



## Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Grenland Næringsforening v/ Mette Sannerholt  
Andersen

### Team utbygging Bypakke Grenland

Vår dato: 03.02.2020  
Deres dato:  
Vår referanse: 20/10607-1  
Deres referanse:  
Vår saksbehandler: Tommy Paulsen

## Forslag til endring etter enklere prosess av "Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør, planID 383"

«Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør» vedtatt i Bystyret 03.09.2015 er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-14. Forslagsstiller er Vestfold og Telemark fylkeskommune.

I samråd med Porsgrunn kommune er det vurdert at endringen «..i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-14. Slike endringer, tidligere kalt «mindre endring», gjennomgår en enklere planprosess.

### Kort om endringen

I planene for såkalt «Grønn lenke», et prosjekt i Bypakke Grenland, er det behov for å justere adkomstveg inn mot Down Town ved enden av Porsgrunnsbrua, slik at den er bedre tilpasset planlagt løsning for Franklintorget og tilgrensende vegsystem. Dette krever en endring av gjeldende reguleringsplan, se vedlagte planbeskrivelse for utfyllende informasjon. Informasjonen er også tilgjengelig på Porsgrunn kommunes nettsider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/>

### Kommunens foreløpige vurdering

Porsgrunn kommune har foreløpig stilt seg positive til endringen.

### Har du synspunkter til planendringen?

Send eventuelle synspunkter til:

[post@vtfk.no](mailto:post@vtfk.no)

eller til:

Vestfold og Telemark fylkeskommune  
Postboks 2844  
3702 Skien

Innspill merkes «Fv 356 Raschebakken-Linaaesgate, planendring».

Frist for innspill: 28. februar 2020.

Postadresse:  
Postboks 2844  
3702 Skien

Besøksadresse:  
Fylkesbakken 10, Skien  
Svend Foynsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:  
35 91 70 00  
[post@vtfk.no](mailto:post@vtfk.no)

Org. no.:  
821 227 062

[vtfk.no](http://vtfk.no)



**Vestfold og Telemark**  
FYLKESKOMMUNE

Eventuelle spørsmål kan rettes til Tommy Paulsen ([tommy.paulsen@vtfk.no](mailto:tommy.paulsen@vtfk.no)) på tlf. 951 92 692.

Dersom det *ikke* kommer inn vesentlige merknader til endringen, vil planendringen deretter bli lagt frem for vedtak i kommunens faste utvalg for plansaker.

Med vennlig hilsen

Tommy Paulsen

[tommy.paulsen@vtfk.no](mailto:tommy.paulsen@vtfk.no)

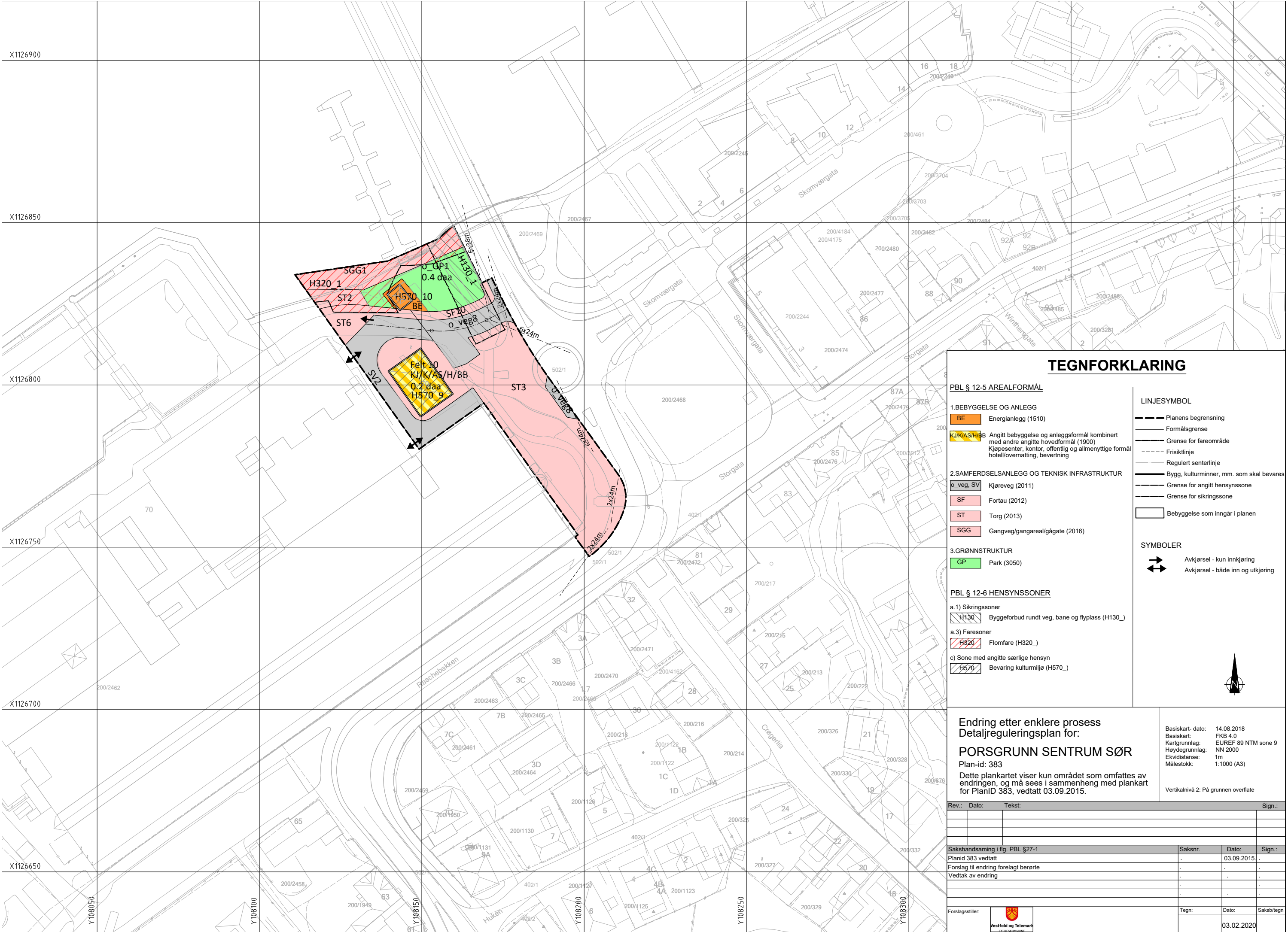
**Vedlegg:**

- Forslag til endret plankart, datert 3. februar 2020
- Forslag til endrede bestemmelser, datert 3. februar 2020
- Forenklet planbeskrivelse av endringen, datert 03.02.2020
- Gjeldende plankart planID 383, vedtatt 03.09.2015
- Mottakerliste

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

---

Navn:
Down Town v/ Bent Rosenberg
Citycon v/ Jannecke Rødseth
Grenland Næringsforening v/ Mette Sannerholt Andersen
Isaksen klær v/ Øystein Isaksen
Jans klær v/ Jarle Steen
Bratsberggruppen v/ Haavard Skare
Porsgrunn Håndverk- og industriforening
Elvebredden kafe v/ Eunike Kristoffersen
Bjørn Yngvar Jensen
Åse Marit Wichne
DNB Eiendom Porsgrunn
ogOtto AS
REN Frisør
Storgata 79 AS v/ Javid Akram
Porsgrunn kommune Barn og unge v/ Tollef Stensrud
Porsgrunn kommune Kommunalteknikk v/ Torbjørn Krogstad
Porsgrunn kommune, Bygg og eiendomsdrift v/ Ole Henrik Lia
Kommunalt samarbeidsråd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Porsgrunn kommune Eldrerådet v/ Åsne Rongved
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
Statens vegvesen
Nettbuss Sør Telemark
Fortidsminneforeningen avd. Telemark
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Vekst i Grenland v/ Øivind Solbakken
Porsgrunn Min by
Blindeforbundet i Telemark, LL Grenland v/ Terje Dahlstrøm
Norges Handikapforbund Region Oslofjord vest
Telenor Nettutbygging
Skagerak Energi AS
Vestfold og Telemark fylkeskommune



TEGNFORKLARING

**PBL § 12-5 AREALFORMÅL**

**1.BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**BE** Energianlegg (1510)

**KJ/K/AS/H/BB** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)  
Kjøpesenter, kontor, offentlig og allmenyttige formål  
hotell/overnatting, bevertning

**2.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**o veg, SV** Kjøreveg (2011)

**SF** Fortau (2012)

**ST** Torg (2013)

**SGG** Gangveg/gangareal/gågate (2016)

**3.GRØNNSTRUKTUR**

**GP** Park (3050)

**PBL § 12-6 HENSYNSSONER**

a.1) Sikringssoner

**H130** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130\_)

a.3) Faresoner

**H320** Flomfare (H320\_)

c) Sone med angitte særlige hensyn

**H570** Bevaring kulturmiljø (H570\_)

**LINJESYMBOL**

Planens begrensning

Formålsgrense

Grense for fareområde

Frisktlinje

Regulert senterlinje

Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares

Grense for angitt hensynssone

Grense for sikringssone

Bebyggelse som inngår i planen

**SYMBOLER**

Avkjørsel - kun innkjøring

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Endring etter enklere prosess  
Detaljreguleringsplan for:  
**PORSGRUNN SENTRUM SØR**  
Plan-id: 383  
Dette plankartet viser kun området som omfattes av endringen, og må sees i sammenheng med plankart for PlanID 383, vedtatt 03.09.2015.

Basiskart- dato: 14.08.2018  
Basiskart: FKB 4.0  
Kartgrunnlag: EUREF 89 NTM sone 9  
Høydegrunnlag: NN 2000  
Ekvidistans: 1m  
Målestokk: 1:1000 (A3)

Vertikalnivå 2: På grunnen overflate

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:
Sakshandsaming i fig. PBL §27-1		Saksnr.	Dato:
Planid 383 vedtatt			03.09.2015
Forslag til endring forelagt berørte			
Vedtatt av endring			
Forslagsstiller:		Tegn:	Dato:
			03.02.2020

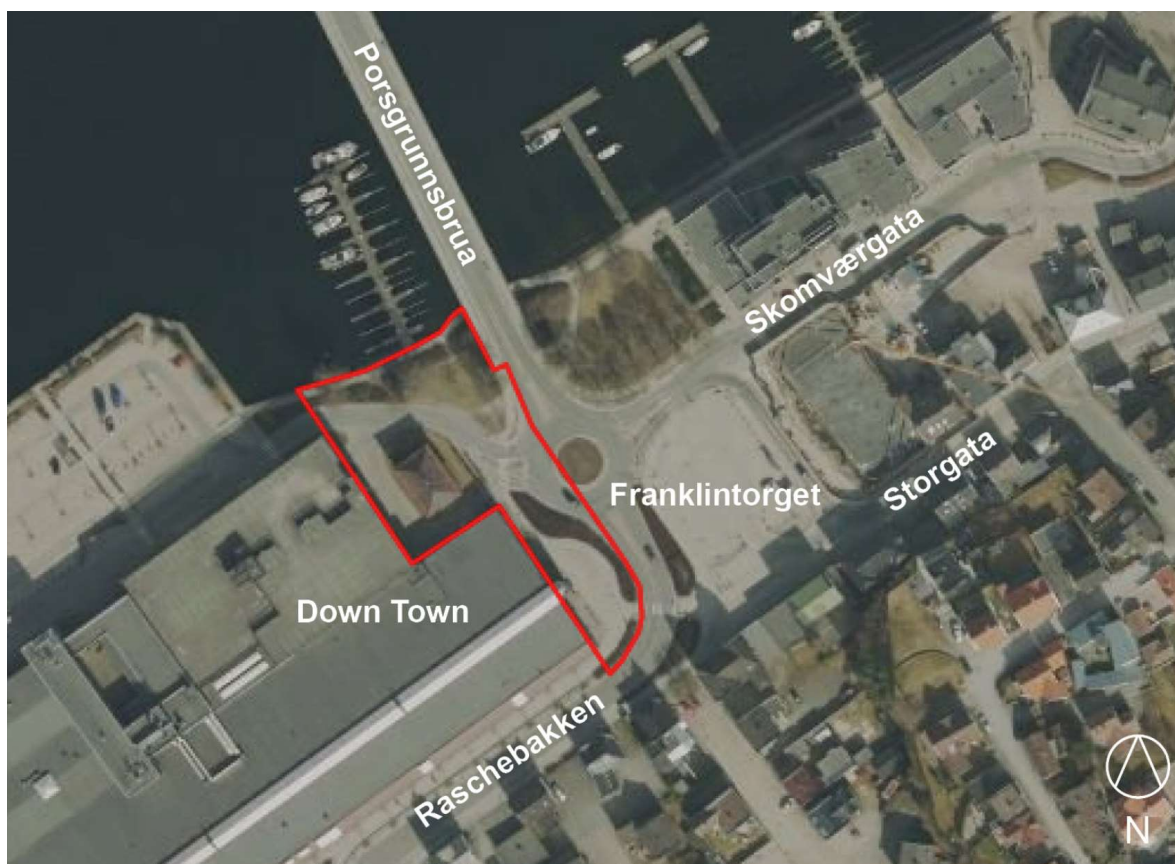




Vestfold og Telemark  
FYLKESKOMMUNE

# Fv 356 Raschebakken- Linaaesgate

Forslag til endring etter enklere prosess av reguleringsplan Porsgrunn sentrum sør, Plan-ID 383 i Porsgrunn kommune, jfr. Plan- og bygningsloven §12-14



## Forenklet planbeskrivelse

Forslagstiller: vestfold og Telemark fylkeskommune

Dato: 3. februar 2020



# 1. Innledning

I medhold av §12-14 i Plan- og bygningsloven (PBL) sendes her forslag til endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess for et område ved innkjøring til Down Town fra Fv 356 i nord. Reguleringsplan 383 Down Town ble godkjent i Porsgrunn kommunestyre 3. september 2015.

På det tidspunktet var det ikke detaljert avklart hvordan utbyggingen av det såkalte Franklintorget skulle bli. Noe av bakgrunnen for planen den gangen var et ønske om en utbygging av kjøpesenteret Down Town og endring på arealene de disponerer. Planen omfatter store deler av sentrum sør i Porsgrunn.

Som en del av Bypakke Grenland og kommunens gatebruksplan, er det et ønske om å overføre store deler av biltrafikken til kollektiv, syklende og gående på strekningen på fylkesveg 356 fra Raschebakken til Linaaesgate og krysset med riksveg 36. Det er bestemt at det skal gjøres tiltak som skal halvere biltrafikken på strekningen. Ett av disse tiltakene er en ombygging av torget mellom Storgata, Skomværgata og Fv 356 til et attraktivt torg for opphold og rekreasjon. Samtidig utvides torgarealene inn mot både Down Town og andre forretninger rundt torget. Torget vil også fungere som en firkantet rundkjøring for fylkesvegen med påkobling til Storgata og Skomværgata.

## 2. Eksisterende plan og forslag til endring

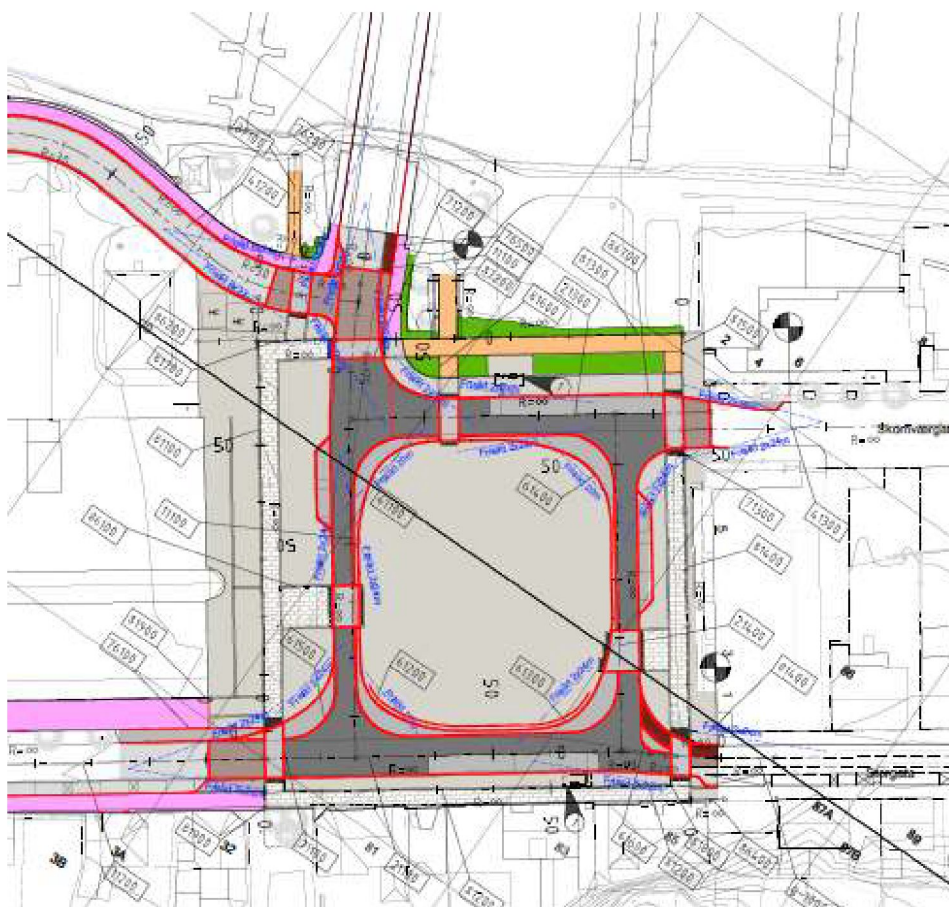
I vedtatte plan vises kun en adkomst for varelevering inn til Down Town. Ytterligere adkomst skulle kun være for planlagte leiligheter på området. Da skulle man kunne kjøre over område regulert til torgareal. I etterkant ønsket ikke eierne av området å tilrettelegge for leiligheter og de endringene planen viser for Down Town likevel. I dag er derfor adkomsten fra rundkjøringen opprettholdt. Selve Down Town med parkeringsarealer er også siden omregulert.

Ved planleggingen av Grønn lenke på fylkesveg 356 og Franklintorget er det derfor vanskelig å gjennomføre stengingen av kundedadkomsten, siden den opprinnelige planen for Down Town-området ikke gjennomføres likevel. Vi må derfor inntil videre opprettholde adkomst inn til parkeringshus og uteparkering, samt varelevering etter ombyggingen av Franklintorget.

Det som er regulert i gjeldende plan i området ved enden av Porsgrunnsbrua er ikke en god løsning for den ombyggingen vi ønsker å gjøre og som er politisk vedtatt i Porsgrunn kommune.

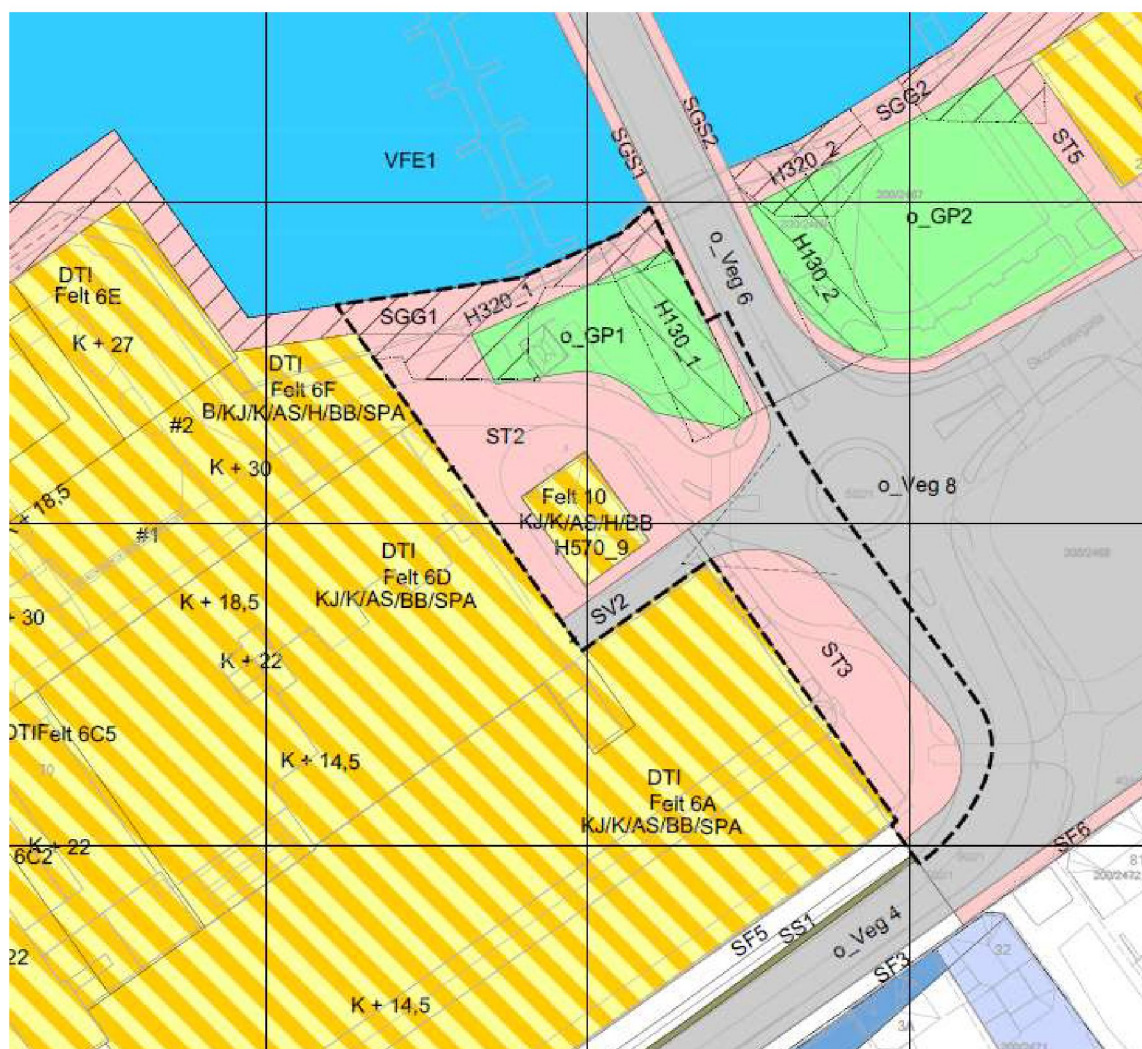
### 2.1 Forslag til endring

Selve Franklintorget vil utformes som en stor rundkjøring, der fylkesvegen føres rundt torget med kun én kjøreretning. Rundkjøringen vil være 4-armet, og bli firkantet med selve torget i midten.

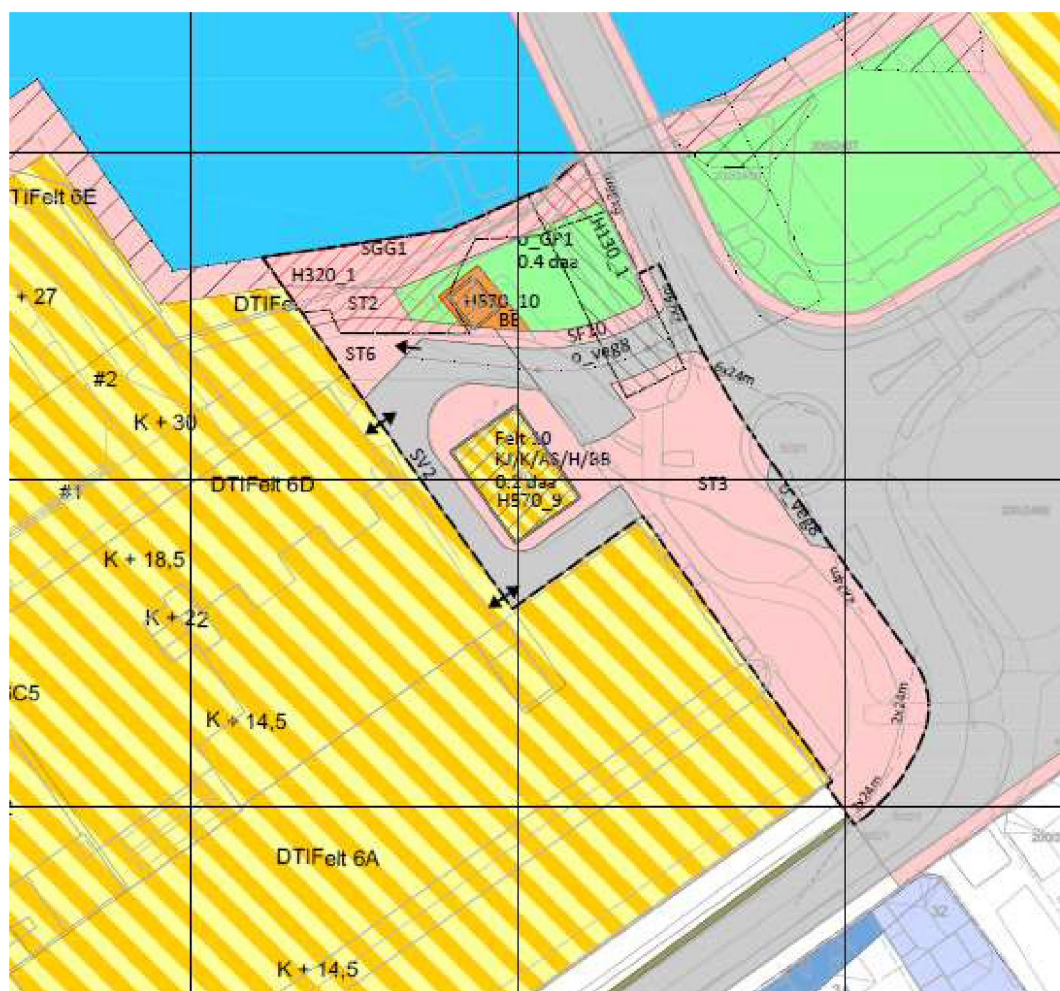


### *Forslag til kjøremønster i ny plan*

For at en slik løsning skal fungere og være trafiksikker bør adkomsten til Down Town flyttes til utenfor «rundkjøringen». Da vil den komme litt nærmere brua. Torgarealet foran Down Town utvides tilsvarende. Det legges opp til en kryssing for fotgjengere i adkomsten for de som ferdes mellom fortauet på brua og gangvegen foran Down Town og til torget. Adkomsten kobles inn på eksisterende veg omtrent der trafoen står.



Eks. plan med omriss av område for planendring



### *Forslag til endring innenfor omrisset*

Noe av arealet regulert til Park berøres og foreslås endret til veg og fortau ved justering av adkomsten. Torgareal ST3 i gammel plan utvides, og torgareal ST2 blir mindre. Det foreslås også satt av plass til 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i forbindelse med adkomsten. Areal rundt eksisterende trafo var ikke vist med eget formål i gammel plan, dette vises nå med formål Energianlegg. Det vises et areal som kan brukes som fortau langs adkomstens nordside. Torgareal ST6 vil også fungere som kjøreadkomst inn til eksisterende utendørs parkeringsplass. For å begrense trafikkstrømmen i adkomsten og ut på fylkesvegen foreslås det at torgareal ST6 ikke kan benyttes til utkjøring fra utendørs parkeringsplass og ut på fylkesvegen. Da må annen adkomst sør for Down Town benyttes.

Hensynssoner fra gjeldende plan videreføres.

## 2.1. Forslag til prosess

Det ble avholdt møte med Porsgrunn kommune der det ble avklart at denne planendringen kan gjøres som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Dette fordi justeringen i forslaget ikke antas å endre planens karakter eller gå utover planens hovedrammer.

Planendringen forelegges berørte, myndigheter og interessenter i en periode over minimum 3 uker. Dersom det ikke kommer inn kommentarer som vurderes å være av vesentlig karakter, vil planendringen bli lagt frem for vedtak i kommunens faste utvalg for plansaker.

## 2.2. Endring av planbestemmelsene

Som følge av forslaget til planendring er det behov for å endre deler av planbestemmelsene som dette påvirker. I bestemmelsene for gjeldende plan er endringene vist ved at tekst som bortfaller er strøket over, og ny tekst som følge av endringen vises med rødt.

## 2.3. Konsekvenser av planendringen

Konsekvensene av endringene som foreslås er vurdert i samråd med Porsgrunn kommune til å være av mindre betydning.

Kjøreadkomst inn til Down Town vil få en bedre kurvatur enn dagens. I gjeldende plan er det ikke tillatt med kjøring inn til kundeparkering, men det blir tillatt i forslaget til planendring. Dersom kjøpesenteret ikke bygger ut slik som var forutsatt i gjeldende reguleringsplan vil det være en positiv konsekvens for dem at planen endres med nye adkomst. Det blir ikke anledning til utkjøring til fylkesveg 356 fra utendørs parkeringsplass i planendringen.

Totalt sett blir torgarealene av noenlunde samme størrelse, men det blir større sammenhengende torgarealer mellom Down Town og Franklintorget.

En annen konsekvens er at dagens parkareal på sydsiden av bruenden blir noe mindre. Noe av vegetasjonen der blir berørt, men de største trærne blir bevart. Det blir bedre universelt utformet ved at det legges opp til 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

En stor positiv konsekvens er at adkomsten blir separert fra krysset/rundkjøringen på Franklintorget. Dette gir bedre trafiksikkerhet og trafikkavvikling.

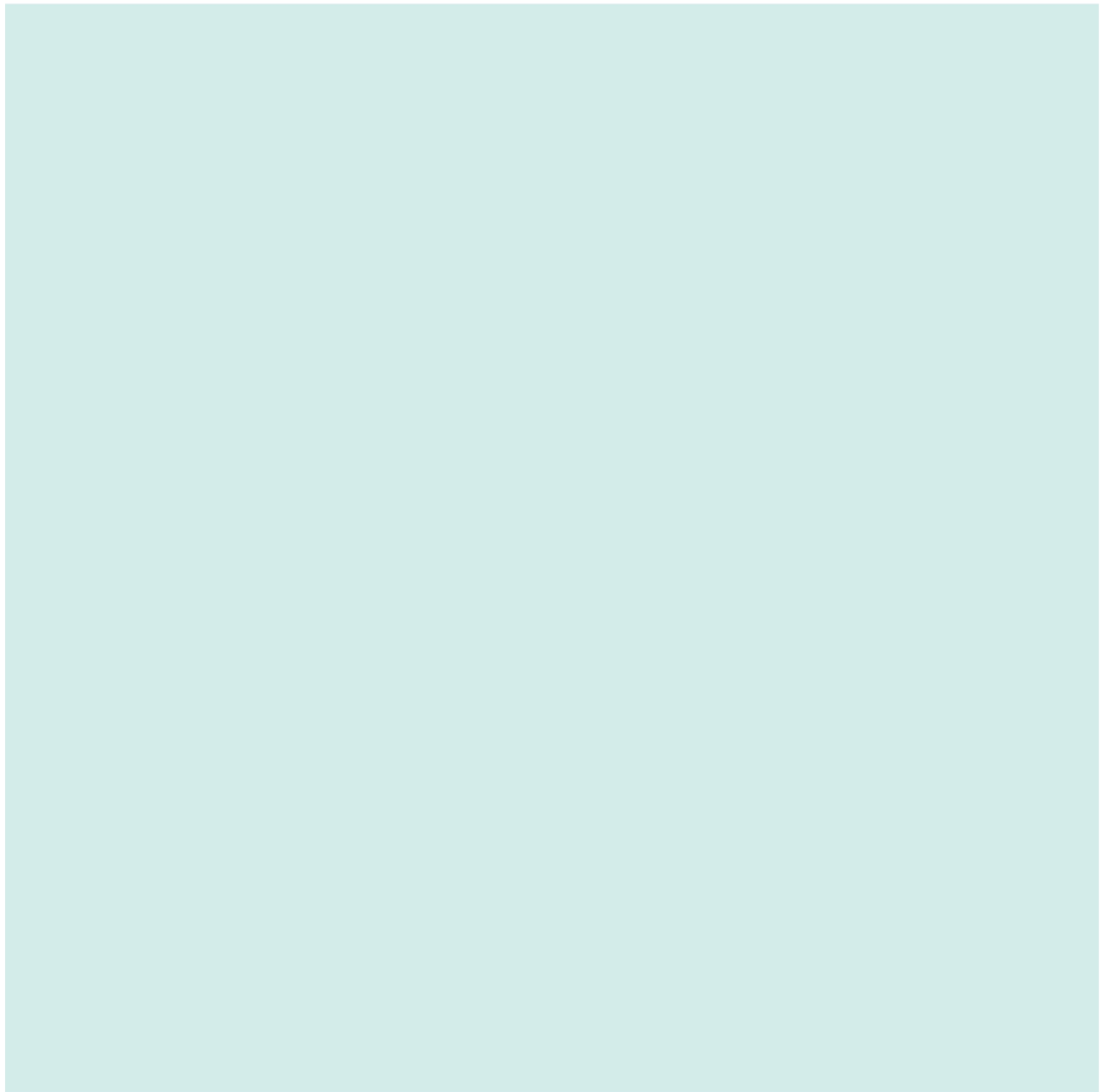


**Vestfold og Telemark fylkeskommune**  
vtfk.no

**Postadresse:** Postboks 2844, 3702 Skien

**Besøksadresser:** Fylkesbakken 10, Skien / Svend Foynsgate 9, Tønsberg

**Kontakt:** 35 91 70 00 / post@vtfk.no





# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 14/01030  
PlanID: 383  
Sakstittel: Reguleringsplan for ~~Downtown/~~ Porsgrunn sentrum sør

---

## Reguleringsplan for ~~Downtown/~~ Porsgrunn sentrum sør

Detaljregulering

### PLANBESTEMMELSER

---

Datert 22.10.2015    **Endring 03-02-2020**  
Godkjent av bystyret 03.09.2015 i sak 82/15

---

#### §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 22.10.2015.

**Endring 03-02-2020 gjelder et område øst for Down Town og vest for fv. 356, se utsnitt av plankart datert 03.02.2020.**

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan ~~Down Town/~~Porsgrunn sentrum sør, vedtatt 31.03.2011.

#### §2 Reguleringsformål

- a) **Bebyggelse og anlegg** (PBL § 12-5 nr.1)
  - Andre typer bebyggelse og anlegg, offentlig formål
  - Bolig/kontor
  - Kombinerte formål
  - Energianlegg
- b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (PBL § 12-5 nr. 2)
  - Veg
  - Fortau
  - Torg
  - Gang- og sykkelveg
  - Gangveg/gangareal/gågate
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Kai
  - Parkering
  - Kollektivfelt
  - Kollektivholdeplass
  - Sykkelfelt
- c) **Grønnstruktur** (PBL § 12-5 nr. 3)
  - Park

- Friområde

**d) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)**

- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

### §3 Hensynssoner

**a) Sikringssoner (PBL § 12-6 a.1)**

- Sikkerhetssone bru
- Frisikt

**b) Faresoner (PBL § 12-6 a.3)**

- Flom

**c) Sone med angitte særlige hensyn\_ (PBL § 12-6, jfr. 11-8c/d)**

- Bevaring kulturmiljø

**d) Båndleggingssoner (PBL § 12-6, jfr. 11-8c/d)**

- Båndlegging etter lov om kulturminner

**e) Bestemmelseområde (PBL § 12-6)**

- Bestemmelseområde

### §4 Fellesbestemmelser

#### 4.1 Rekkefølgebestemmelser

**a) Torg (ST)**

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nytt og utvidet Down Town (Felt6 a-f), skal ST2, ST3 og ST6 være ferdig opparbeidet. **Dersom deler eller hele Felt 6 i PlanID 387 blir realisert, kan ikke ST6 benyttes som kjørbar adkomst.**

**b) Elvepromenader (SGG)**

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal elvepromenader (SGG) tilknytte det enkelte felt være ferdigstilt. Promenaden kan bygges ut i etapper i takt med utbyggingen innenfor det enkelte felt

- SGG1 (Felt6)
- SGG2 (Felt 1 og 2)

**c) Belysning, skiltning**

Overordnet belysning og skiltning tilknyttet vegnettet skal etableres samtidig med opparbeiding av offentlig infrastruktur (Teknisk infrastruktur og grønnstruktur). Øvrig belysning og skiltning gjennomføres i takt med utbyggingen av de enkelte felt.

**d) Felt 5 og 6**

Før det gis igangsettingstillatelse på nye tiltak på Down Town I (Felt 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F) skal utbyggingen av Skomværkvartalet (Felt 5) være påbegynt. Før det blir gitt brukstillatelse på Felt 6 (A-F) skal det være gitt brukstillatelse på 1. byggetrinn i

felt 5.

**e) Felt 4**

Trafikkløsning baseres på eksisterende situasjon. Utbygging av Felt 4 tillates ikke før snumuligheter for o\_Veg7/ST5 er opparbeidet. Eksisterende rundkjøring kan beholdes som snumulighet.

**4.2 Dokumentasjon**

Ved søknad om ramme-/ byggetillatelse skal det fremlegges:

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

Planen skal vise overordna sammenhenger og strukturer i bygningsmiljø ved hjelp av fasadeoppriss, 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.

Planen kan inndeles i følgende delområder:

- Skomværkvartalet/Bratsberg brygge (SGG2, ST5 og Felt 1-5)
- Down Town I med Franklintorget og Grängestorget (Felt 6, o\_veg8, ST1, ST2, ST3 og ST6)
- Down Town II med Grängeshallen og SPA1 (Felt8, 9A og 9B og SPA1)

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

Planen skal omfatte alle tiltak, men unntak av bruksendringer under 500 m<sup>2</sup>. 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 avfallshandtering, 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.
- O\_veg1, O\_veg3, o\_veg4, o\_veg7 og o\_veg8, med tilstøtende formål.
- Vann- og avløp, flomveger og brannvann
- Renovasjon, avfallshåndtering
- Distribusjonsnett for fjernvarme

Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen som ivaretar utbygging av o\_veg8 og fylkesveg 356, samt tilpasning til eksisterende vegnett.

#### **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 byggtekniske 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
- Beregning av vannstandsforholdene og strømforholdene etter utfylling

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/m<sup>2</sup>.

#### **4.8 Automatisk fredete 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 1-6 skal bygg med kontakt/ inngang på bakkenivå som henvender seg mot elvepromenade, torg og gate ha publikumsrettet virksomhet (forretning, offentlige kontorer, forsamlingslokale, herberger og bevertning) 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.

Ved utfylling eller andre bygningsmessige tiltak i elva, som brygger o.l., skal disse gis en utforming og avslutning mot vannet som er vakker og tiltalende. Åpne steinfyllinger eller store steinblokker tillattes ikke.

Brygger og andre konstruksjoner i elva må dimensjoneres slik at de tåler belastningen som skipstrafikken medfører. Alle tiltak i sjø krever godkjenning etter "lov om havner og farvann".

Torg, elvepromenader og øvrige trafikkområder skal opparbeides med varige og slitesterke materialer.

#### **4.10      Universell utforming**

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede 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 eksisterende vegetasjon**

Eksisterende trær/vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. For å unngå skade på trærne skal de beskyttes i anleggsperioden.

#### **4.13      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.

<b>Virksomhet</b>	<b>Enhet</b>	<b>Arbeidsreiser</b>	<b>Besøksreiser</b>	<b>Sykkelplasser</b>
Bolig	Pr. bolig	0,8	0,2	Min 2
Forretning u/ dagligvare	100 m <sup>2</sup>		2	1,5
Kontor	100 m <sup>2</sup>	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.

#### **4.14      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 m<sup>2</sup> av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde (torg).
- Minimum 6 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på balkong, eventuelt 5 m<sup>2</sup> 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.
- Det stilles krav om at felles uteoppholdsareal skal være utformet slik at de kan brukes på like vilkår av så stor andel av befolkningen som mulig. Dette gjelder også møblering, lekeapparater, m.m.

#### **4.15      Krav til energibærere**

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal alle bygg med grunnflate større enn 500 m<sup>2</sup> kunne kobles til nettet. Ved nybygging/ større ombygginger stilles krav om tilrettelegging av vannbårne varmesystemer.

#### **4.16      Byggegrenser**

- Der det er vist byggegrenser skal nybygg/ tilbygg plasseres innenfor byggegrense. Balkonger og mindre deler av fasaden kan trekkes tilbake fra formålsgrensen for å gi variasjon.
- I felt 6B skal det etableres et innvendig vringleareal/ kommunikasjonsareal som henvender seg mot elvepromenaden.
- 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.

- d) Balkonger eller mindre deler av fasaden på bebyggelse innenfor Skomværkvartalet kan stikke inntil 2,5m ut over torg ST5 der dette ikke hindrer nødvendig ferdsel.

#### 4.17 **Renovasjon**

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

#### 4.18 **Atkomst**

Atkomst er vist på plankartet med piler. Antall og fra hvilken vei atkomster er fra, er bindene, men ut over dette kan plasseringen endres. Det skal dokumenteres at siktlinjer blir ivarettatt ved utforming av atkomst.

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

### 5.1 **Kombinert bebyggelse; utbyggingsformål, utnyttelsesgrad og bruksareal**

Område	Formål	%-BYA	BRA
Felt 1 og Felt 2	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), bevertning (BB), parkering (SPA). Parkering i fellesanlegg i kjeller. Boliger tillates ikke etablert på gateplan.	100 %	
Felt 3	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), forsamlingslokale (FL), bevertning (BB), parkering (SPA). Boliger tillates ikke etablert på gateplan.	100 %	
Felt 4	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), bevertning (BB), parkering (SPA). Parkering i kjeller. Boliger tillates ikke etablert på gateplan. Parkering på terreng tillates frem til området er fullt utbygd.	100 %	
Felt 5	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), bevertning (BB), parkering (SPA). Parkering i kjeller. Boliger tillates ikke etablert på gateplan. Parkering på terreng tillates frem til området er fullt utbygd.	100 %	12 000 + parkeringsplasser
Felt 6 A-D Down Town I	Kjøpesenter (KJ), kontor (K), offentlige og allmennyttige formål	100 %	55 000 m <sup>2</sup> + parkeringsplasser

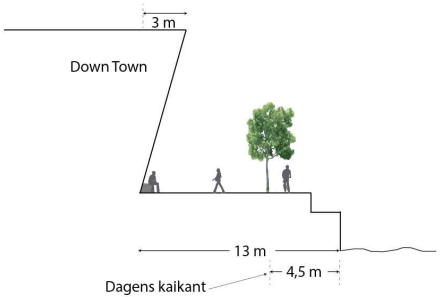
	(AS), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller, på tak eller som integrert del av bebyggelsen.		BRA regnes av faktisk bebyggelse over terreng, med unntak av parkeringsareal, teknisk areal, varemottak og areal for avfallshåndtering. Ved stor etasjehøyde skal faktiske gulvareal legges til grunn.
Felt 6E OG 6F Down Town	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 %	Inngår som en del av BRA for Felt 6 A-D
Felt 7	Bolig, kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etg.	60 %	
Felt 8 og Felt 9A Down Town II og Grängeshallen	Bolig (B), forretning (F), kontor (K), industri (I), hotell/overnatting (H), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller eller som integrert del av bebyggelsen.	100 %	40 000 m <sup>2</sup> + parkeringsplasser
Felt 9B Grängeshallen	Forretning (F), kontor (K), industri (I), hotell/overnatting (H), bevertning (BB) og parkering (SPA). Parkering i kjeller eller som integrert del av bebyggelsen.	100 %	Inngår som en del av BRA for Felt 8 og 9A.
Felt 10	Kjøpesenter (KJ), kontor (K), offentlige og allmennyttige formål (AS), hotell/overnatting (H), bevertning (BB).	100	

## 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	Maks kotehøyde
--------	---------------------	----------------	----------------

		møne/tak	gesims
Felt 1, Felt 2, Felt 3		Maks høyde som for eksisterende bygg i området.	
Felt 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bebyggelsen kan ha kombinasjoner av flate og skrå takflater. Der det opereres med loftsetasje kan det brukes skrå takflater med takvinkel mellom 30° og 45° og knevegg på inntil 1m, eller toppetasje som er tilbaketrukket 2-3m.</li> <li>➤ Ved tilbaketrukket toppetasje tillates flate tak. Påbygg på eksisterende bygning skal ha skrå takflater. For øvrig kan bygningene ha den takformen de har i dag.</li> <li>➤ Ny bebyggelse skal ha en tilbaketrukket førsteetasje mot o_veg7 og mot ST5, på minimum to meter fra formålsgrensen. Øvrige etasjer kan bygges inntil formålsgrensen.</li> </ul>	17,0	17,0
Felt 5	<p>Grunnleggende premiss for bebyggelsesstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bebyggelsen langs Storgata skal forholde seg til eksisterende byggehøyder i Storgata.</li> <li>➤ Bebyggelsen mot torg o_veg7 forholder seg til ny bebyggelse langs elvepromenaden, felt 1 og 2.</li> <li>➤ Ny bebyggelsen i førsteetasje kan bygges i formålsgrensa. Øvrige etasjer kan trekkes ut til vist byggegrense.</li> </ul>	<p><u>Mot Storgata:</u> Maks høyde som for eksisterende bygg i området.</p> <p><u>Mot o_veg7:</u> 14,0 – 29,0</p>	<p><u>Mot Storgata:</u> Maks høyde som for eksisterende bygg i området.</p> <p><u>Mot o_veg7:</u> 14,0 – 29,0</p>
Felt 6 Down Town I	<p>Grunnleggende premiss for bebyggelsesstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Det skal legges opp til naturlige ganglinjer fra Franklintorget og Grängestorget via DTI og langs elvepromenaden</li> <li>➤ På felt B og 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.</li> <li>➤ 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</li> </ul>	<p>Felt 6A: 14,50</p> <p>Felt 6B: 14,50</p> <p>Felt 6C:</p>	

	<p>➤ 1 og 2 etg. På felt 6 B og 6 E kan bygges med en 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.</p> <p>➤ På felt E og F kan overbygg for trapp, heisekjerner og tekniske anlegg kan tillates inntil 3,0 m over regulert høyde.</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 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>22,00</p> <p>Felt 6D: 14,50</p> <p>Felt 6E: 27,00</p> <p>Felt 6F: 27,00</p>	
Felt 7	<p>Bevaringsverdig bebyggelse</p> <p>Ved utbygging av området skal bebyggelsen innenfor Felt 7 vise gode hensyn til nasjonale kulturminneverdiene i området. Søknad om tiltak skal sendes ansvarlig kulturminnemyndighet for å sikre at hensyn blir ivaretatt.</p>	<p>Maks høyde som for eksisterende bygg i området.</p>	
Felt 8 Down Town II	<p>➤ Bebyggelsens førsteetasje skal trekkes minimum tre meter inn fra formålsgrensen mot o_veg2 og o_veg3.</p> <p>➤ Den delen av formålet som ligger under hensynssone kulturmiljø kan ha maksimum byggehøyde opp til kote 9,5.</p> <p>➤ Parkering kan skje på bakkeplan, under</p>	<p>Innenfor den delen som ligger under bevaring kulturmiljø kan kotehøyde settes til 9,5.</p>	

	<p>bakken, eller som en integrert del av bebyggelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Varemottak og avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen.</li> <li>➤ Ved utforming av Felt 8 skal det sikres tilstrekkelig tilgang til bestemmelsesområdet #2 innenfor feltet.</li> <li>➤ Adkomst til området skal skje fra o_veg3. Det tillates kun adkomst til varelevering fra o_veg1.</li> <li>➤ Ved utbygging av området skal bebyggelsen innenfor Felt 6 vise gode hensyn til nasjonale kulturminneverdiene i området. Søknad om tiltak skal sendes ansvarlig kulturminnemyndighet for å sikre at hensyn blir ivaretatt.</li> </ul>	<p>Resterende areal kan ha maks kotehøyde 13,20, med tekniske anlegg opp til kote 17,9.</p>	
Felt 9A Grängeshallen	<p>Eksisterende byggehøyder er gjeldende.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lange sammenhengende fasader skal brytes opp for å skape variasjon og god rytme.</li> <li>➤ Volumet skal brytes opp og varieres for å få et godt samspill med omgivelsene med hensyn på skala.</li> <li>➤ Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende og eksisterende bebyggelse.</li> <li>➤ Fasade opp til kote +9,3 skal trekkes minimum tre meter inn fra formålsgrensen. De øvrige etasjene kan bygges ut til formålsgrensen.</li> <li>➤ Mot Tollbodgata tillates ingen deler av bygget utenfor byggegrensen.</li> <li>➤ Fasadene mot Storgata, Bymuseet, Grängestorget og Tollbodgata må utformes på en slik måte at de innbyr til aktivitet og samspill med omgivelsene.</li> <li>➤ Farger og materialer må tilpasses omgivelsene.</li> <li>➤ Varemottak og avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen.</li> <li>➤ Atkomst til feltet skal skje fra o_Veg3. Det tillates kun varelevering fra o_Veg2.</li> </ul>	<p>Maks høyde som for eksisterende bygg.</p>	
Felt 9B Grängeshallen	<p>Bebyggelsen skal tilpasses Felt 9A og utformes som en helhet.</p>	<p>Maks høyde som for eksisterende bygg.</p>	

Felt 10	Bebyggelsen skal bevares som i dag.	Maks høyde som for eksisterende bygg i området.	
---------	-------------------------------------	---	--

### **5.3 Andre typer bebyggelse og anlegg; område for offentlig bebyggelse (ABA)**

a) Fredningsbestemmelse

Område ABA omfattes av fredning etter kulturminneloven av Nedre Frednes. Se punkt 9.4 for bestemmelser i gjeldende hensynssone.

b) Bymuseet

Før nye bygninger og tilbygg kan oppføres eller gamle flyttes til området, skal det utarbeides landskapsplan som viser framtidig utvikling i området med plassering av bygninger og utforming av hageanlegg. Landskapsplanen skal godkjennes av Porsgrunn kommune i samråd med antikvarisk myndighet. Det stilles krav til opparbeidelse av uteanlegg i samband med eventuelle endringer i bygningsstrukturen.

### **5.3 Energianlegg**

Området tillates benyttet til trafo. **Adkomst til trafoen må sikres.**

## **§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**

Deler av trafikkområdene (o\_veg3, ST1, SF2) omfattes av fredningsbestemmelsene for Storgata

### **6.1 Offentlig vegformål (o\_veg1 – o\_veg7)**

- Alle nye kjøreveger skal utformes for lav kjørehastighet, med tilstrekkelig fri høyde for vareleveranse og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.
- Det tillates mindre justeringer av formålsgrenser mellom ulike trafikkformål for bedre tilpasninger.
- O\_veg4, o\_veg5, o\_veg6 og o\_veg7 skal ses i sammenheng med utforming av Franklintorget (o\_veg8).
- O\_veg3 tillates opparbeidet med en utforming som sikrer sammenheng mellom ST1 og Bymuseet (ABA).
- O\_veg7 skal opprettholdes i henhold til eksisterende situasjon. Ved utbygging av Felt 4 skal snusituasjon sikres.
- Før det gjøres endringer av trafikkkløsninger på det offentlige vegnettet må det først foreligge en godkjent Gatebruksplan. Denne legger premisser for framtidige trafikkkløsninger.

### **6.2 O\_veg8**

Det skal utarbeides en landskapsplan for området avmerket med o\_veg8 hvor følgende forholdene nevnt under skal ivaretas. Landskapsplanen skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen.

- a) Trafikkløsninger/Shared space  
Det er ønskelig å utforme Franklintorget basert på shared space – sambruksareal – som prinsipppløsning. Før det gjøres endringer av trafikkløsninger på det offentlige vegnettet må det først foreligge en godkjent Gatebruksplan. Denne legger premisser for framtidige trafikkløsninger.
- b) Kollektivtilbud  
Det skal etableres tilfredsstillende løsning for kollektivknutepunkt i området. Tilfredsstillende ventearealer skal etableres, herunder informasjonsskilt og sitteplasser. Holdeplassene skal være universelt utformet.
- c) Materialbruk  
Helheten skal framstå som *ett* opparbeidet byrom. Det skal benyttes ulike materialer på ulike soner.
- d) Vegetasjon  
Det skal benyttes trær med høy krone, eller som ikke forringer sikthensyn.
- e) Brøyting/oppvarming  
Hovedganglinjer og kjørebaner skal holdes fri for snø.
- f) Parkering  
Det skal etableres parkeringsplasser innenfor området. Disse skal være korttidsparkering eller korte stopplasser for av- og påstigning av passasjerer.
- g) Sykkelparkering  
Antall parkeringsplasser for sykkel skal fremkomme ved en rammesøknad. Antallet skal ses i sammenheng med sykkelparkeringsdekningen på DTI (Felt6). Utforming og antall sykkelparkeringer skal utformes i henhold til retningslinjer/bestemmelser i gjeldende kommuneplan.
- h) Frednesbrua  
Utformingen av o\_veg8 skal kunne håndtere en økt trafikkmengde som følge av midlertidig stenging av Frednesbrua.
- i) Universell utforming  
Ved utforming av o\_veg8 skal det legges vekt på universell utforming. Det skal tas spesielt hensyn til blinde og svaksynte, samt andre med hørselshemninger eller nedsatt funksjonsevner. Området skal utformes slik at alle trafikantgrupper lett kan orientere seg og bruke torget.
- j) HC-parkering  
Det skal anlegges HC-parkeringsplasser innenfor o\_veg8. Her gjelder kommuneplanens retningslinjer/bestemmelser for antall plasser som skal etableres.

### **6.3 Privat veg (SV)**

Veg SV1 og SV2 kan utformes med dimensjoner for den trafikken de er ment å skulle håndtere. Det må uansett sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

SV1 omfattes av fredningsbestemmelsene. Vegen skal ha et dekke tilpasset omgivelsene.

SV2 skal tilpasses utformingen av o\_veg8.

#### **6.4 Fortau**

Fortau skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Fortau skal ha maksimalt tverrfall på 2 %.

#### **6.5 Torg (ST)**

Torg og promenade skal være offentlig tilgjengelig. Overgangen mellom offentlig og privat areal må utformes på en slik måte at elvepromenaden ikke privatiseres, eks ved høgdeforskjell mellom privat og offentlig areal eller ved ytterligere tilbaketrekning av bebyggelsen.

Det skal legges vekt på utforming og tilrettelegging for trygg ferdsel og attraktive og funksjonelle byrom. Opparbeidelsen skal skje på de myke trafikanterers premisser og legges til rette for lek, aktivitet og opphold for ulike brukergrupper. Oppstillingsplass for sykler skal innpasses. Områdene skal opparbeides i varige og slitesterke materialer.

Torg ST5 skal være åpen for gjennomkjøring for utrykningskjøretøy, buss og taxi.

Torg ST5 skal kun være åpen for varelevering til felt 3 og 4.

Torg ST1, ST2, ST5 og ST6 skal være åpen for utrykningskjøretøy og taxi. Det tillates etablert parkering under ST5 med adkomst fra Storgata via Felt 5.

ST2, ST3, og ST4 og ST6 skal utformes som en del av o\_veg8 og Franklintorget. Områdene skal utformes med shared space som prinsipp-løsning. ST3 og ST4 skal sikres mot biltrafikk.

~~ST2 kan benyttes som kjørbær adkomst til deler av parkeringsplassene på DTI (Felt6), samt som vendehammer/snuareal for vareleveringen til DTI (Felt6).~~ ST2, ST3, ST6 og SF10 skal utformes med materialbruk og form som sikrer gode og trygge forbindelser mellom Franklintorget og elvepromenaden. ST6 skal opparbeides som del av ST2, og med kjørestærkt dekke.

Det tillates uteservering på torg ST1, ~~ST2~~, ST3, ST4 og SGG1 i tilknytning til fasaden på tilgrensende bebyggelse.

~~Dersom deler eller hele Felt 6 i PlanID 387 blir realisert, kan ikke ST6 benyttes som kjørbær adkomst.~~

#### **6.6 Sykkelfelt (SS)**

Innenfor området merket med SS på plankartet kan det etableres sykkelfelt. Sykkelfeltet skal tilpasses mot tilstøtende arealer og med minimum bredder som vist på plankartet. Det skal opparbeides med fast dekke og tydelig markeres.

### **6.7 Gang- og sykkelveg (SGS)**

a) **Arealbruk og tilgjengelighet**

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:12.

b) **Vegbredder**

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med minimum bredder som vist på plankartet.

### **6.8 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)**

SGG1 og SGG2 skal utformes slik at elvefronten får et enhetlig og harmonisk preg. Det skal etableres en elvepromenade med minimum bredde 3 m, hvorav maksimalt to meter kan være arkadegang under utkraget del av tilstøtende bebyggelses plan 2.

Elvepromenaden kan være på brygge. Private gjestebrygger og gjesteplasser for fritidsbåter skal sees i sammenheng med utformingen av elvepromenaden (SGG).

Det bør legges til rette for en bryggekant som gir en enkel tilgang for båter.

Bryggekannten bør være på minst 2 nivåer.

### **6.9 Annen veggrunn- tekniske anlegg**

Annen veggrunn skal opparbeides pent og kan tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

### **6.10 Annen veggrunn- grøntareal**

Områdene skal opparbeides pent og skal tilplantes slik at de ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

### **6.11 Kollektivfelt (STK)**

Områdene merket med STK skal tilrettelegges for kollektivfelt.

### **6.12 Kollektivholdeplass (SKH)**

I området kan det tillates etablert kollektivholdeplass for buss. Områdets plassering kan justeres innenfor andre samferdselsformål så fremt det er forsvarlig i forhold til vegtekniske løsninger.

### **6.13 Kai (SK)**

Kaifronten på SK1 skal utformes slik at elvefronten får et enhetlig og harmonisk preg. Private gjestebrygger og gjesteplasser for fritidsbåter skal sees i sammenheng med utforming av elvepromenade.

### **6.14 Parkering (SPA)**

SPA skal tilrettelegges for parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal etableres med innslag av parkmessig vegetasjon i tilknytning til ABA.

### **6.15 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 adkomstpiler. Adkomstene fra Franklintonorget omfatter vareleveranser, renovasjon og parkeringsanlegg tilknyttet leietakere og beboere.

Adkomst fra Kulltangvegen omfatter parkeringsanlegg for øvrige funksjoner.

## **§7 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)**

### **7.1 Park (GP)**

Parkene GP1 og GP2 skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samvær, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Det tillates oppført bygninger som fremmer allmennhetens bruk av parken, eks uteservering/kiosk.

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### **7.2 Frrområde (GF)**

Frrområdene skal ha ulik karakter og bruk. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området til frrområde. Eksisterende vegetasjon skal bevares og videreutvikles på en måte som styrker området rekreasjons- og miljøkvaliteter.

## **§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)**

### **8.1 Småbåthavn (VS)**

Området kan benyttes som småbåthavn.

Det skal etableres leidere eller stiger for å øke sikkerheten knyttet til opphold ved elvepromenaden.

## **§9 Hensynssoner**

### **9.1 Sikringssoner**

#### **a) Frisikt (H140)**

Områdene 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.

b) Sikkerhetssone bru (H130)

Sikkerhetssonen ved Porsgrunnsbrua gjelder under brua og 10m på hver side av denne. Det tillates ikke lagring, parkering, ny beplanting eller byggverk i den 10m brede sikkerhetssonen på begge sider av brua. Tiltak i området må avklares med Statens vegvesen.

## **9.2 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.

## **9.3 Bevaring kulturmiljø (H570)**

a) **Bevaringsverdig bygningsmiljø og bygg**

Bygninger, konstruksjoner og anlegg som er avmerket med "Bevaring av bygninger" på plankartet, tillates ikke revet/fjernet. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/ fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom rivning/ fjerning tillates må det dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg/ tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes revet/fjernet.

Verneverdig bebyggelse i Storgata 86, 90 og 92 kan integreres i ny kvartalsstruktur. Eksteriør og volum skal bevares gjennom en oppgradering og

restaurering som ivaretar bygningens særpreg. Koplingen mot ny bebyggelse må ta hensyn til den gamle strukturen og bygningskonstruksjonene.

Bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Det som finnes av gamle trapper, steinsetting e.l. skal tas vare på. Anlegg av ny steinsetting, beplantning o.l. skal enten gjøres med tradisjonelle teknikker og materialbruk fra samme stilperiode som bygningene, eller anlegges med et moderne uttrykk.

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

Ved tiltak på bygninger regulert til bevaring og tiltak innenfor spesialområde bevaring (H570) skal søknaden oversendes den regionale kulturminneforening til uttale.

Ved tiltak utover ordinært vedlikehold innenfor fredningsområdet skal søknad sendes antikvarisk myndighet for behandling etter kulturminneloven.

Hensynssonen omfatter rester av en firkantet kasselekt (Askeladden id 118111). Det skal ikke gjøres tiltak som skader kulturminner.

#### **9.4 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.

Hensynssonen omfatter vrakrester fra et skip, og er automatisk fredet (Askeladden id 106904). Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje (jf. kulturminneloven §3).

#### **9.5 Bestemmelsesområde (#)**

**a) #1**

I området merket med #1 kan det, dersom tillates utgraving av ST1 for å trekke elva inn i området, dersom geotekniske vurderinger tilsier at en slik løsning ikke medfører skade/økt fare for skade på tilstøtende områder/bebyggelse.

**b) #2**

Innenfor området merket med #2 skal eksisterende pumpestasjon beholdes. Det skal sikres atkomst til pumpestasjonen. Atkomsten skal fremgå av situasjonsplan for Felt8.