

Planbeskrivelse, 08.11.2018

DETALJREGULERING JERNBANEGATEN 15



Innhold

1.	SAMMENDRAG	3
2.	BAKGRUNN	4
3.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
4.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSI STERENDE FORHOLD ..	7
5.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	14
6.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
7.	ROS-ANALYSE	27
8.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	28
9.	VURDERINGER AV PLANFORSLAGET	38

1. Sammendrag

- På vegne av Jernbanegaten 15 AS, fremmer Børve Borchsenius Arkitekter as forslag til detaljreguleringsplan for Jernbanegaten 15 i Porsgrunn sentrum med omkringliggende gater. Planen har plan-ID 385.
- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en bymessig fortetting med kombinert kontor/ forretning /bolig. Eksisterende bebyggelse forutsettes beholdt med en ny tredje etasje oppå eksisterende to-etasjes bygg. Det legges til rette for et nytt bygg inntil og delvis oppå eksisterende bygningsmasse.
- Nybygget foreslås regulert opp til og med syv etasjer, med næringslokaler og ca. 21 boliger.
- I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål. Planforslaget vil være i samsvar med kommunens ønsker om boligutbygging og fortetting i bysentrum.
- Oppstartmøte med kommunen ble avholdt 11.04.2016.
- Oppstart av planarbeid ble varslet med brev datert 29.04.16 til berørte parter, og i annonse i Porsgrunn Dagblad (PD) den 30.04.16.
- 8 uttalelser kom inn til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Tema; bomiljø, tilpasning til eksisterende bebyggelse, risiko- og sårbarhet mv.
- Børve Borchsenius Arkitekter as har utarbeidet en forstudie for fremtidig bygg.
- Sol/skyggediagrammer, 3D modell av byggets beliggenhet i bylandskapet og illustrasjonsplan ligger som del av, eller vedlagt planbeskrivelsen.

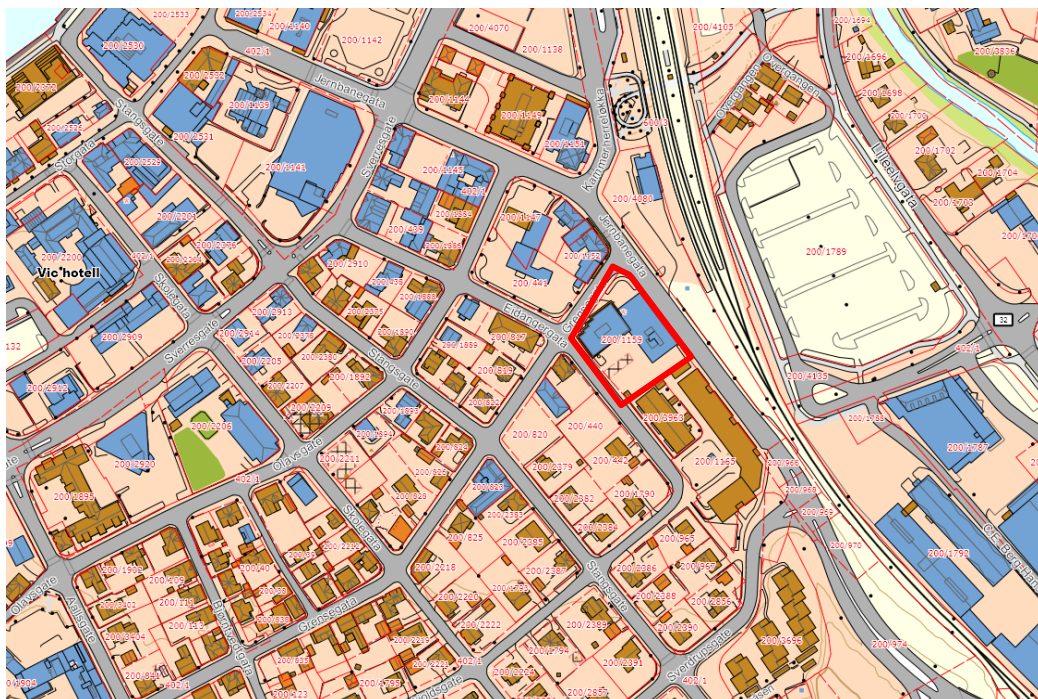
2. Bakgrunn

På vegne av Jernbanegaten 15 AS (et heleid selskap av Porsgrunn Utvikling AS) fremmer Børve Borchsenius Arkitekter as forslag til detaljreguleringsplan for Jernbanegaten 15 i Porsgrunn sentrum med omkringliggende gater. Planen har plan-ID 385.

Jernbanegaten 15 ligger ved den østre innfarten til Porsgrunn vis a' vis Porsgrunn Jernbanestasjon. Planområdet og beliggenhet er vist på kartutsnittene nedenfor.



Planområdets beliggenhet i Porsgrunn sentrum



Planområdets beliggenhet ved Jernbanegata

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en bymessig fortetting med kombinert kontor/ forretning /bolig. Innenfor planområdet ligger det i dag et kontor/- næringsbygg bestående av en vestfløy mot Grensegata/Eidangergata og en østfløy mot Jernbanegata. Eksisterende bebyggelse forutsettes beholdt med en ny 3. etasje oppå eksisterende 2 etasjes bygg. Det legges til rette for et nytt bygg inntil og delvis oppå eksisterende bygningsmasse.

Nybygget foreslås regulert opp til og med 7.etasje med 21 boliger og næringslokaler.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål. Planforslaget vil være i samsvar med kommunens ønsker om boligutbygging og fortetting i bysentrum.

Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Det anses ikke behov for utbyggingsavtale med Porsgrunn kommune.

Varsel om reguleringsplanarbeid ble annonsert 30. april med frist for innspill 13. juni 2016. Det kom inn 8 innspill ved varsel om oppstart.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av reguleringsplan «Plan ID 327 - Kvartalet, begrenset av Jernbanegt., Grensegt., Eidangergt. og Sverdrupsgt.» Ikrafttredelsesdato: 25.2.1988.

Ny plan skal delvis erstatte eksisterende reguleringsplan.

Planområdet grenser til «plan ID 337 - Jernbanegata 23-25/Eidangergata 10-12» Ikrafttredelsesdato: 29.3.2001

3.2 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplanens arealdel viser området avsatt til fremtidig sentrumsformål. Det er markert et område for flomfare sydøst i planområdet.

Innenfor sentrumsområdet i kommuneplanens arealdel anbefales det lagt til rette for minst 6 boenheter/ daa. Planområdet er 3,85 daa. Kommuneplanens arealdel anbefaler dermed lagt til rette for ca 23 boenheter innenfor planområdet. Innenfor sentrumsformålet tillates også næring.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

3.3 Eiendomsforhold

Eiendommene innenfor planområdet (gbnr 200/443, 444, 816, 1159 og 1160) eies av Jernbanegata 15 AS. Gategrunnen, som også er en del av planområdet (gbnr 402/1) eies av Porsgrunn kommune.



Eiendommer som grenser til området (pr. mai 2016) er:

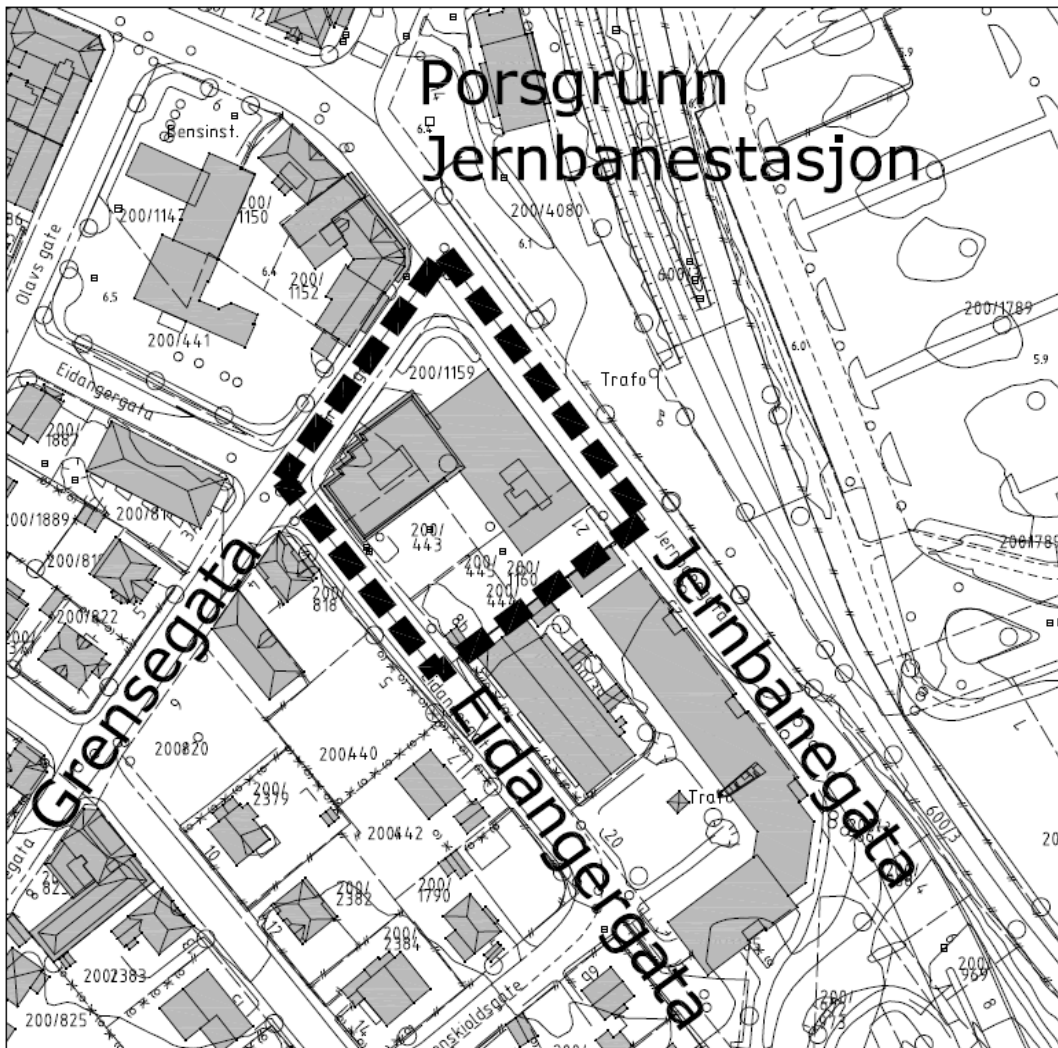
Gnr	Bnr	Eiendommens adresse	Eiers navn	Eiers rolle
200	3963	Eidangergata 10A, 3916 PORSGRUNN	EIDANGERGATA BORETTSLAG	Hjemmelshaver
200	1165	Jernbanegata 23, 3916 PORSGRUNN	JERNBANEGATA BORETTSLAG	Hjemmelshaver
200	1165	Jernbanegata 25, 3916 PORSGRUNN	PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIEND AS	Hjemmelshaver
200	1159	Jernbanegata 15, 3916 PORSGRUNN	SPAREBANKEN TELEMAR	Hjemmelshaver
200	818	Grensegata 4, 3916 PORSGRUNN	THORSTENSEN MARIT	Hjemmelshaver
200	440	Eidangergata 5, 3916 PORSGRUNN	THORSTENSEN MARIT	Hjemmelshaver
200	442	Eidangergata 7, 3916 PORSGRUNN	ERIKSEN LARS M KLOVHOLT	Hjemmelshaver
200	442	Eidangergata 7, 3916 PORSGRUNN	THORJUSSEN STINE	Hjemmelshaver
200	817	Eidangergata 3A, 3916 PORSGRUNN	GRENSEGATA BORETTSLAG	Hjemmelshaver
200	441		SMART FUEL AS	Hjemmelshaver
200	1152	Jernbanegata 13, 3916 PORSGRUNN	LILAND KNUT KRISTIAN	Hjemmelshaver
200	4080	Jernbanegata 14, 3915 PORSGRUNN	NORGES STATSBANER AS	Hjemmelshaver

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger vis a' vis Porsgrunn jernbanestasjon ved den østre innkjøringen til Porsgrunn Sentrum. Planområdet avgrenses av gatene Jernbanegata, Eidangergata og Grensegata. I syd ligger leilighetsbygget Eidangergata 10-14 og det kombinerte næring/leilighetsbygget Jernbanegata 23-31.

Planområdet på 3,85daa avgrenses av leilighetsbygg i sydøst og gatene Jernbanegata, Eidangergata og Grensegata.

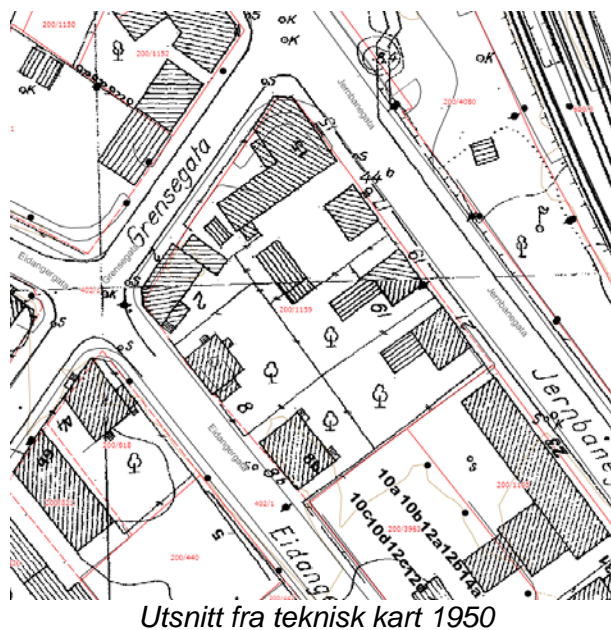
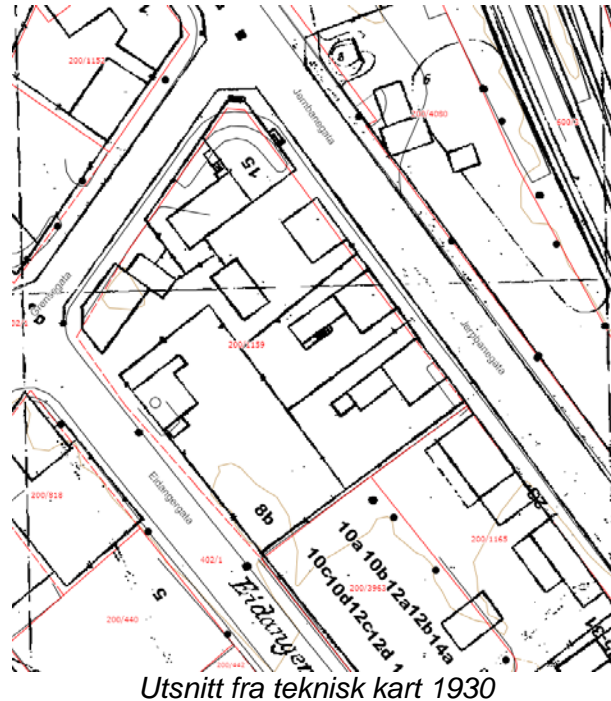


Planområdet ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider

4.2 Historikk

Utsnitt fra teknisk kart fra 1930 og fra 1950 viser at området har vært bebygget med eneboliger og næringsbygg. Byggene har henvendt seg med fasadelivet mot fortau og gate. Eneboligene har markert ytterkanten av villastrøkene på Nedre Bjørntvedt. Næringsbygg lang Grensegata har henvendt seg mot øvrige næringsbygg i sentrum av Porsgrunn. Historisk har bebyggelsesstrukturen innenfor planområdet ligget i overgangen mellom byvillaer og næringsbygg.

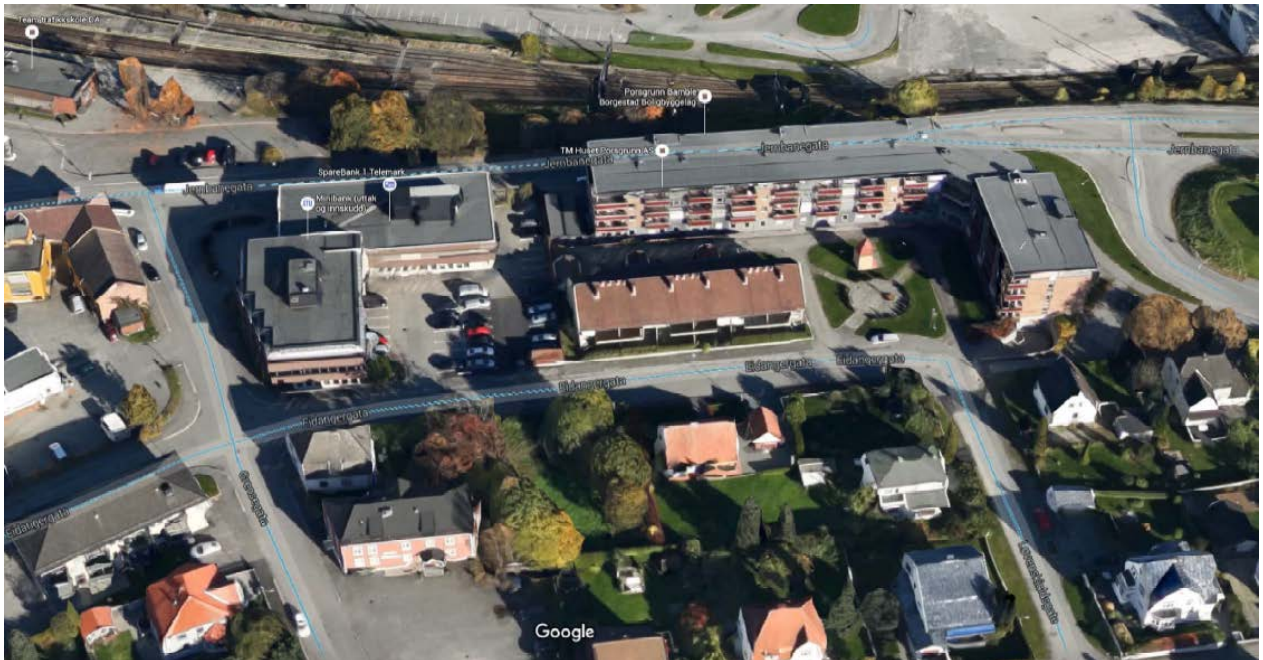
Den eldre bebyggelsen innenfor planområdet er revet og erstattet med bygg som er satt opp etter 1960.



4.3 Stedets karakter og arealbruk

Innenfor planområdet ligger to næringsbygg som leies ut til ulike næringer. Hovedleietageren er KEOPS med verksted, undervisning og butikkvirksomhet.

Planområdet ligger i randsonen av sentrumsbebyggelsen i Porsgrunn. Det er åpne områder mot jernbanestasjonen og parkeringsplassen «Gamle Urædd» i øst med stort potensiale for utvikling i fremtiden. I vest ligger Nedre Bjørntvedt med byvillaer i 1-2 etasjer. Syd for planområdet ligger et 4 etasjes leilighets/kontorbygg og et leilighetsbygg i 2 etasjer.



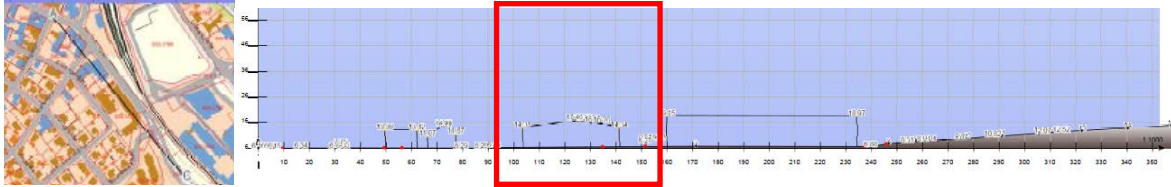
Skråfoto planområdet



Jernbanegaten. Reguleringsområdet er til venstre i bildet.

4.4 Landskap, topografi

Terrengsnitt langs med Jernbanegaten viser at planområdet er flatt på ca kote 7 m.o.h. (laveste punkt 6,68 mot Jernbanegata). Bygget til høyre i terrengsnittet er BBL sitt kontor- og leilighetsbygg. Bebyggelsen til venstre er blant annet bygget til Liland Tekstilhandel. Planområdet er markert med rød firkant i midten av snittet.



Terrengsnitt Jernbanegata.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registret automatisk fredete fornminner i området. Kulturminnemyndighetene (TFK) uttaler ved varsel om oppstart at det ikke anses som noe behov for å gjennomføre arkeologiske registreringer i området.

Bygget i Jernbanegt. 13 (Liland Tekstil) er Sefrak-registrert. Boliger i kvartalene på Bjørntvedt ca 100m nord og vest for planområdet er Sefrak-registrert. Se figur for hvilke bygg i nærområdet som er Sefrak-registrert.



Oversikt over SEFRAK-registrerte bygg i nærområdet.

Rød - Meldepliktig i hht KML p25, gul – annet SEFRAK bygg, grå- revet bygg

4.6 Naturverdier

Mellom eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen i syd står to gatetrær av typen Svenskeasal (*Sorbus intermedia*). For øvrig er det kun park- og rabattvegetasjon i forbindelse med parkeringsplass og veganlegg.



Gatetrær –Svenskeasal (Sorbus intermedia)

4.7 Rekreasjonsverdi, uteområder

Uteområdene i planområdet er opparbeidet til parkering og inngangsparti tilknyttet næringene. Området har ingen opparbeidelse eller bruk spesielt rettet mot rekreasjon.

4.8 Trafikkforhold

Det er dobbeltsidig fortau langs alle gatene i planområdet. Jernbanegaten er en av hovedgatene inn til Porsgrunn sentrum og til Porsgrunn jernbanestasjon. De øvrige gatene er bolig-gater inn til kvartalene på Nedre Bjørntvedt.

Både Jernbanegaten og Eidangergaten er av Porsgrunn kommune definert som del av hovedvegnettet for gående og syklende.

Atkomst til planområdet er fra Jernbanegaten/Grensegaten til parkeringsplass nord i planområdet og til parkeringsplass syd for eksisterende bygg fra Eidangergaten.

4.9. Barns interesser

Området er ikke opparbeidet til lek eller uteaktivitet, og er lite egnet som lekeområde for barn. Fortau langs gatene skaper trygge forhold for barns bevegelse forbi området.

Større lekeområder finnes i nærområdet på Kjølnes idrettsanlegg (500m), skoleanlegg på Myrene (600m), Østsiden Skole/ Kulturskolen (300m) og byparken (250m). Nærmeste skog er Bjørntvedtåsen i en gangavstand på ca 1km syd for planområdet.

4.9. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor skolekretsene til Myene barneskole og Kjølnes Ungdomsskole. Skolene har kapasitet til flere elever. 2 barnehager som ligger nærmere enn 1km fra planområdet; Vallermyrene barnehage og Elverhøy studentbarnehage. For øvrig ligger Borgeenga barnehage, Hovenga- og Osebakken barnehager, Liane barnehage, Rønningen barnehage, Min Barnehage og Skrukkerød barnehage i en avstand på mellom 1 og 2km fra planområdet.

4.10. Universell tilgjengelighet

Uteområdene ligger i flatt terreng og har dermed gode forutsetninger for en universell opparbeidelse. Det er heis i eksisterende bygningsmasse.

4.11. Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann og avløp. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

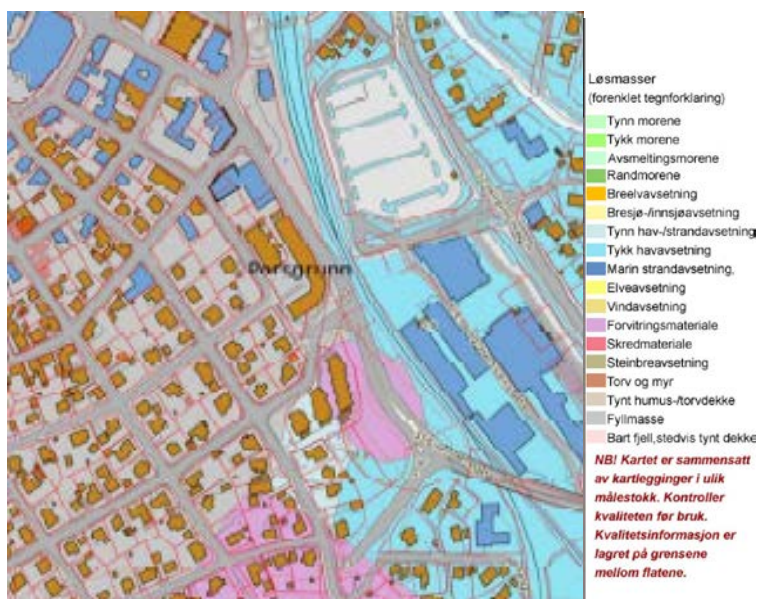
Nærmeste trafo ligger syd for planområdet innenfor eiendommen Jernbanegata 25 gbnr 200/1165.

4.12 Grunnforhold

Kvartærgeologisk løsmassekart fra NGU viser at planområdet består av fyllmasser. Rett øst for planområdet – øst for jernbanen er det områder med tykk havavsetning. Syd for planområdet er det en fjellrygg med forvitningsmateriale.

Planområdet ligger under marin grense.

I følge skrednett.no er det ikke kartlagt faresoner for kvikkleire eller aktsomhetsområder for steinsprang innenfor planområdet.



Kvartærgeologisk løsmassekart fra NGU

4.13 Støyforhold

Støy i området kommer både fra trafikk og jernbane. Støy fra jernbane oppstår periodevis avhengig av intensiteten på aktiviteten på jernbanen. I snitt er det 1,7 tog i timen som stopper på Porsgrunn stasjon i løpet av en hverdag.

Støy fra biltrafikk regnes som avgjørende for det totale støybildet i området. Dette gjelder særlig trafikkstøy fra Jernbanegaten. ÅDT i Jernbanegaten ble i 2007 målt av Porsgrunn kommune til 5672 (uke 45) og 6308 (uke 15).

Det henvises til ROS-analyse.

Rød og gul støysone er lagt inn i reguleringsplanforslaget med tilhørende bestemmelser.

4.14 Luftforurensning

Det er ikke gjennomført målinger av luftforurensning. Det antas at luftens kvalitet er tilsvarende Porsgrunn sentrum for øvrig, og er dermed å regne som akseptabel for utbygging av næring og bolig innenfor området.

4.15 Elektromagnetisk stråling

Det er ingen anlegg som avgir elektromagnetisk stråling innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

4.16 Risiko og sårbarhet

Se også vedlagte ROS-analyses tabell/sjekkliste for risiko- og sårbarhet.

Følgende hendelser kan være eller er til stede i området i dag, før utbygging.

Naturrisiko:

- Løsmasseskred, setninger
- Klimaendring (nedbør, overvann)
- Radongass

Sårbart natur- og kulturmiljø:

- Nyere tids kulturminner/kulturmiljø

Virksomhetsrisiko:

- Kilder til støybelastning i/ved planområdet
- Ulykke i avkjørsler
- Ulykke med gående/ syklende

4.17 Næring

Innenfor eksisterende bebyggelse drives det i dag næringsvirksomhet. Bruken av eksisterende bebyggelse skal videreføres i planen. Det er også lagt til rette for næringsvirksomhet i første og delvis andre etasje i nybygg, og i ny tredje etasje oppå eksisterende bygg.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 11.04.2016.

Hovedpunkter i møtet var:

- Planforutsetninger; planforslaget er utarbeidet som detaljplan. Krav om konsekvensutredning er ikke utløst.
- Viktige utredningsbehov i planarbeidet;
 - Planfaglige vurderinger: fortetting med kvalitet, sol og skygge, uterom, parkering, volumstudier,
 - Miljøvern faglige vurderinger: overvannshåndtering,
 - Samfunnsikkerhet, ROS: grunnforhold,
 - Barn/unge- funksjonshemmede og eldres interesser,
 - Trafikksikkerhet
- Krav til planforslaget (innhold og materiale); illustrasjonsplan, sol/skyggediagram, lengdesnitt gjennom området, modell (3D), landskapsanalyser (fjernvirkning etc)
- Kommunalteknisk anlegg; VA-opkobling, overvann utover 150 l/s/ha fordrøyes innenfor planområdet, krav til dypoppsamling av avfall ved 20 boligenheter eller flere.
- Ny plan utløser ikke krav om utbyggingsavtale.

Forslagstillers kommentar:

Punktene ovenfor er innarbeidet/ drøftet i ROS – analysen og i planbeskrivelsen.

5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev datert 29.04.16 til berørte parter, og i annonse i Porsgrunn Dagblad (PD) den 30.04.16. Det ble samtidig varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Svarfristen ble satt til den 13.06.16. Kopi av varslingsmateriale med liste er vedlagt.

5.3 Dialog med Porsgrunn kommune i planprosessen

Det har vært dialog med Byutvikling og Kommunalteknisk avdeling gjennom møter og korrespondanse på e-post.

5.4 Informasjonsmøte

I regi av utbygger Porsgrunn Utvikling as ble det 26.05.16 avholdt informasjonsmøte om planene for beboerne i Jernbanegata borettslag og Eidangergata borettslag. Hovedtema i møtet var:

- Generell informasjon om saksgang for reguleringsplan og byggesak
- Informasjon om ønsket utvikling
- Byggets høyde
- Sol/skygge/utsikt
- Trafikksikkerhet

5.5. Innkomne forhåndsmerknader, sammenstilling

Pr. 13.juni 2016 var det mottatt 8 uttalelser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor og ligger i sin helhet som vedlegg til beskrivelsen.

Liste over innspill fra offentlige høringsinstanser:

1. NVE, datert 11.05.16
2. Telemark Fylkeskommune, datert 20.05.2016
3. Fylkesmannen i Telemark, datert 13.06.16
4. Skagerak Nett AS, 24.05.16

Liste over innspill direkte berørte parter og naboer:

5. Grensegt. 4, Marit Thorstensen datert 23.05.2016
6. Jernbanegata borettslag, datert 26.05.2016
7. Sameiet Jernbanegata 23 – 33, datert 30.05.16
8. Eidangergata Borettslag, leder Bjørn Stulen, 13.06.16

Offentlige høringsinstanser

1. NVE, datert 11.05.16

Hovedpunkt i uttalelsen:

Norges vassdrags- og energidirektorat gir en generell uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider med orientering om NVE's fokus på arealplaner med særlige utfordringer innen flom- og skredfare eller energianlegg. Det henvises for øvrig til NVE's nettsider og NVE's sjekklister for arealplaner.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

NVE's sjekklister er gjennomgått. Temaet flom er vurdert i ROS-analysen. Det anses ikke behov for ytterligere assistanse fra NVE i plansaken.

2. Telemark Fylkeskommune, datert 20.05.2016

Hovedpunkt i uttalelsen:

Telemark Fylkeskommune kjenner ikke til at automatisk fredede kulturminner kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. De vurderer det som mindre sannsynlig at ikke kjente automatisk fredede kulturminner er bevart i området, og har derfor ingen innvendinger mot reguleringsplanforslaget. Det gjøres oppmerksom på *meldeplikten* etter kulturminneloven § 8 andre ledd.

Det er ikke kjente etter-reformatriske kulturminner av nasjonal verdi i planområdet eller i nærheten av planområdet. Det grenser imidlertid til et større område med eldre småskalabebyggelse med en rekke verneverdige bygg av lokal og regional verdi. Konsekvensene for dette området må være en del av planprosessen.

Det er avgjørende at konsekvensene med fjern- og nærvirkning vurderes nøye tidlig i planprosessen. Opplevelsen av nybygg fra sentrale punkter utenfor planområdet bør illustreres og vurderes. Krav til arkitektonisk utforming og kvalitet bør speile det omkringliggende småskalaområdets karakter og kvaliteter.

Teknisk forskrift styrer mye av energibruken på nye bygg, men det bør vurderes om det skal settes egne plankrav til klimavennlige energiløsninger.

Lekeområder må ikke bære preg av å være "restareal" men areal som ligger godt til rette for lek og opphold, jf. formålsbestemmelsen i pbl § 1-1. Areal og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare, jf Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge pkt. 5 og Byggteknisk forskrift § 8-4.

Gode og funksjonelle møteplasser skjermet med gode solforhold tilrettelagt for aktiviteter og som kan fungere på tvers av generasjoner, er tema som bør drøftes.

Sykkelparkering skal være innbydende og funksjonell, bør legges sentralt gjerne i nærheten av inngangene.

De utredningstema som er nevnt i kap. 4 i referatet fra oppstartsmøtet er et godt utgangspunkt for den videre planprosessen.

Telemark fylkeskommune har ingen innvendinger mot at reguleringsplanarbeidet igangsettes, men det må spesielt tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og et innbydende/ inkluderende utemiljø.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering.

Meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Konsekvensene for området med eldre småskalabebyggelse og verneverdige bygg av lokal og regional verdi er vurdert og omtalt i planbeskrivelsen.

Konsekvensene for tiltakets fjern- og nærvirkning er vurdert i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelse om tilknytning til fjernvarme

Lekeområder og øvrige uteoppholdsarealer er vurdert i planbeskrivelsen.

3. Fylkesmannen i Telemark, datert 13.06.16

Hovedpunkt i uttalelsen:

Fylkesmannen fastslår at en høy utnyttning av tomten er helt i tråd med nedfelte prinsipper om en areal- og transportplanlegging som legger til rette for å begrense klimagassutslipp. Energi- og materialbruk i bygg og tilrettelegging for miljøvennlige transportformer vil være viktige utredningstema.

Fylkesmannen i Telemark minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), hvor grunnforhold og overvannshåndtering naturlig vil inngå.

En viktig del av planarbeidet vil være å utrede hvordan gode uteoppholdsareal, ikke minst barn- og unges interesser ivaretas.

Håndtering av støy/ luftforurensning må utredes.

Forslagsstillers kommentar:

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet og ligger vedlagt planbeskrivelsen.

Barn og unges interesser er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 9.

Støy- og luftforurensning er tema i risiko- og sårbarhetsanalysen.

4. Skagerak Nett AS, 24.05.16

Hovedpunkt i uttalelsen:

Skagerak Nett AS har en nettstasjon montert i nærheten av det nye byggeområdet. Nye bygg vil bli forsynt via lavspent fordelingsanlegg fra denne. Nettstasjon og ledningsnett er vist på vedlagte kartskisse.

Eventuell alternativ energiforsyning, f.eks fjernbåren varme ønskes avklart så tidlig som mulig da dette påvirker behovet for elektrisk overføring.

Skagerak Nett AS ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging for å planlegge det nye anlegget.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Innspill direkte berørte parter og naboer

5. Grensegt. 4, Marit Thorstensen datert 23.05.2016

Hovedpunkt i uttalelsen:

Grensegt. 4 er nær nabo til Jernbanegt. 15. En bygning på 7 etasjer så nær Grensegt. 4 vil innebære at eiendommen vil bli betydelig forringet. Således vurderes søksmål mot utbygger om prosjektet vil bli gjennomført som beskrevet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

6. Jernbanegata borettslag, datert 26.05.2016

Hovedpunkt i uttalelsen:

Kommenterer at prosjektet ble først kjent gjennom media (PD 23.mars 2016) før offisiell informasjon ble oversendt. Oppslaget i media har skapt uro og stor bekymring hos beboerne.

Det bemerkes at varsel om oppstart ikke har kommet til alle berørte parter. Sameiet Jernbanegt. 25 har ikke mottatt nabovarsel.

Et 7 etasjer høyt hus vil stenge for all sol og utsikt som vender mot nybygget. Vi ser for oss en 7 etasjer høy murvegg helt inntil våre verandaer som vender mot nordvest.

Økonomisk tap på sikt vil være en realitet.

26. mai avholdt Porsgrunn Utvikling et informasjonsmøte for beboerne i Jernbanegata Borettslag og Eidangergata Borettslag. Skisser for fremtidig utvikling ble lagt frem. Alle beboerne var sterkt kritisk til utseende og i det hele tatt disse planene.

Jernbanegata Borettslag undrer seg over at tidligere 4 etasjes grense nå tillates overskredet. Borettslaget foreslår at man heller går utover bredden taket til Sparebankbygget for å bl.a. oppnå like mange boenheter.

Jernbanegata Borettslag vil følge nøye med på videre fremdrift, og ser frem til et konstruktivt samarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Offentlighet – brev til PK fra tiltakshaver med anmodning om oppstartsmøte ble som alle øvrige brev til Porsgrunn kommune registrert i PK's postjournal. Brevet på ½ side inneholdt en kort beskrivelse om ønsket tiltak. Brevet ble gjennom postlistene dermed tilgjengelig for offentligheten, blant annet lokalavisen Porsgrunn Dagblad. PD skrev med bakgrunn i dette brevet, en artikkel om prosjektet før oppstartsmøtet med Porsgrunn kommune ble gjennomført. Det er beklagelig at naboer og øvrige berørte parter har blitt urolige før ideen om bygget i det hele tatt ble presentert i det første møtet med kommunen.

Sameiet Jernbanegt. 25 har den 30.05.16 gitt innspill til varsel om oppstart (se eget avsnitt). Sameiet er ikke registrert som direkte berørt part av Porsgrunn kommune, jmf kommunens oversendte naboliste for reguleringsplanarbeidet og senere mailkorrespondanse der nettopp dette spørsmålet ble tatt opp. For øvrig har alle direkte og ikke direkte parter anledning til å gi sine innspill til en planprosess. Sameiet Jernbanegata 23-33 er nå lagt til i listen over berørte parter for reguleringsplanarbeidene.

Vedlagte sol- skyggediagram viser at beboerne, og spesielt de nevnte leilighetene det meste av året ikke får forringede solforhold. På ettermiddagen/kvelden, fra ca. kl. 19.30 midtsommers vil de to øvre etasjene i Jernbanegt. 25 få noe skygge på grunn av nytt bygg. Sol/skyggediagrammene viser ingen endring i sol/skyggeforholdene enten det bygges et fire etasjes bygg eller om det bygges opp til og med syv etasjer.

Utsikten mot nordøst vil bli endret.

Planlagt nybygg skal ha en fasade som harmonerer med tilgrensende bygningsmiljø jmf planbestemmelsene. Omkringliggende bygg har både mur- og trefasader.

Skisser fremlagt i informasjonsmøtet den 26. mai er volumstudier uttegnet i forbindelse med reguleringsplansaken for å vise byggehøyder og byggets volum og utstrekning, ikke fasadetegninger eller detaljerte tegninger av bygg. Byggets uttrykk vil bli fremmet for berørte parter i en byggesak. Vedlagt reguleringsplanforslaget ligger et forslag til fasadeuttrykk.

7. Sameiet Jernbanegata 23 – 33, datert 30.05.16

Hovedpunkt i uttalelsen:

Sameiet Jernbanegata 23-33 viser til artikkel i PD 23. mars om planlegging av høyhus/leiligheter i Jernbanegata 15. Sameiet Jernbanegata 23-33 anser seg for å være berørt part av tiltaket.

Det ses på med stor bekymring at det planlegges et 7etg høyt hus helt inntil sameiet da det vil stenge for all sol og utsikt i retning nord-vest. De nærmest berørte leilighetene har vinduer og veranda som vender mot nybygget. Det er en stor ulempe for beboerne, og et økonomisk tap på sikt vil være en realitet. 3. etasje i Jernbanegata 23 vil bli kraftig berørt både med hensyn til sol og utsikt. 4 etasjer må beholdes, også i dette tilfellet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet tar opp likelydende tema som innspill fra Jernbanegata borettslag. Det henvises til kommentar til dette innspillet.

8. Eidangergata Borettslag, leder Bjørn Stulen, 13.06.16

Hovedpunkt i uttalelsen:

Viser til artikkel i PD om 23. mars. Viser også til mottatt nabovarsel angående etablering av et verkstedbygg på eiendommen som skal etableres med bakgrunn i eksisterende reguleringsplan. Eidangergata Borettslag har ingen motsetninger til byggesaken/ verkstedsbygget.

Beboerne ser derimot med stor bekymring på at det planlegges et 7 etg høyt hus helt inntil borettslaget da det vil stenge for sol og utsikt i den retningen. Borettslaget er også bekymret for økt trafikk og parkeringsproblemer. Det er vesentlig eldre folk i blokka som har behov for parkering nær boligen. Parkeringen ved gamle Urædd er nærmeste besøksparkering. Borettslaget ønsker at man går ned i høyden, og har da ikke noe imot utvikling i området.

Forslagsstillers kommentar:

Planlagte bygg skal ha parkeringskjeller med innkjøring fra Eidangergata. Ønsket utbygging vil medføre økt trafikk i Eidangergata. Antatt økning kan regnes som ca 2 turer per boenhet daglig. En fortetting på ca 20 boenheter vil øke ÅDT med ca 40. Eidangergata og Jernbanegata har begge dobbeltsidig fortau og har oversiktlige vegkryss som ivaretar trafikksikkerheten for både gående og kjørende.

Innspillet tar for øvrig opp likelydende tema som innspill fra Jernbanegata borettslag. Det henvises til kommentar til dette innspillet.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planforslaget

Plannavn: *Detaljregulering for Jernbanegata 15, plan ID 385*

Planområdets avgrensing er vist på plankartet.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 på papir datert 31.10.18. Plankartet foreligger digitalt i dwg- og sosiformat.
- Reguleringsbestemmelser datert 31.10.18 .
- Planbeskrivelse med vedlegg datert 31.10.18 .
- Illustrasjonsplan for området i målestokk 1:1000 datert 31.10.18 .

6.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en fortetting med kombinert kontor/forretning /bolig med tilhørende anlegg innenfor Porsgrunn sentrum.

Eiendommene er i dag bebyggt med tofløyet kontorbygg. Eksisterende bebyggelse utvides med en ekstra etasje oppå eksisterende 2. etasje. Det legges til rette for et nytt bygg med kombinert bruk inntil og delvis oppå eksisterende bygningsmasse. Næringslokaler i første og andre etasje og 21 boliger.

6.3 Reguleringsformål

Formålene i planen er:

Arealformål:

Bebyggelse og anlegg:	Sentrumsbebyggelse	S1 – S2
Samferdselsanlegg og infrastruktur:	Veg Fortau	V1-V3 F1-F2
Hensynssoner:		
Støysone	Rød sone	H210_1
Støysone	Gul sone	H220_1
Faresone:	Flomfare	H320_1

6.4 Bebyggelse og anlegg

6.4.1 Arealbruk og utforming

Innenfor sentrumsområdene S1 og S2 foreslås det lagt til rette for en bymessig fortetting. Eksisterende bygningsmasse kan beholdes. Et nytt bygg foreslås lagt inntil og delvis oppå eksisterende bygg.

Ny bebyggelse kan inneholde alle sentrumsfunksjoner. Boliger kan etableres i alle etasjene utenom den delen av 1. etg som vender mot Jernbanegaten. Parkering skal fortrinnsvis legges i en parkeringskjeller. Felles lek- og oppholdsareal kan legges både på bakkeplan og på tak og terrasser.

Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en samordnet, moderne arkitektonisk utforming. Bygninger skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til omkringliggende bebyggelse og byen for øvrig.

6.4.2 Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i arealbruksgrense.

Byggelinje er angitt i arealbruksgrensen langs Jernbanegaten frem til østre hjørne av eiendommen 200/1159 (tilsvarende fasade til eksisterende bygg)

6.4.3 Byggehøyder

Byggehøyder er angitt med kotehøyde i m.o.h. Eksisterende terreng ligger på kote 7 m.o.h. I beskrivelsen er byggehøydene angitt i etasjer for å kunne beskrive nærmere intensjonen bak valgte kotehøyder.

Byggehøyder er angir et bygg med 3etg mot Eidangergaten og trappet opp til 7etg mot Jernbanegaten.

6.4.4 Utnyttelse

Utnyttelsesgraden for områdene er vist på plankartet og er foreslått til:

- 90 % BYA for S1
- 95 % BYA for S2

Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass på bakkeplan.

Totalt BYA innenfor områdene S1 (BYA 90 %) og S2 (BYA 95 %) er ca. 2400 m²
Planforslaget viser bebyggelse med fotavtrykk på totalt ca. 1800m²

Eksisterende bebyggelse har et fotavtrykk på ca. 1200m². Planlagt nytt bygg ligger delvis oppå eksisterende bygg. Sett bort fra den delen som ligger oppå eksisterende bygg på ca 100 m² er fotavtrykket til ny bebyggelse ca. 600 m².

Byggegrensene innenfor S1 angir et gårdsrom på minst 9 x 26m (234 m²).

6.4.5 Nye næringsarealer og boliger

Forslag til utbygging viser et bygg med ca 21 boliger i tillegg til 1-2 etg (ca. 500-1000 BRA) med nye næringsarealer. Eksisterende næringsarealer innenfor område S1 forutsettes beholdt. Det tillates en 3. etg oppå eksisterende næringsarealer.

Tetthetskravet i kommuneplanens arealdeler angitt til 6 boenheter per daa. Planområdet er 3,85 daa noe som gir en føring om 23 boliger innenfor planområdet.

6.4.6 Universell utforming

I reguleringsbestemmelsene er det gitt at 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 på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

6.4.7 Uteoppholdsareal

Reguleringsbestemmelsene henviser til de enhver tids gjeldende bestemmelser til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel.

Gjeldende kommuneplanens arealdel minimumskrav til samlet uterom i sentrum og lokalsenter er 20 % av BRA. Av disse 20 % skal minst 70 % være felles uterom.

Illustrasjonsplanen for Jernbanegaten 15 viser en utbygging med 21 boliger. Hver av leilighetene har en bruttostørrelse ca 90 m².

Etter kravene gitt i kommuneplanens arealdel er kravet ca 18kvm uterom/boenhet derav minst 12,6kvm av dette skal være i et felles uterom.

Samlet krav til uteoppholdsareal er følgende:

Totalt ca 380 m² uteopphold, derav ca. 265 m² i felles uteområde.

Illustrasjonsplanen viser et fellesområde for uteopphold på taket på totalt 380 m². I tillegg er det vist 5 større private terrasser på hver ca 80-90kvm og mindre balkonger på ca 5-10 m².

Kommuneplanens definerer videre hvilken kvalitet uterommet skal ha mhp områdets form, tilgjengelighet, støy mv.

Takterrassen som er vist i illustrasjonen er vist på flatt tak og over tredje etasje. Alle leilighetene har tilgang til takterrassen gjennom heis og trapp. Takterrassen er vist skjernet med en støyskjerm.

6.4.8 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i egnet målestokk. Reguleringsbestemmelsene lister opp hvilke tema utomhusplanen skal vise. Deriblant utforming av felles uteareal og lekeområder, prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering med redegjørelse for flomveger.

Det skal også gjennomføres beregning av BGF (blågrønn arealfaktor) for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

6.4.9 Lokal overvannshåndtering

Planområdet er i dag preget av asfalterte flater. Planforslaget legger opp til en høy arealutnyttelse, men en aktiv bruk av takflater og terrasser.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn krav om at det skal legges frem utomhusplan for den fremtidige situasjonen. Løsninger for overvannshåndtering skal beskrives i utomhusplanen for området sammen med en beregning av blågrønn arealfaktor (BGF).

6.4.10 Atkomst

Bilatkomst til området er tilsvarende dagens situasjon. Adkomst til område S1 er fra Grensegaten i nord til eksisterende parkeringsplass og fra Eidangergaten vest for området. Adkomst til nytt bygg i syd innenfor område S2 er fra Eidangergaten.

Adkomst for gående og syklende er via fortau parallelt med og gs-veg på eksisterende adkomstveg i syd.

6.4.11 Mulighetsstudie

Planområdet ligger i randsonen av eksisterende sentrum, og er med på å ramme inn boligområdet med eldre trevillaer på nedre Bjørntvedt mot sydvest. Mot nordvest er Jernbanegaten, Porsgrunn jernbanestasjon og et «ventende landskap» som også omfatter «Gamle Urædd Stadion» og strekker seg over til Lilleelvgata og Vallermyrvegen.

Dagens jernbanespor har krumning som er for krapp for planlagte høyhastighetstog. En slakere kurve vil rykke sporet mot nordvest, vekk fra der stasjonen ligger i dag. I tillegg til dagens trafikk planlegges Porsgrunn Stasjon som et større knutepunkt og vil bli et trafikksentrum på nasjonalt nivå, med det servicetilbudet og den infrastrukturen dette innebærer. Intensjonene er der, men arealplanene for dette er ikke konkretisert per i dag. Det må antas at området etter hvert vil bære preg av høy aktivitet og urbant liv. Også for

trafikanter som kommer med bil representerer Jernbanegaten en hovedatkomst inn til Porsgrunn, via Vallermyrvegen fra E18.

Porsgrunn sentrum kjennetegnes av en mangfoldig byggeskikk som i stor grad består av enkeltbygg med sin egen tidstypiske arkitektur. Det er gatenettet, spesielt Storgata, i tillegg til elva og landskapet som binder byen sammen og gjør den til en helhet.

Porsgrunn sentrum har allerede i dag flere bygg som med sin form og høyde kan gjenspeile noen av visjonene som nybygget i Jernbanegata har. I tillegg reises nå høyere hotellbygg med 8 etasjer på Kammerherreløkka.

I planområdet er det i dag et næringsbygg fra 1980-tallet. Resten av den aktuelle tomte er en åpen, asfaltert parkeringsplass. Plassen slik den er i dag gir lite tilbake til omgivelsene i form av le, støyskjerming og visuelle stimuli. Eksisterende parkeringsplasser blir erstattet i nybygget i form av en parkeringskjeller. Eksisterende bygg er et vinkelbygg med 2 fløyer forbundet i rett vinkel, og hvor fasaden mot Grensegata er avtrappet.

Med dette som bakteppe og i denne kontekst har Børve Borchsenius Arkitekter AS utarbeidet en forstudie som viser en mulig utvikling av bygningsmassen i planområdet. Nybygget er med på å danne en støyskjerm mot dagens og framtidens trafikk nordvest for villaområdet, og spiller opp mot den urbane bebyggelsen i området jernbanen disponerer som er en naturlig konsekvens av planlagt infrastruktur. Forslaget imøtekommer kommuneplanens arealdel som anbefaler fortetting i området, og ledig kapasitet på skoler og barnehager i området er en styrke for et planlagt boligprosjekt. Sentral plassering, nær trafikkknutepunkt, er en miljøgevinst i seg selv.

Intensjonen i mulighetsstudien er å åpne for reguleringsbetingelser som tillater bevisste byplanmessige grep og en framtidsrettet arkitektur. Reguleringsplanforslaget åpner for tilstrekkelig handlingsrom for en utvikling av Porsgrunns byform. Foreslåtte rammebetingelser har i tillegg som intensjon å tilføre omgivelsene minst mulig skygge og mest mulig urbant liv og levende bokvaliteter. Et nybygg bør være med på å skape en holdning i et område som preges av en noe tilfeldig utvikling. Det åpnes opp for et bygg som skaper en kontrast til omgivelsene og på denne måten føyer seg inn i rekken av Porsgrunns individuelle arkitekturobjekter. Ønske om gode boenheter med lys, luft og sydvestvendte uteområder har også vært premissgivende formgivende faktorer for mulighetsstudien.

Mulighetsstudien viser et bygg som trappes opp fra to etasjer mot Eidangergata til syv etasjer mot Jernbanegaten. Avtrappingen i snittet vil formmessig spille på avtrappingen i plan mot Grensegata for eksisterende bygg.

Det foreslåtte bygget skaper kontrast til den ellers monotone innkjøringen til Porsgrunn med 4 og 3 etasjes bebyggelse i Jernbanegata. Bygget vil, sammen med framtidens urbane bebyggelse på Jernbaneområdet, være med på å danne en portal som markerer inngangen til Porsgrunn Sentrum. Bygget bryter opp den øvrige bebyggelsen både med sin retning vinkelrett på eksisterende bygg og med sin markante høyde. Dette bygger på tradisjonen i Porsgrunn med «individuelle bygg».

Byggets asymmetriske form med lav høyde mot Nedre Bjørntvedtområdet og en høy tårndel mot Jernbanegata skaper en spenning mellom de gamle tradisjonsrike villaområdene og det nye, ennå urealiserte Jernbaneområdet ved «Gamle Urædd». Bygget gir en forventning om en videre utvikling av byen som bygger opp under et framtidsrettet og moderne uttrykk, med høyere utnyttelse og nye boformer.

Porsgrunn er i ferd med å bli regionens viktigste kollektivknutepunkt. Dobbeltsporet jernbane fra Larvik til Porsgrunn stod ferdig høsten 2018 og forkorter reisetiden til Larvik og Oslo med

20 minutter. Med ferdig utbygg IC-triangel, kan reisetiden til Oslo komme ned mot 1 time og 30 minutter. Torp flyplass blir liggende en halvtime unna.

Grenlandsbanen vil koble Vestfoldbanen og Sørlandsbanen sammen med tilkoblingspunkt i Porsgrunn. Når det skjer, blir Porsgrunn det naturlige etableringsstedet mellom Oslo og Kristiansand for virksomheter som ønsker å dekke denne regionen.

Kammerherreløkka er i dag etablert som kollektivknutepunkt for togtrafikk på Vestfoldbanen og Bratsbergbanen. Bratsbergbanen knytter Vestfoldbanen og Sørlandsbanen sammen over Nordagutu. På Kammerherreløkka stopper ekspressbusser og lokalbusser, i sentrum og med gangavstand til Campus Kjølnes der USN, Universitet i Sørøst-Norge er etablert. Det er kort kjørevei til E18 der det nå er åpnet ny firefelts motorveg mot Larvik.

På Kammerherreløkka reises nytt hotell og næringsbygg.

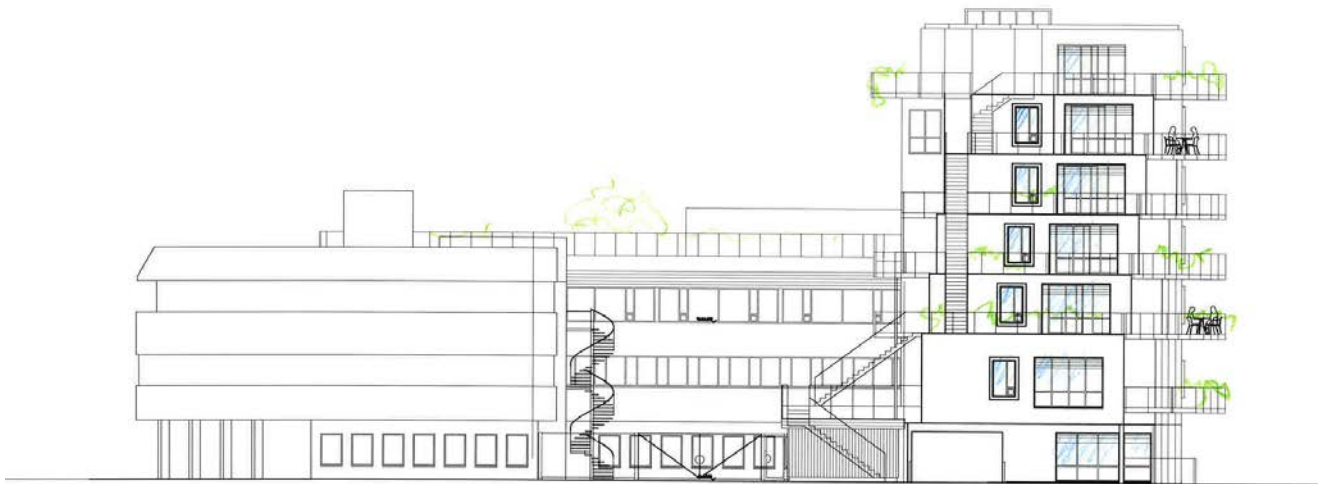


Fasade øst mot Jernbanegaten



Fasade syd

F



Fasade vest mot Eidangergaten



Fasade nord

6.4.14 Vann og avløp

Det skal lages teknisk plan for håndtering av vann og avløp, og løsning for håndtering av overflatevann skal innarbeides i overordnet utomhusplan og skal legges ved rammesøknad.

6.4.15 Varmekilder

Vannbåren varme og alternativ energiforsyning skal vurderes i samsvar med kommunens mål.

6.4.16 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor områdene S1 og S2. Ved etablering av 25 boenheter eller fler kreves nedgravd container for avfall (dypoppsamler). Avfallshåndtering skal vises i utomhusplanen. Kommuneplanens arealdel har en grense på at dypoppsamler må etableres ved 20 boenheter eller fler. For å kunne legge til rette for en optimal fortetting på tomten, ønskes lagt til rette for avfallshåndtering inne i eller ved bygget uten at det etableres en dypoppsamler med sin arealbruk på bakkeplan som legger begrensning på utstrekningen til ønsket bygg. Innenfor område S1 er det plass til dypoppsamler på nordsiden av bygget. Det er ønskelig at avfallshåndteringen til nybygg i område S2 kan løses innenfor området pga eierforhold og for å redusere gangavstanden mellom bolig og avfallsløsningen.

6.5 Samferdselsanlegg og infrastruktur

Vegene V1 – V3 er kommunale vegger og er opparbeidet som vist på plankartet. Fortau F1-F2 er kommunale og er opparbeidet som vist på plankartet.

Det tillates justering av formålsgrenser mot veg og fortau dersom det ved eventuelle endringer viser seg å være hensiktsmessig. Behov for eventuelle justeringer vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av eventuelle justeringer som detaljprosjektering samt gjennomføring av tiltaket kan frembringe.

6.6 Faresone, flomfare H320

Innenfor faresone flom, skal det anlegges tiltak for lokal overvannshåndtering.

6.7 RPR – Areal og transportplanlegging - Barn og unges interesser

Planforslaget er i samsvar med RPR for areal og transportplanlegging. Barn og unge vil ha gode oppvekstmuligheter med god tilgjengelighet til lekeområder.

Det planlagte boligområde er en fortetting innenfor bykjernen. Området ligger nær skole og idrettsanlegg. Det er kort avstand til kollektivknutepunkt for både buss og tog.

6.8 Rekkefølgebestemmelser, krav til samtidighet

Det vises til bestemmelsene § 2.

Før det gis byggetillatelse/rammetillatelse for bygg i områdene S1 og S2

- skal det foreligge samlet godkjent utomhusplan for planområdet i målestokk 1:500.
- skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og en redegjørelse som dokumenterer at nødvendige tiltak blir iverksatt
- skal det foreligge godkjent teknisk plan

Før det gis byggetillatelse/rammetillatelse for bygg i områdene S1 og S2

- skal det foreligge detaljert utomhusplan, målestokk 1:200.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg i område S1 og S2

- skal tilhørende arealer på bakkeplan og områder på terrasse/tak beregnet for felles uteopphold og lek være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

6.9 Arealoppstilling

S1	- sentrumsbebyggelse	1,86 daa
S2	- sentrumsbebyggelse	0,76 daa
V1-V3 og F1-F2	- veg, offentlig og fortau	1,23 daa

Sum		3,85 daa

7. ROS-analyse

Det er utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Analysen er vedlagt planbeskrivelsen.

ROS-analysen viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, samt hvilke fagmiljøer/institusjoner som har vært involvert i analysearbeidet.

8. Konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging. Jmf. vedlagte sjekklister til planforslaget.

8.1 Planfaglige vurderinger

8.1.1 Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planområdet ligger inntil eksisterende bebyggelse i Porsgrunn sentrum og er i samsvar med Porsgrunn kommunes mål for styrking av Porsgrunn sentrum.

8.1.2 Planforslagets virkning i landskapet

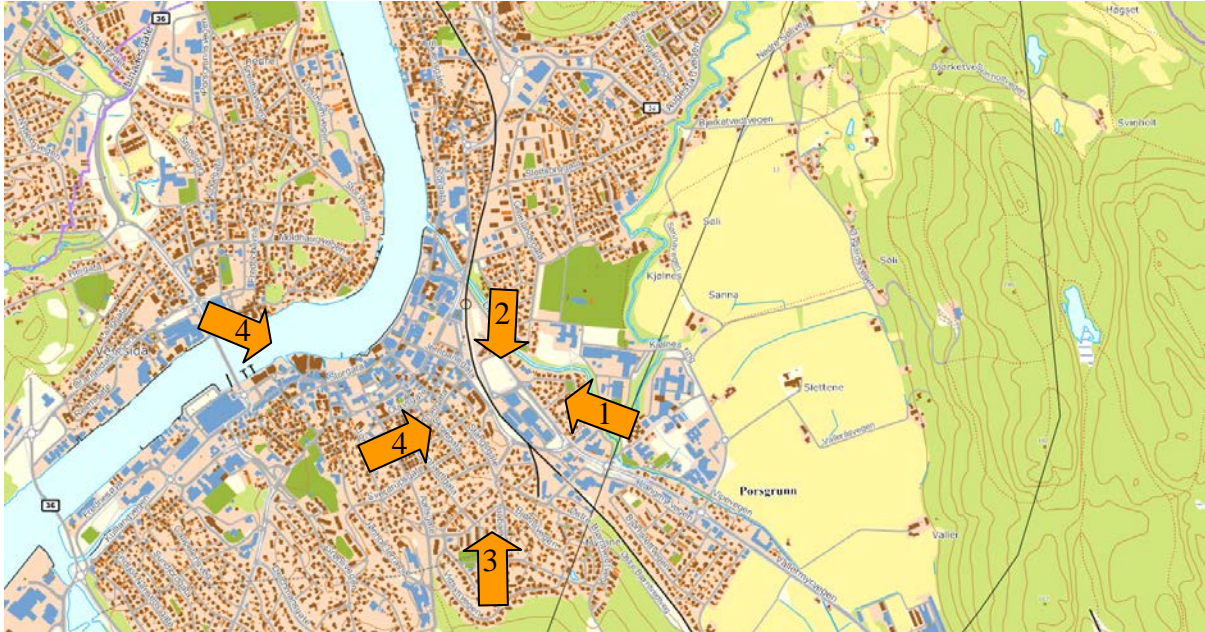
Planområdet ligger i randsonen til sentrum av Porsgrunn. Nærliggende bebyggelse er fra 2 til 4 etg. Det nye bygget foreslås nedtrappet fra 7etg. til 2 etg. Det vil si ca. 24m over eksisterende terreng; ct. 31 m.o.h.

Reguleringsplanen legger til rette for 3etg terrassert opp til 7 etg.

I Porsgrunn sentrum finnes og planlegges andre høyere bygg. Mest nærliggende er ny bebyggelse på gamle Urædd øst for jernbanestasjonen. I «Mulighetsstudie Knutepunkt Porsgrunn» er det foreslått bebyggelse opp til 8 etg. Her er en oversikt over byggehøyder på eksisterende og planlagte bygg i Porsgrunn sentrum:

Bygg	Etasjer	Byggehøyde over terreng	Kotehøyde bygg
Foreslått bygg i Jernbanegaten	7 etg	24m	31 m.o.h.
Knutepunkt Porsgrunn (gml Urædd)	8 etg		
Bratsberg Brygge	6 etg	19m	21 m.o.h
Skomværkvartalet	6 etg	20m	22 m.o.h.
Skagerakbygget	5 etg	24m	27 m.o.h.
Østre Porsgrunn kirke, tårn		27m	60 m.o.h.
Hotell Vic	6 etg	28m	34 m.o.h
Skankebygget	8 etg	27m	29 m.o.h.
Hotell, Kammerherreløkka,	8 etg		
Vestsiden, Storvegen 40 og 42	12 etg	35m	56 m.o.h

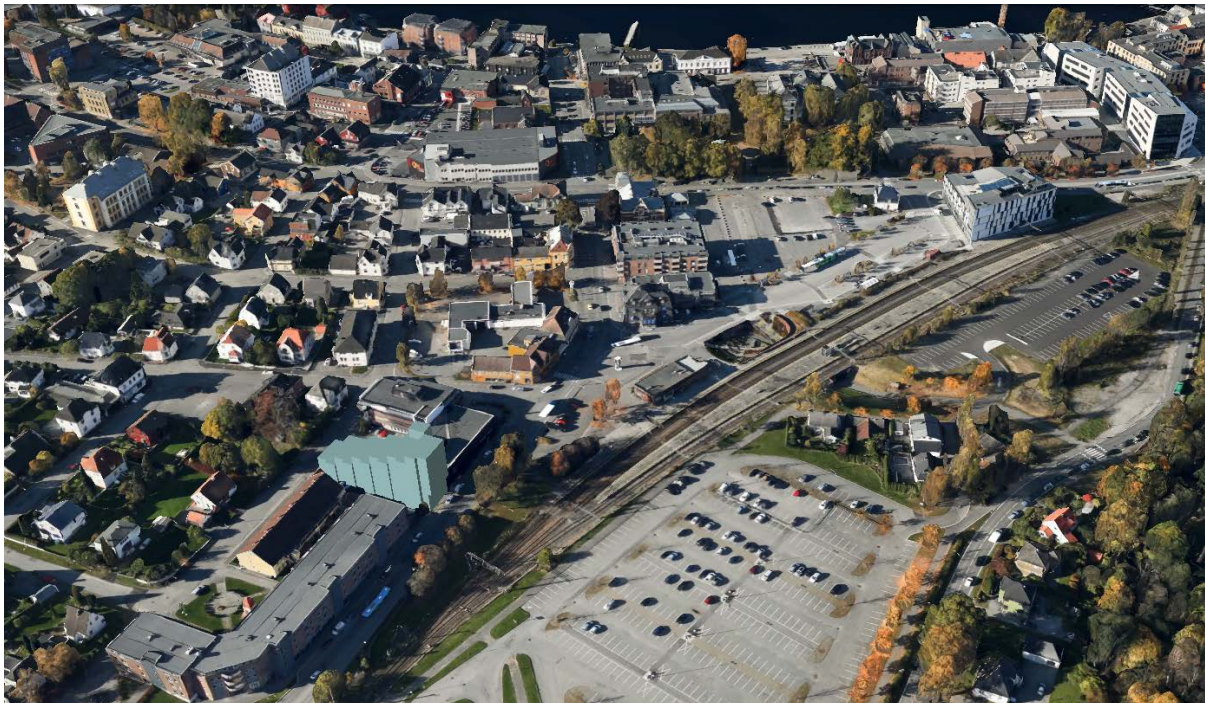
For å illustrere bygget i Jernbanegatas virkning på bylandskapet, er byggets volum lagt inn i Google Earth. Det er tatt ut situasjonsbilder fra ulike standpunkt i byen.



Oversikt over standpunkt for illustrasjonene

Illustrasjonene:

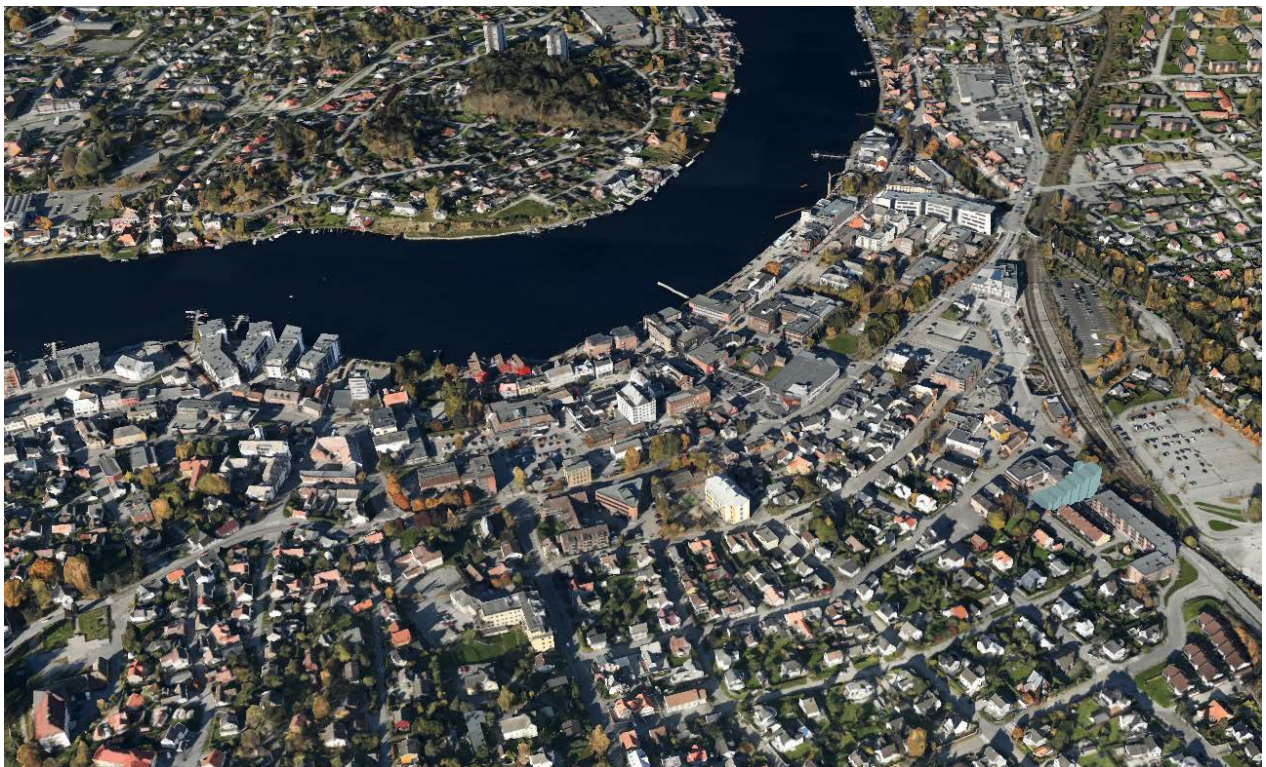
1. Bygget vist fra sydøst over «Gamle Urædd»-parkeringen
2. Bygget vist fra nord over Hovenga
3. Bygget vist fra syd over Bjørntvedt
4. Bygget vist fra vest over Porsgrunn sentrum/Porsgrunnsbrua
5. Bygget vist fra vest over Nedre Bjørntvedt



Illustrasjon1: Bygget vist fra sydøst over «Gamle Urædd»-parkeringen



Illustrasjon 2: Bygget vist fra nord over Hovenga



Illustrasjon 3: Bygget vist fra syd over Bjørntvedt



Illustrasjon 4: Bygget vist fra vest over Porsgrunn sentrum/Porsgrunnsbrua



Illustrasjon 5: Bygget vist fra vest over Nedre Bjørntvedt

8.1.3 Naturgrunnlag

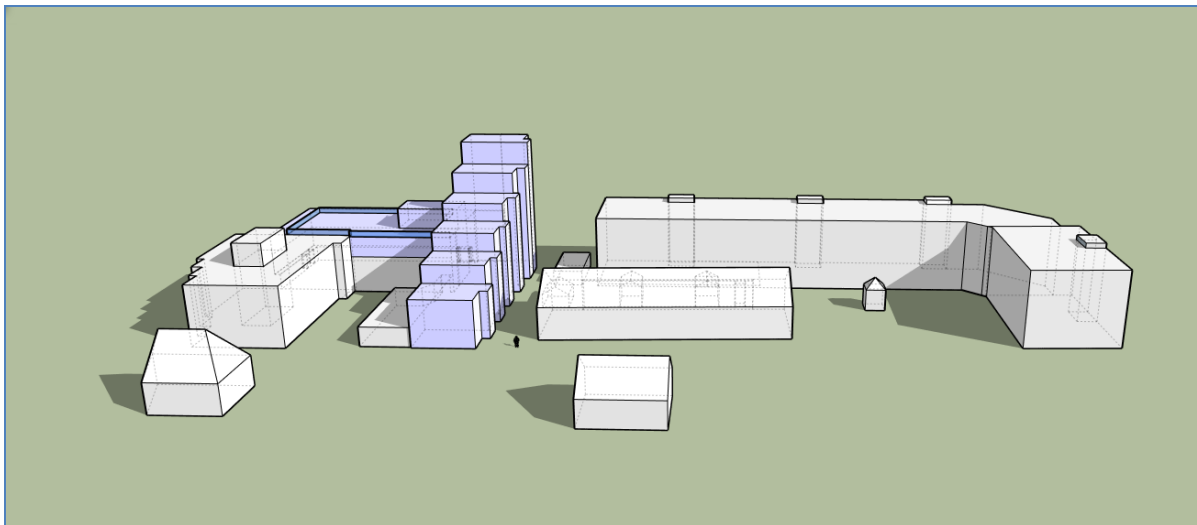
Grunnforhold

Byggegrunnen i området regnes som stabil til å bebygges. I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn krav om at ved søknad om igangsettingstillatelse, skal det utarbeides en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og en redegjørelse som dokumenterer at nødvendige tiltak blir iverksatt

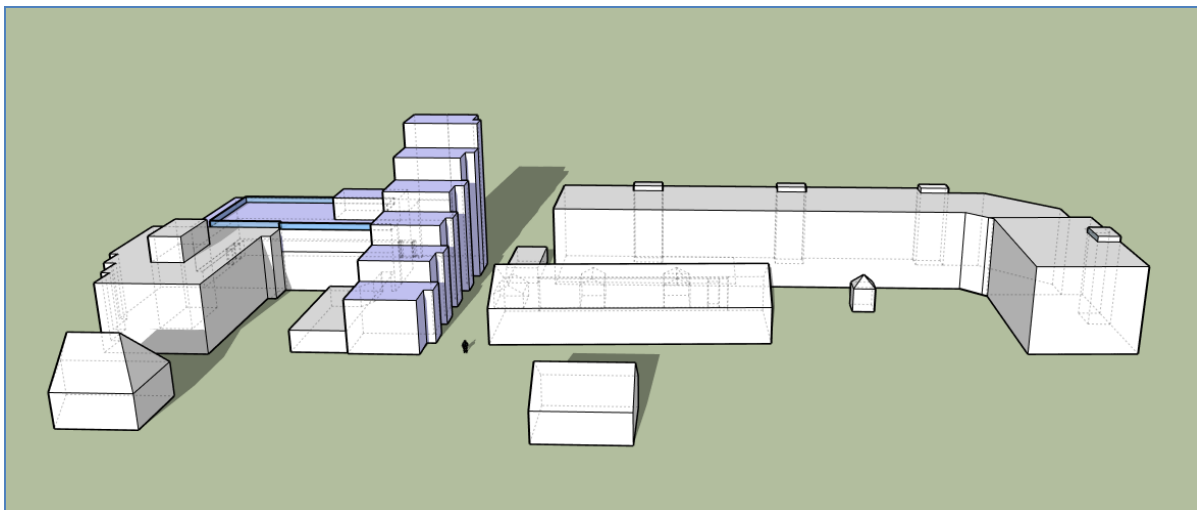
Sol/skygge - bebyggelse og forholdet til omkringliggende bygg

Sol/skygge-diagrammer som viser foreslåtte bebyggelse sin virkning på eksisterende bygg.

Sol/skyggediagrammet ved høst/vårjevndøgn kl. 12.00 og kl. 18.00 viser at skyggen fra ny bebyggelse faller på nordøstsiden av bygget.

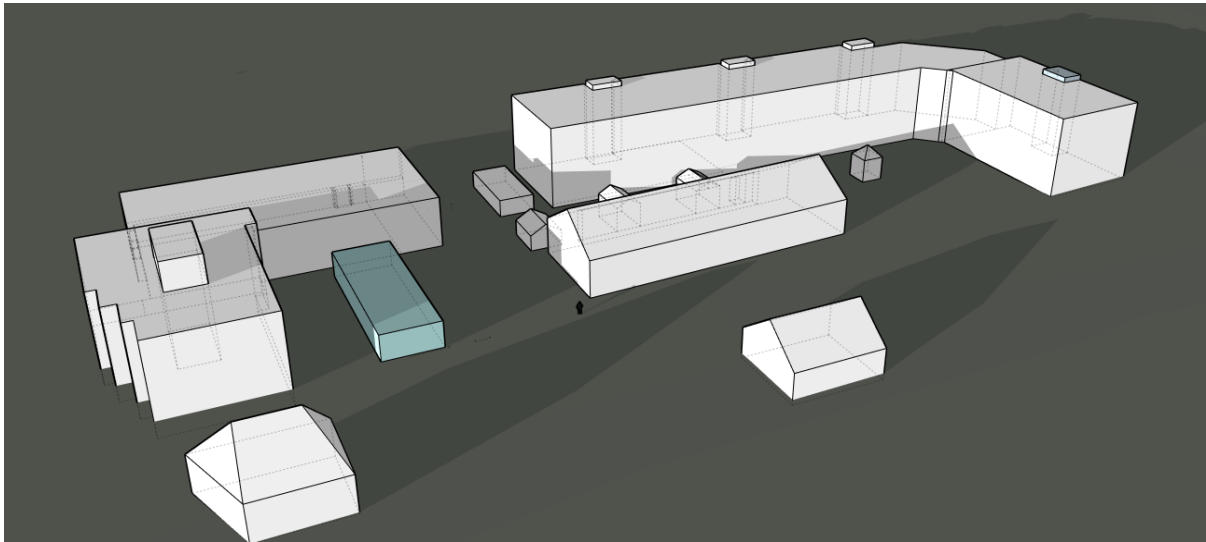


Sol/skyggediagram 23. mars / 23. september kl. 12.00



Sol/skyggediagram 23. mars / 23. september kl. 16.00

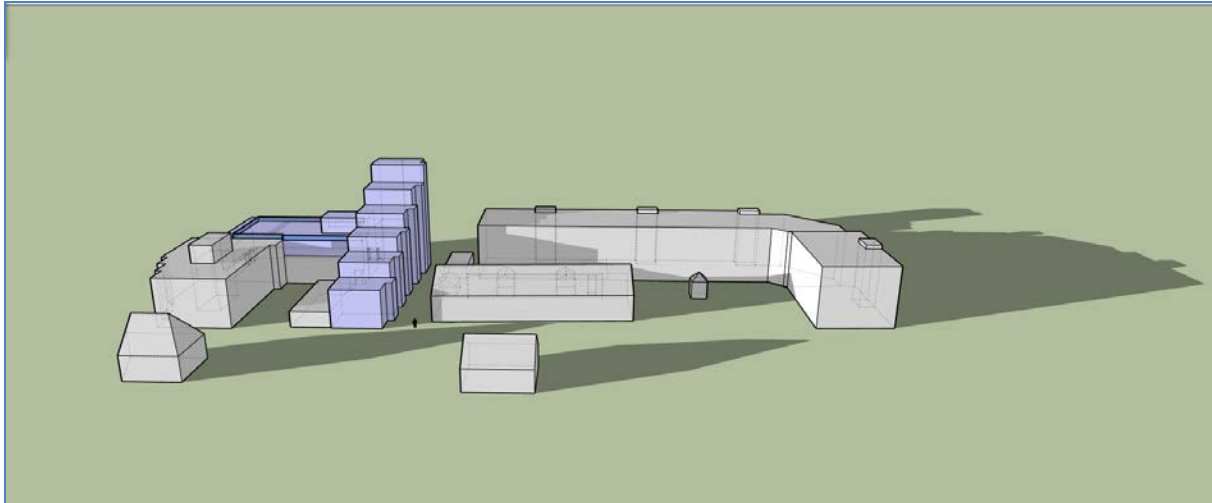
I store deler av dagen gjennom hele året vil ikke skygge fra ny bebyggelse forringe solforholdene på eksisterende bygg.



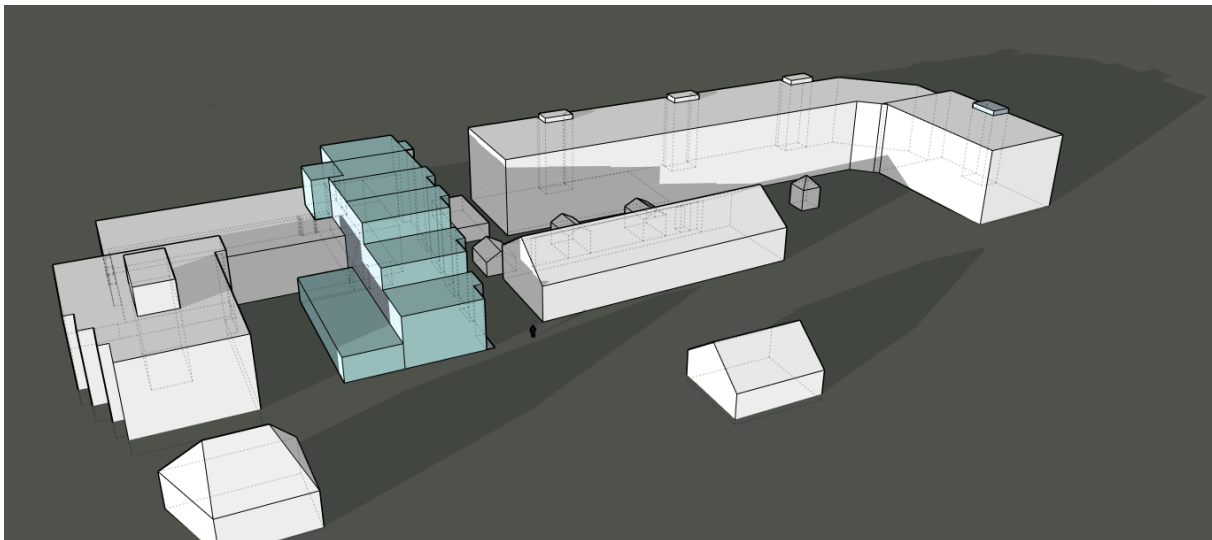
Sol/skygge. 23. juni kl. 20.00. Dagens situasjon. Skygge faller over balkongene i 1. og 2. etg.

På midten av sommeren står solen så høyt at skyggen på kveldstid strekker seg sydøst. Sol/skyggediagrammet med dagens situasjon viser at omkring kl. 20.00 den 23. juni, er det skygge på de to nederste etasjene til Jernbanegata sameie, mens de to øverste etasjene har sol. Etter ca kl. 20.30 ligger sola så lavt i horisonten at alle balkongene ligger i skyggen.

Sol/skygge diagrammene med ny bebyggelse, viser at 23. juni kl 20.00 vil falle skygge fra den nye bebyggelsen på de to øverste hjørnebalkongene til Jernbanegaten borettslag. Balkongene vil bli skyggelagt både om nybygget settes opp i 4etg eller 7etg.



Sol/skygge. 23. juni kl. 20.00. Bygg i 7etg. Skygge faller over alle balkongene



Sol/skygge. 23. juni kl. 20.00. Bygg i 4etg. Skygge faller over alle balkongene

Det legges til rette for både private terrasser og felles uteoppholdsareal på takflatene og terrassene. Sol/skygge-diagrammet viser at de foreslåtte arealene for uteopphold har gode solforhold.

8.1.4 Lokaliseringsfaktorer

Planområdet ligger i Porsgrunn sentrum nær skole, barnehage, kollektivtilbud og service-/tjenestetilbud og har god tilgang til de friområder som ligger i Porsgrunn sentrum (Rådhusparken, Østsiden skole mv). Det er en avstand på 1km til nærmeste skogsområder (Bjørntvedtåsen).

8.1.5 Senterstruktur og fortetting

Planområdet legger til rette for en fortetting av bolig i allerede etablert bysentrum. Dette er i tråd med føringer gitt for samordnet areal- og transport og styrking av eksisterende sentra.

8.1.6 Grønnstruktur

Planområdet er ikke del av en større grønnstruktur.. Det er krav om utregning av blågrønn arealfaktor for å dokumentere tiltakets virkning på overvann og grønne verdier innenfor planområdet.

8.1.7 Estetikk

Bebyggelsen skal trappes ned vestover for å ivareta en god byform i overgangen mellom villaområder på Nedre Bjørntvedt i vest og større transformasjonsområder omkring jernbanen og Gamle Urædd i øst.

Reguleringsbestemmelsene gir krav om at bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en samordnet, moderne arkitektonisk utforming.

Bygninger skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til omkringliggende bebyggelse og byen for øvrig.

Bolig skal ikke etableres i 1.etg mot Jernbanegaten. parkeringsanlegg skal være integrert i byggets kjeller og/eller 1. etg.

Eksisterende bebyggelse kan utvikles innenfor opprinnelige byggehøyder og rammer. Bebyggelsens utforming og fasade skal så langt det lar seg gjøre beholdes. Tilbygg og fasadeendringer skal underordne seg byggets opprinnelige uttrykk.

8.1.8 Utbyggingsrekkefølge, utbyggingsavtale og offentlig økonomi

Det anses ikke å være behov for utbyggingsavtale. Det er heller ikke angitt noen form for utbyggingsrekkefølge.

En realisering av planforslaget vil ikke utløse behov for offentlige midler.

8.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Planområdet er ikke del av, og ligger heller ikke inntil jord- og landbruksområder. Dette temaet er derfor ikke relevant i denne saken.

8.3 Miljøvern faglige vurderinger

8.3.1 Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planforslaget er etter vår vurdering utformet i samsvar med naturmangfoldloven paragrafer §§ 8-12 som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Artskart.artdatabanken.no viser ingen funn innenfor planområdet. Ved synfaring innenfor planområdet, kan det ikke observeres noe biologisk mangfold av betydning. Det meste av området er bebyggt eller asfaltert. Det er noen gressrabatter og parktrær av typen Svenskeasal (*Sorbus intermedia*) innenfor området.

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende.

§ 9 Føre var – prinsipp

Planområdets utstrekning er ca 3 daa.

- Byggeområder utgjør det meste av planområdet 2,62 daa.
- Samferdselsanlegg inkludert annen veggrunn utgjør 1,23 daa.

Mulighet for at planområdet medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging berører ikke truede rødlistede arter eller utvalgte naturtyper. Arealbeslaget til bebyggelse og anlegg, veger og lekeområder er i henhold til kommuneplanens arealdel. Utbyggingen vurderes ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget medfører ikke naturforringelse.

§12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder
Det må forutsettes at planlagt utbygging/anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

8.3.2 Vann, avløp og renovasjon

Tiltaket skal knyttes opp mot eksisterende anlegg for vann og avløp.

Renovasjon skal, i følge kommuneplanens arealdel ved utbygging på mer enn 20 boenheter løses i en dypoppsamlingskontainer. For øvrig skal renovasjonsløsning vises i utomhusplan eller inne i bebyggelsen. Planforslaget viser en høy utnyttelse i tråd med fortettingskravet i kommuneplanens arealdel. En dypoppsamler vil ta i bruk eksklusivt areal på bakkeplan som vil beslaglegge en større del av et fotavtrykk til et bygg. Det er foreslått en løsning med avfallsoppsamling inne i bygg, og at renovasjonsdunker ledes ut fra bygget når de skal tømmes. Derfor er det foreslått at kravet til dyoppsamler lempes slik at kravet til dypoppsamler først trer inn ved 25 boenheter.

Det er lagt inn et samtidighetskrav om at overvannshåndtering skal være utredningstema i det videre arbeidet gjennom utarbeidelse av utomhussplan/overvannsplan.

8.3.3 Forurensning – luft og støy

Det er trafikkstøy i området. Krav til håndtering av støy er ivaretatt i bestemmelsene § 2, pkt. 2.3.1. Uteområder skal skjermes for støy.

Tiltaket medfører ikke økt luftforurensning.

8.3.4 Miljøvennlig energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Forhold knyttet til miljøvennlig energiforsyning er ivaretatt i bestemmelsene ved at Miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger skal vurderes.

8.4 Kulturlandskap og kulturminner

Telemark fylkeskommune v/ kulturminnevernet har gjennom innspill til varsel om oppstart vurdert at det ikke er behov for arkeologiske registreringer innenfor planområdet. Bestemmelse om meldeplikt jf. § 8 i kulturminneloven er innarbeidet i planforslaget.

Det ligger ingen bygg av høy kulturhistorisk verdi eller tidsdybde innenfor planområdet. Det tilgrensende villaområdet på Nedre Bjørntvedt og næringslokalene nord for planområdet har flere bygg som er Sefrak-registrert.

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilpasse seg villabebyggelsen i form av en nedtrapping mot bebyggelsen i vest. Bygninger skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til omkringliggende bebyggelse og byen for øvrig.

For øvrig er kvartalet i dag preget av næringsbygg bygget i sin tids arkitektur. Ved etablering av ny bebyggelse, er det i reguleringsbestemmelsene gitt krav om at bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en samordnet, moderne arkitektonisk utforming.

Bebyggelsens virkning på nabobygg og bylandskapet skal dokumenteres jmf rekkefølgekrav.

Eksisterende bebyggelse kan utvikles innenfor opprinnelige byggehøyder og rammer. Bebyggelsens utforming og fasade skal så langt det lar seg gjøre beholdes. Tilbygg og fasadeendringer skal ses i sammenheng med byggets opprinnelige uttrykk.

8.5 Samfunnsikkerhet og beredskap

Viser til vedlagte ROS - analyse for planforslaget.

Hensyn til eventuell fare med tanke på radon er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Hensyn til ekstremnedbør ved klimaendring er ivaretatt i plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Krav til fagkyndig vurdering av grunnforhold er medtatt som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Hensyn til støy er ivaretatt i plankartet og reguleringsbestemmelsene.

8.6 Folkehelse, friluftsliv, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

Da området ligger i sentrumssonen med høye krav til utnyttelsesgrad, er det tilsvarende høye krav til en effektiv, trygg og god opparbeidelse av lekeområder for de minste barna. Lek for de minste barna skal ivaretas innenfor felles uteoppholdsarealer.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om utarbeidelse av utomusplan som skal vise at tiltaket ivaretar de nødvendige forhold for lek og uteopphold.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til de viktigste sentrumsfunksjonene og samtidig nær større park- og rekreasjonsområder som byparken, Bjørntvedtskogen, Kjølnesområdet mv. Planområdet ligger også i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunkt som Kammerherreløkka og Porsgrunn jernbanestasjon.

Større lekeområder finnes i nærområdet på Kjølnes idrettsanlegg (500m), skoleanlegg på Myrene (600m), Østsiden Skole/ kulturskolen (300m) og byparken (250m).

Det er trygge gangforbindelser på fortau og gs/veg til de nevnte rekreasjons- og lekeområdene.

Området er dermed velegnet til en boform som fremmer fysisk aktivitet for både funksjonsfriske og for funksjonshemmede.

Krav til universell utforming er ivaretatt i bestemmelsene § 2, pkt. 2.4.

Krav til utarbeidelse av utomusplan er ivaretatt i bestemmelsene § 2, pkt. 2.2.1

8.7 Veg- og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet

Eksisterende veger skal beholdes slik de er i dag med dobbeltsidig fortau langs Jernbanegaten og hovedatkomst til området via Eidangergaten. Det er parkeringsplass nordøst for bygget langs Jernbanegaten og Grensegaten.

Viser til vurdering av trafikk og trafiksikkerhet i ROS - analyse.

9. Vurderinger av planforslaget

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommunens intensjoner om fortetting i Porsgrunn sentrum.

Utbyggingen vil være med å styrke bykjernen med flere boliger i sentrum og dermed en økt aktivisering av byens parker og rekreasjonsområder. Samtidig vil en økt tetthet nær Jernbanestasjonen og Kammerherreløkkka fremme bruk av kollektiv transport. Dette er i tråd med overordnede mål om samordnet areal- og transport i byer og tettsteder.

Som vist i illustrasjonsplanen, vil det kunne legges til rette for et godt bomiljø med sol og utsyn. Reguleringsplanens krav om detaljert utomhusplan ivaretar målet om opparbeidelse av gode områder for felles lek og rekreasjon.

Porsgrunn den 08.11.2018
Børve Borchsenius Arkitekter AS

Siv Wiersdalen
Landskapsarkitekt

Vedlegg til reguleringsplanen:

1. Reguleringsplan 1:1000
2. Planbeskrivelse
3. ROS-analyse
4. Planbestemmelser
5. Varslingsliste
6. Kopi av varslingsbrev
7. Kopi av kunngjøring (varsel), annonse
8. Kopi av innkomne merknader til varsel
9. Utfylt sjekklister
10. Illustrasjonsplan