

- a) Alle nye tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann, og som ved en eventuell flom kan medføre stor samfunnsmessig skade (herunder trafo), skal plasseres høyere enn kote + 2,74. Ombygging av eksisterende bebyggelse bør skje slik at en ikke øker skadepotensialet.
- b) Det tillates flomsikringstiltak i sone for flomfare, dersom dette er teknisk gjennomførbart og ikke gir vesentlige negative konflikter med andre viktige samfunnsinteresser.
- c) Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate oppstart av ny virksomhet i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn kote +2,74 på følgende betingelser:
 - Flomutsatte etasjer skal ikke nyttes til boligformål
 - Nye elektriske anlegg skal planlegges og utføres med hensyn til flomfaren
 - Ved prosjektering må det vurderes mulige bygningstekniske tiltak, som for eksempel heving av gulv, for å redusere materielle skader.
- d) For bygninger som ligger lavere enn kote +2,74 anbefales det at det utarbeides en beredskapsplan som minimum avklarer
 - Varsling
 - Bruk av ressurser
 - Evakuering
- e) Grunneier forplikter seg til å informere leietakere/kjøpere av flomutsatte bygg om flomfaren og behov for flomberedskap. Informasjonen om flomfare og behov for flomberedskap, skal tinglyses, som heftelse, knyttet til de aktuelle eiendommene.

6.3. Båndleggingssoner (H730)

- a) Båndlegging etter lov om kulturminner
Nedre Frednes med Askeladden ID 86805 er fredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19. Det tillates ikke utført tiltak innenfor det fredede området som er i strid med formålet med fredningen eller med kulturminneloven. Tiltak i det fredede området eller på fredede bygninger tillates ikke uten at det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven først. Telemark fylkeskommune er rette myndighet for slik dispensasjon. Søknad om dispensasjon sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidene skal utføres.

6.4. Bestemmelsesområde (#)

- a) #1
I området merket med #1 skal det etableres en åpning i bygningsstrukturen over kote +17,00 som er minst 6 meter bred. Åpningen må ikke være parallell med formålslinjer. Åpningen kan godt ha ulik bredde men må være minimum 6 meter på

det smaleste punktet. Endelig plassering kan gjøres innenfor bestemmelsesområdet for å tilpasses bæresystemet i underliggende konstruksjon.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert en gangbro mellom bygningskroppene i felt 6F. Gangbroen utformes slik at området mellom bebyggelsen ikke oppfattes som en forlengelse av bygget, dette for å sikre en tydelig oppdeling av bygningsstrukturen. Gangbroen tillates inn glasset. Gangbroen kan maksimalt være 4 meter bred.

b) #2

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert en gangbro mellom bygningskroppene i feltene 6E og 6F. Gangbroen skal trekkes tilbake fra vegglivet med minimum 3 meter, dette for å sikre en tydelig oppdeling av bygningstrukturen. Gangbroen tillates innbygget. Gangbroen kan maksimalt være 4 meter bred.

▪