



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/00166-76
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023
Bystyret	15.06.2023

Forslag til reguleringsplan for Strømtangen, Brevik (planID 839) – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Reguleringsplan for Strømtangen, Brevik (planID 839), med plankart sist datert 08.05.23 og bestemmelser sist datert 08.05.23, vedtas med hjemmel i plan- og bygningssloven § 12-12.

Før kunngjøring justeres byggehøyder i plankartet i tråd med bestemmelsene datert 08.05.23.

Ovennevnte plan berører 4 gjeldende reguleringsplaner i området: *Område på og ved Brevik tidligere jernbanestasjon (PlanID 808, vedtatt 24.02.84)*, *Torskeberget (planID 830, vedtatt 08.05.14)*, *Strømtangen – Englandsbrygga (PlanID 810, vedtatt 23.11.89)* og *Del av Strømtangveien og Trosvikveien (PlanID 801, vedtatt 13.10.69)*. De direkte berørte delene av disse oppheves ved godkjenning av den nye planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, sist revidert 08.05.2023
2. Forslag til planbestemmelser, sist revidert 08.05.2023
3. Mottatte merknader til offentlig ettersyn, samlet
4. Oppsummering av merknader med rådmannens kommentar
5. Mottatte merknader til begrenset høring, samlet
6. Oppsummering av merknader (begrenset høring) med rådmannens kommentar
7. Dialog med Statsforvalteren ang. innsigelser
8. Oversikt over forslag til endringer
9. Notat Naturmangfold til 1.gangsbehandling, datert 12.08.2021
10. Supplerende naturkartlegging ved Strømtangen i Brevik, Porsgrunn, datert 01.06.2022
11. Revidert Støyvurdering, datert 21.04.2022
12. 3D illustrasjoner, ved rådmannen
13. Dialog med Miljødirektoratet ang. sumstøy
14. Geologisk vurdering av vegutvidelse til 1.gangsbehandling, datert 16.08.2021
15. Geologisk vurdering av vegutvidelse – innersving til 1.gangsbehandling, datert 12.10.2020
16. Protokoll og saksframlegg 1.gangs behandling, UMB den 26.10.2021, sak 68/21
17. Rådmannens vurdering av planforslaget til 1.gangs behandling
18. Forslag til plankart til 1.gangsbehandling, datert 01.06.21
19. Forslag til planbestemmelser sendt på høring, datert 17.08.2021, sist endret 19.11.2021
20. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangs behandling, datert 17.08.21
21. Illustrasjonsplan, datert 02.06.21
22. Illustrasjonshefte til 1.gangs behandling, datert 02.06.21
23. Konsekvensutredning for kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv og turvegmuligheter samt landskap og fjernvirkning til 1.gangs behandling, datert 26.03.21
24. Arkeologisk registrering under vann i området Trosvik-Strømtangen i Porsgrunn kommune til 1.gangs behandling, datert 14.04.20

25. Trafikkanalyse Strømtangen i Brevik til 1.gangs behandling, datert 23.03.21
26. Temarapport forurenset grunn og forurensning i sjø til 1.gangs behandling, datert 11.03.21
27. ROS-analyse til 1.gangs behandling, datert 17.08.21
28. Ras- og sikringsvurdering – ROS-analyse (utarbeidet til Reguleringsplan for Torskeberget, vedtatt 08.05.2014), datert 12.10.10
29. Ras og sikringsvurdering (utarbeidet til Reguleringsplan for Torskeberget, vedtatt 08.05.2014), datert 21.10.09

Referanser i saken

[Høringsforslaget og vedlegg/dokumenter](#) til 1.gangs behandling UMB sak 68/21

[Høringsforslag – begrenset høring](#) i forhold til midlertidig anleggsbelte

Tiltakshaver/forslagsstiller: Trosvik Næringspark AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius AS

Viktige punkter i saken

- Planområdet (Strømtangen) ligger i Brevik. Planforslaget legger til rette for omtrent 100 nye boenheter (blokkbebyggelse og rekkehus), ca. 6900 m² næringsarealer (kontor og tjenesteyting), privat småbåthavn, interne forbindelser og torg/nærlekeplass. Bebyggelsen i høringsforslaget varierer fra 3 til 8 etasjer.
- Planforslaget har vært til offentlig ettersyn og høring, og det ble mottatt 22 høringsuttalelser, hvorav innsigelser fra statsforvalteren ved miljødirektøren i forhold til naturtyper og støy. Planforslaget er nå revidert for å hensynta disse, slik at innsigelsene kan frafalles.
- Det er også gjennomført ny begrenset høring i forhold til midlertidig anleggsbelte.
- For at innsigelsene skal frafalles er plankart foreslått justert slik at naturtypelokalitetene ivaretas i sin helhet, samt at bestemmelser om naturtypelokalitetene og støy er foreslått justert. Planforslaget er for øvrig foreslått justert etter mottatte høringsuttalelser, innsigelser og de nye utredningene slik det fremgår av saksframlegg med vedlegg.
- For å bedre ivareta tilpasning, fjernvirkning og tåleevne foreslås det å redusere høydene på områdene BB2 (sone 1 og 3), samt BKT (sone 2, nordre halvdel). For områdene BKT (sone 1), BKT (sone 2, søndre halvdel) og KT2 (sone 2) er høydene beholdt, men det foreslås å trekke tilbake øverste etasje fra fasadeliv.

Saksfremstilling

Bakgrunn

Børve Borchsenius Arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller Trosvik Næringspark AS utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan med konsekvensutredning for Strømtangen i Brevik.

Hensikten med planen er å legge til rette for en transformasjon av eiendommene gbnr. 83/196, 83/199 og 89/203 fra eksisterende industri- og kontorvirksomhet til en kombinasjon av boliger og kontor/tjenesteyting. For resten av planområdet er arealbruk og planbestemmelser opprettholdt i samsvar med gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er omtrent 75 dekar.

Tidligere politisk behandling

Tidligere vedtak i saken

Arealbruken er i strid med kommuneplanens arealdel 2018-2030. Formannskapet har i sak 40/18, den 30.08.2018, åpnet for å transformere området fra næring og kontor til en kombinasjon av næring og bolig.

For å avklare om det skal legges til rette for et framtidig lokaltogtilbud innenfor planområdet, ble det lagt fram prinsippsak for Utvalg for miljø og byutvikling, sak 72/20 den 24.11.2020. Vedtaket er beskrevet senere i saksfremlegget.

1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB)

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 68/21 den 26.10.2021. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget (vedlegg 20).

Ved 1.gangsbehandling vedtok UMB at:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges «Forslag til reguleringsplan for Strømtangen, Brevik» med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Før saken sendes på høring skal det innarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av trygg skoleveg gjennom planområdet mot turvegen (TV) før første igangsettingstillatelse gis.

Det ønskes innspill på at planområdet etter utbygging skal fremstå som attraktivt og ettertraktet, og ber i høringsperioden om innspill som bidrar til utvikling av nye funksjoner, herunder høyder og volum på nye bygg og kvaliteter på bakkeplan, og vern av stedlige kvaliteter.

Tilleggsforslag:

Utbygger vurderer en mer optimal utnyttelse av takarealet, f.eks. gjennom produksjon av solenergi eller opparbeidelse av grønne tak, fram til 2. gangs behandling.

Ber om innspill i høringen for å vurdere å ta bort boligformål på felt BKT sone 1, enten på bygget nærmest verftet eller de tre nærmeste byggene. UMB ber også om vurdering av høyde på bygg i BKT sone 1 og 2.»

Høring og offentlig ettersyn

Høring

Planforslaget har vært på høring i perioden fra november 2021 til januar 2022. Det kom inn 22 høringsuttalelser/merknader (jf. vedlegg 3), inkludert innsigelser fra Statsforvalteren.

Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under rådmannens vurdering. Hovedinnholdet i uttalelsene er i tillegg oppsummert og vurdert i vedlegg 4.

Innsigelse fra Statsforvalteren ved miljødirektøren

Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelser til planforslaget på grunn av
1) omdisponering av forekomster av den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark og
2) vesentlig avvik fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

Innsigelsen til *omdisponering av utvalgt naturtype* kunne frafalles ved at:

- utvidelsen av Torskebergvegen ikke gjøres i innersving
- områdene BB2 og BKT reduseres slik at inngrep i naturtypelokalitetene unngås

Innsigelsen til *avvik fra støyretningslinjen* kunne frafalles ved at:

- kvalitetskravene i støyretningslinjen for boligbebyggelsen i støysoner, ivaretas tilstrekkelig i planforslaget og reguleringsbestemmelsene

For å løse innsigelsene til reguleringsplanen er det foreslått flere justeringer på plankartet og nye bestemmelser. I tillegg ble planområdet utvidet for å regulere inn midlertidig anleggsbelte i forbindelse med etablering av fortau langs Torskebergvegen.

Det vises til vedlegg 7 hvor Statsforvalteren bekrefter at innsigelsen frafalles om justert planforslag vedtas.

Begrenset høring

Etter høringen ble det avdekket behov for midlertidig anleggsbelte i forbindelse med breddeutvidelse av Torskebergvegen for å etablere en trafiksikker gangforbindelse fra Brevik stasjon og opp til Korvetten, samt ivareta de nasjonale naturverdiene i vegens innersving. Midlertidig anleggsbelte ble anbefalt av fylkeskommunen (vegeier) for å sikre forutsigbarhet for anleggsgjennomføringen, dersom det skulle skje uforutsette hendelser og bli nødvendig å benytte areal ovenfor skjæringen.

På grunn av dette ble planområdet langs Torskebergvegen utvidet noe mot nord og vest. Revidert planforslag ble sendt på begrenset høring i mars 2023. Det kom inn 4 høringsuttalelser (jf. vedlegg 5), som er oppsummert og vurdert i vedlegg 6.

Endringer i planforslaget etter høring

For å løse innsigelse som gjelder naturtypelokalitet «Torskebergvegen» har kommunen bestilt kartlegging av naturforekomst i fjellveggen i yttersving (vedlegg 10), da naturmangfoldrapport datert 12.08.2021, som ble sendt på høring, ikke tok med seg yttersvingen av Torskebergvegen.

Forslagsstiller har etter høring oppdatert støyrapport som nå er utarbeidet med utgangspunkt i T-1442/21. Planavdelingen har etter høring vært i kontakt med Miljødirektoratet for å avklare forhold til sumstøyen, og har sammen med Miljørettet helsevern i Grenland utarbeidet forslag til nye bestemmelser om støy med utgangspunkt i anbefalinger.

Med bakgrunn i innkomne merknader og innsigelse, ny kunnskap, foreslår rådmannen endringer i plankart og planbestemmelsene etter høring og offentlig ettersyn, slik det kommer frem av saksframlegget og vedlegg.

Oversikt over endringer i plankart og bestemmelser følger av vedlegg 8.

Rådmannens vurdering

Strømtangen er et utviklingsområde i Brevik med en rik historie. Området ligger ved fjorden, med gode solforhold, viktige naturverdier av nasjonale interesser, nærhet til attraktivt lokalsenter og friluftslivsområder. Strømtangen har også et kulturmiljø med historiske krigsminner og jernbanehistorie, som kan prege området også i fremtiden, både gjennom synliggjøring og bruk. Området som skal utvikles er i dag i hovedsak et område med kontor- og næringsvirksomhet, samt mye overflateparkering.

Byutvikling og landskapsvirkning

Planforslaget legger til rette for en helt ny bydel i Brevik, hvor plassering av bebyggelse er gjort med utgangspunkt i ønske om å oppnå utsyn mot fjorden. Torget/nærlekeplassen har en sentral plassering, og skaper en åpen og attraktiv plass foran fredede Brevik stasjon.

Rådmannen vurderer at planforslagets hovedgrep legger til rette for et levende område. Samtidig gir planforslagets høye bygg utfordringer med å sikre bokvalitet og kvaliteter på bakkenivå. Planforslaget ble derfor sendt på høring med ønske om innspill på at planområdet etter utbygging skal fremstå som attraktivt og ettertraktet. Høringsinnspillene gir grunnlag for å revurdere høyder og volum på nye bygg og kvaliteter på bakkeplan, samt vern av stedlige kvaliteter.

Høyder: Høringsforslaget åpner for blokkbebyggelse i fem til åtte etasjer. Dette er betydelig høyere enn omkringliggende bebyggelse, og en større økning i byggehøyder fra gjeldende plan. Det ble mottatt en rekke merknader knyttet til byggehøyder, tilpasning til Brevik småhusbebyggelse med trehusmiljø og hvordan utbygging vil påvirke fjernvirkning. Rådmannen har på bakgrunn av dette vurdert planforslaget nærmere med tanke på tilpasning og tåleevne. For å få en bedre forståelse av høringsforslagets virkninger er det utarbeidet volumstudie som viser virkninger ved ulike høyder på volumene (høringsforslag, høydene som tar utgangspunkt i gjeldende plan og rådmannens forslag, se vedlegg 12). Volumstudiet tar utgangspunkt i planforslagets illustrasjonsplan.

Volumstudiet viser at bygninger over fire etasjer vil bryte den eksisterende skalaen i området, og bli et markant visuelt element. Etter rådmannens oppfatning vil transformasjon av området med reduserte høyder bidra til en bedre helhet i form og volumoppbygging. Reduserte høyder vil også bidra til at det fredede stasjonsområdet og hensyn til eksisterende boligmiljø ivaretas bedre.

Rent faglig vil rådmannen anbefale at høydene fra gjeldende reguleringsplan videreføres, men har forståelse for forslagsstillerens behov for et visst volum for å kunne utvikle området. På bakgrunn av dette foreslår rådmannen å redusere høydene der høringsforslaget gir størst negative virkninger for omkringliggende områder, både for eksisterende men også for ny bebyggelse i bakkant (BB3). Mer konkret foreslås det å redusere høyden på den søndre blokkbebyggelsen (sone 3) innenfor felt BB2 fra 8 til 6 etasjer (dvs. fra kote 31,5 til kote 25,5) og den nordre blokkbebyggelsen innenfor samme felt (sone 1) fra 7 til 5 etasjer (dvs. fra kote 29,5 til kote 23,5). Den midtre blokka innenfor BB2 foreslås beholdt som vist i høringsforslaget (på 6 etasjer/ kote 26). Om flertallet likevel ønsker å opprettholde kotehøydene i høringsforslaget innenfor område BB2 må vedtaket gjenspeile dette.

Videre foreslås det å trekke inn øverste etasje på noen fremtredende enkeltbygg i planområdet, og da innenfor områdene BKT og KT2. Dette plangrepet sikrer en hensiktsmessig avtrapping inn mot

sentrale elementer i planområder som er viktig å ivareta eller styrke. Et eksempel er nye bygg som skal ligge inn mot den fredede stasjonsbygningen, hvor en tilbaketrekking av øverste etasje som foreslått sikrer det historiske bygget en mer fremtredende posisjon og hvor ny bebyggelse bedre tilpasser seg det eksisterende som skal ivaretas ved utbygging. Et annet er ut mot sjø, for å få en bedre overgang mot sjøfronten.

Arkitektur: Rådmannen mener at et viktig element for å sikre gode byrom ved transformasjon ligger i stedstilpasset arkitektur og identitet.

Bestemmelsene i forhold til utforming er etter høring bearbeidet og supplert for å sikre visuelle kvaliteter. Like fullt gir bestemmelsene en viss fleksibilitet ved at de ikke er veldig detaljerte. Dette vil bety at det er opp til utbygger/forlagsstiller å sikre et preg som forsterker områdets identitet. Dette kan gjøres ved å bygge en arkitektur tilpasset stedets identitet, og unngå en standardisert, uvarierte og identitetsløs arkitektur.

Utforming av BB3: Område BB3 grenser til område med verneverdig trehusbebyggelse i Strømtangvegen. Rådmannen påpekte ved 1.gangsbehandling at bygninger mot trehusbebyggelse bør utformes med skråtak for å forsterke områdepreget, og sikre en mykere overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse. Regionale vernemyndigheter støtter dette forslaget, og tilpasset bebyggelse anbefales derfor sikret i bestemmelsene.

Verft og BKT: Utvalget ønsket innspill under høring angående formål på områdene nærmest verftet. Kun Trosvik Maritime AS og Brevik Verft AS har sendt innspill. De foreslår å utvide område KT3 slik at det blir nødvendig avstand fra boligene til verftsindustrien. Dette vil også sikre utviklingsmuligheter for næringen.

KT3 og KT4 vil fungere som naturlig/fysisk skille mellom eksisterende verft og nytt byggeområde. Område BKT kan utvikles til både tjenesteyting og kontor. Ved å endre formåls grensen som det foreslås i innspill vil dette begrense utviklingsmulighetene. Rådmannen ser kvalitet i å sikre fleksibilitet i arealbruken, og anbefaler derfor å videreføre arealkombinasjon som lå i høringsforslaget. Forslagsstiller har uttrykt at det kan vurderes å ikke tillate boliger i nordre deler av område BKT, men dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Om verftet har et behov for å utvide verftsområdet før område for kombinert formål er påbegynt/ferdig utviklet kan det, om eierne av de kombinerte områdene er enig, varsles oppstart av et nytt planarbeid for utvidelse av verftsområde.

Forhold til naturtyper

Forhold til naturtyper er en av de største utfordringene i planområdet. Planområdet omfatter bl.a. naturtypelokaliteter av nasjonal interesse som helt eller delvis består av den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark (lokalitetene «Diplom-is», «Strømtangen» og «Torskeberget»).

Etter innsigelser fra Statsforvalteren er planforslaget rettet opp for å ivareta naturtypelokalitetene i sin helhet, med avgrensningen fra naturmangfoldrapporten fra 2021. I tillegg er naturtype «Diplom-Is» utvidet slik at den samsvarer med den nylig registrerte avgrensningen i Naturbasen. Det er også stilt krav om anleggsgjerde eller annet fysisk skille for å hindre inngrep i naturtypen i anleggsfasen. Rådmannen ser det som positivt at utbyggingsprosjekter nå tar hensyn til registrerte naturverdier i området.

Likevel er rådmannen usikker på plassering av byggegrense så nær naturtyper. Byggegrense innenfor områdene BB2 og BKT plasseres mellom 1 til 4 meter fra hensynssone bevaring naturmiljø. Det er viktig å hindre inngrep under utbyggingen, men det er også viktig å vurdere konsekvenser etter utbygging. Rådmannen påpeker at det skal svært lite til før naturtypen blir negativt påvirket. Det er for eksempel en risiko at beboere over tid kan plassere hagemøbler, dumpe blomsterjord eller lignende avfall, eller foreta andre inngrep i naturtyper ved fremtidig vedlikehold av bygg/fasader m.m.

Forhold til kulturmiljø

Innenfor planområdet ligger både den fredede Brevik stasjon med nasjonale kulturminneverdier, eldre verneverdig trehusbebyggelse, registrerte kulturminner under vann og krigsminner, bl.a. bunkers og bomberom. Breviksbrua er fredet etter kulturminneloven. Planområdet grenser også til

NBI-området Brevik, hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.

Etter rådmannen vurdering er den fredede Brevik stasjon en viktig del av området som forteller jernbanehistorie, og framtidig utvikling må ta hensyn til det. For å øke eksponeringen av stasjonsbygget og fremheve den bygningshistoriske symbolverdien, reguleres området foran stasjonen til torg. Form på torget er etter dialog med regional kulturminnemyndighet justert etter høring, slik at det nå ligger symmetrisk på stasjonsbygningen. Det stilles også krav om beplanting av trerekke på torget for å forsterke symmetrien. Bestemmelser om utforming av ny bebyggelse nærmest stasjonsbygg er også justert, slik at materialbruk og fasadeutforming nå skal ha referanse til den gamle stasjonsbygningen. Det foreslås også at øverste etasje tilbaketrekkes fra fasadeliv mot stasjonsbygningen og torget. For å ta hensyn til kulturminner i området foreslås enkelte tiltak som informasjonsskilt som kan fortelle om historie av området. Rådmannen vurderer disse justeringer som positive og viktige grep til å hensynta kulturmiljøet.

Formulering av rekkefølgekrav som ble sendt på høring åpner for at torget kan plasseres midlertidig innenfor andre områder, når planområde utvikles etappevis. Rådmannen mener etter nærmere vurdering av dette rekkefølgekravet vil være uheldig ettersom etappevis utbygging kan strekke seg ut over lang tid. Torg plassert foran den fredede Brevik stasjon er et avgjørende og viktig element for å transformere dagens parkeringsplass til et område som blir tilgjengelig for allmenheten. I tillegg er dette et element som sikrer at stasjonsbygget beholder sitt monumentale preg.

Støy

Støyrapporten er oppdatert etter høring, og viser at planområdet fortsatt har betydelige støyutfordringer på grunn av blant annet støy fra Breviksbrua, nærheten til verfts- og industriområde, samt farleden.

For å trekke innsigelsen i forhold til håndtering av støy ble bestemmelser etter høring oppdatert. Bestemmelsene tar nå utgangspunkt i kravene i støyretningslinjen T-1442/21. Alle boenheter sikres nå med en stille side i tråd med definisjonen i T-1442/2021 og alle boenheter i gul støysone skal være gjennomgående/tosidig belyst. Rådmannen mener at kvalitetskravene i støyretningslinjen for boligbebyggelsen i støysoner nå er bedre ivaretatt i bestemmelsene. Rådmannen vil også påpeke at det er viktig at utbygger ved prosjektering følger opp kravet til stille side for å redusere støyplage og helsekonsekvenser som følge av støy.

Barn og unges interesser

I planområdet er det lagt til rette for flere lekeplasser for småbarn og et torg som også skal fungere som nærlekeplass for alle aldersgrupper. Planforslaget sikrer trygg skoleveg til Brevik Oppvekstsenter via planlagt g/s-veg og fortau på det gamle jernbanesporet og fram til krysset Strømtangvegen /Bjørkegata. Skolevegen har utfordringer i forhold til universell utforming, men går på vegnett med lite trafikk og fartsrestriksjoner.

Fortau på vestsiden av Strømtangvegen vil gjøre at kryss Strømtangvegen/Bjørkegata blir smalere, noe som reduserer farten i krysset. Administrasjonen ser dette som et positivt tiltak for å redusere fart langs skolevegen. For øvrig vil trafikksikkerheten vurderes løpende av Kommunalteknikk.

Likevel finner rådmannen det uheldig at planforslaget legger til rette for adkomst til industriområdet/verftet gjennom planområdet. Dette kan føre til mulig konflikt mellom skolebarn og større kjøretøy som vil kjøre forbi Brevik stasjon. Rådmannen påpeker at adkomst via Hillsveg med avkjøring ved Norcem er en av hovedadkomster for verftet i dag og bør benyttes fremfor adkomst via Strømtangen.

Trafikksikkerhet

Planforslaget legger til rette for utvidelse av dagens fortau langs Torskebergvegen (o_F4). Dette sikrer trafikksikker gangforbindelse fra Brevik stasjon og opp til Korvetten og Breviksbrua. Etter høring er rekkefølgekrav om etablering av dette fortauet nå knyttet til alle byggeområder, ikke kun til bolig. En målsetning er å øke antall myke trafikanter som benytter kollektivtransport, og det er derfor viktig å sikre enkelt og trygg adkomst til bussholdeplasser også for kontorer og tjenesteyting.

Grønne tak

Utvalget ønsket en vurdering fra utbygger om en mer optimal utnyttelse av takarealet før sluttbehandling. Utbygger skriver i sin høringsuttalelse at de vil undersøke mulighetene for å gjennomføre utbyggingen med høyere miljøstandard enn kravene i teknisk forskrift tilsier. De ønsker å gjøre en vurdering av aktuelle tekniske løsninger og økonomiske gjennomføringsmuligheter mht. investeringskostnader, driftsbesparelser og tilskuddsmuligheter. Dette forslaget er derfor tatt inn i bestemmelsene. Rådmannen foreslår i tillegg bestemmelser som åpner for at solcellepanel/ solfangere kan monteres.

Økonomiske konsekvenser - utbyggingsavtale

Utover at prosjektet legger til rette for flere innbyggere til kommunen, vil driftsmessige og økonomiske konsekvenser for kommunen bli avklart ved en eventuell utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser for kommunen



Det er lagt inn hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen for områder med utvalgte naturtyper og naturverdier som skal sikre bevaring av disse i størst mulig grad. Det vil kunne forekomme tiltak innenfor områder med høye naturverdier. Det er viktig at man forsøker å begrense inngrepene/tiltakene i størst mulig grad. Det er foreslått kompenserende tiltak.

Innledende undersøkelser har avdekket at det potensielt grunnforurensning innenfor planområdet. I forbindelse med en utbygging må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.



Det er potensielt sterkt forurensede sedimenter innenfor planområdet. Tiltak vil kunne ha en negativ konsekvens for eksisterende plante- og dyreliv dersom inngrep ikke gjøres etter faglige råd.



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygning av allerede utbygde områder.

Konklusjon

Transformasjon til en kombinasjon av bolig og kontor/tjenesteyting er etter rådmannens vurdering et godt grep som kan tilføre lokalmiljøet nye kvaliteter. Men en slik transformasjon må utføres med vekt på utforming av volumer, i menneskelig målestokk og med estetikk som ikke bryter mye med resten av Brevik. Rådmannen mener derfor at det er både riktig og nødvendig å redusere høyder noe fra høringsforslaget for å oppnå en skala som tar bedre hensyn til bokvalitet, samt eksisterende kultur- og bomiljø.

Rådmannen mener at revidert planforslag med reduserte høyder og reviderte bestemmelser som i større grad ivaretatt nødvendige hensyn til utforming av bebyggelse, natur- og kulturmiljø, nå vil bidra positivt til utviklingen i denne delen av Brevik. Planforslaget anbefales derfor vedtatt som det fremgår av innstillingen.