



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 16/03455-26  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato

Utvalg for miljø og byutvikling  
Bystyret

---

## Reguleringsplan Jernbanegaten 15 - Sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas «Reguleringsplan (detaljregulering) for Jernbanegata 15, plankart datert 26.02.19, bestemmelser datert 03.09.19 og planbeskrivelse datert 08.11.2018.

Planforslaget berører reguleringsplan for Kvartal begrenset av Jernbanegata, Grensegata, Eidangergata og Sverdrupsgate, planID 327, godkjent i 1988. Planen vil bli opphevet og erstattet ved godkjenning av den nye planen.

### Vedlegg:

- 01 Plankart
- 02 Reg.bestemmelser rådmann, 03.09.2019
- 02 Reg.bestemmelser , datert 18.03.2019
- 03 Planbeskrivelse
- 04 Illustrasjonsplan
- 05 Merknader
- 06 ROS analyse
- 07 Sol\_Skyggediagram
- 08 3D-framstilling Forslagsstiller
- 09 3D Administrasjonen
- 10 utredning av mulig bæringskapasitet i Keopsbygget
- 11 Saksframlegg 1 gangs behandling
- 12 Vedtak UMB

**Tiltakshaver/forslagsstiller: Jernbanegaten 15 AS**

**Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS**

### Viktig punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en fortetting med kombinert kontor, forretning og bolig med tilhørende anlegg i Jernbanegata 15, tett på byens knutepunkt og i tråd med sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel.
- Eiendommen er i dag bebygd med kontorbygg. Eksisterende bebyggelse foreslås utvidet med en ekstra etasje, dvs. fra 2 til 3 etasjer. Det legges videre til rette for et nytt bygg med kombinert bruk inntil og delvis oppå eksisterende bygningsmasse, hvor nybyggets høyde er et sentralt tema. Eksisterende næringsarealer innenfor område S1 forutsettes beholdt.
- Tetthetskravet i kommuneplanens arealdel er 6 boenheter per daa. Planområdet er totalt på 3,85 daa, noe som gir en føring om 23 boliger innenfor planområdet.
- Det ble mottatt 7 høringsuttalelser. Hovedfokus i disse gikk i all hovedsak på bomiljø, tilpasning til eksisterende bebyggelse, samt risiko- og sårbarhet.

## Saksopplysninger:

### Bakgrunn:

Børve Borchsenius Arkitekter, på vegne av Jernbanegata 15 AS, har fremmet forslag til regulering av Jernbanegata 15 i Porsgrunn sentrum med omkringliggende gater. Hensikten er å legge til rette for en bymessig fortetting med kombinert kontor/ forretning /bolig. Eksisterende bebyggelse forutsettes beholdt med mulighet for ytterligere en etasje. Det legges videre til rette for et nybygg inntil og delvis oppå eksisterende bygningsmasse mot sør. Planområdet omfatter 3,85 daa og er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Foreslått byggehøyde på nybygg og tilpasning til eksisterende bygg og kvartalsstruktur var sentralt tema ved førstegangsbehandling. Utvalg for miljø- og byutvikling ønsket tilbakemeldinger på byggehøyder og byggegrenser i høringsperioden, og vedtok den 26. februar 2019 i sak 19/19 at *rådmannen utformer bestemmelser før høring som viser:*

- *For S1 - det tillates etablert ekstra etasjer oppå eksisterende bygg opp til maks byggehøyde tilsvarende 4 etasjer mot Jernbanegata og 3 etasjer mot Eidangergata.*
  - *For S2 - Rådmannen bes om å utforme bestemmelser før høring som beskriver et mulighetsrom for 5-7 etasjer.*
  - *For S1 og S2 - Rådmannen bes presisere bestemmelser for kotehøyder, tekniske anlegg som heis, ventilasjon etc. før høring.*
1. *Utvalget ber om at utredning av mulig bæringskapasitet i Keopsbygget legges fram til neste behandling, i tillegg til perspektiver fra gateplan som viser nær- og fjernvirkning fra Bjørntvedt og Gamle Urædd.*
  2. *Det bes om at grønne tak vurderes tatt inn i bestemmelsene til neste behandling.*

Utredning av mulig bæringskapasitet i Keopsbygget følger av vedlegg 10. Perspektiver fra gateplan som viser nær- og fjernvirkning fra Bjørntvedt og Gamle Urædd følger av vedlegg 8. punktene om byggehøyder redegjøres for i saksframlegget.

### Merknader til høringsforslaget

Det ble mottatt totalt 7 merknader fra offentlig myndigheter og berørte parter ved høring, se vedlegg 5. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

#### Fylkesmannen i Vestfold og Telemark:

På grunn av kapasitetsmangel vil Fylkesmannen ikke gi uttalelser til reguleringsplaner som er i tråd med kommuneplanen.

#### *Rådmannens kommentar:*

Tas til orientering.

#### Telemark fylkeskommune:

*Areal og transport:* Viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, hvor utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, og til Regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 med generelle planretningslinjer for planlegging, hvor arealbruken skal være bærekraftig når det gjelder arealbeslag, arealutnyttelse og transport. For å nå målene i de statlige planretningslinjene og i ATP-Grenland er det viktig at utbygging skjer med kvalitet. Økt tetthet må kombineres med høy kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom og utemiljø for å sikre trivelige bomiljøer. Verdifull eldre bebyggelse og historiske miljøer representerer ofte bymiljøkvaliteter som er viktige for stedets identitet og bør tas vare på.

*Vannforvaltning:* Viser til Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken for planperioden 2016-2021. Det må vurderes om vannforekomster kan bli påvirket i negativ retning, direkte eller indirekte, slik at miljøtilstanden forringes eller at miljømålene ikke nås (jf. Vannforskriften §§ 4-14).

*Kulturarv:* Viser til uttalelse ved varsel om oppstart. Det er ikke kjente etter-reformatriske kulturminner av nasjonal verdi i planområdet eller i nærheten av planområdet, men området grenser til et større område med eldre småskalabebyggelse med en rekke verneverdige bygg av lokal og regional verdi. Kulturarv ba om at konsekvensene for dette området ble en del av

utredningene i planprosessen, og mener at konsekvensene med fjern- og nærvirkning i liten grad er vurdert i planprosessen. Noen få illustrasjoner i fugleperspektiv er ikke tilstrekkelig for å svare ut våre anbefalinger. Hensynet til omkringliggende kulturmiljøer og bylandskapet må vurderes nærmere. Fylkeskommunen vil i denne sammenhengen også påpeke at planbeskrivelsen i sin argumentasjon for kontrast til omgivelsene er på kollisjonskurs med de strategiske grepene som ønskes ved fortetting i historiske byområder. Det er ikke kontrast og individuelle bygg løsrevet fra omgivelsene som er ønsket retning, men tilpasning. Det vises til Riksantikvarens bystrategi med sterk anbefaling om at Porsgrunn kommune legger den til grunn. Planlagte høyder i planområdets S2 er en kontrast og kan se ut til å få konsekvenser for virkningen av småskalabebyggelsen med verneverdige bygg i umiddelbar nærhet. Det er positivt med nedtrapping mot dette området, men tårn- og høydevirkningen vil fremdeles være det dominerende uttrykket i det nære bylandskapet. Ut fra det materialet som foreligger, anbefaler kulturarv en nedskalering av tillatte høyder på S2. Krav til arkitektonisk utforming og kvalitet bør speile det omkringliggende småskalaområdets karakter og kvaliteter som en overgang mot jernbanearealene.

#### *Rådmannens kommentar:*

Rådmannen deler fylkeskommunens kommentar knyttet til bærekraftig fortetting med kvalitet i slike prosjekter tett på byens knutepunkt og sentrumsnære beliggenhet. Riktig utnyttelse vil være med på å bygge opp under kommunens og regionens satsing på blant annet nytt knutepunkt. Men rådmannen deler ikke fylkeskommunens bekymring for nybyggets eventuelle negative påvirkning til småhusområdet i Nedre Bjørntvedt. Dette fordi både Jernbanegata og Sverresgate bryter med den generelle bygningskalaen i området, og gjør at kvartalene framstår mindre godt definert og med en miks av bygningsvolum. Jernbanegata 15 ligger i tillegg i randsonen til Nedre Bjørntvedt, med krav om lavere byggehøyde mot Eidangergata. Foreslått byggehøyde på eksisterende bygg og nybygg vil kun i begrenset omfang påvirke småskalabebyggelsen i området, og Nedre Bjørntvedt vurderes derfor til fortsatt å beholde sin identitet og sitt særpreg etter en realisering av planforslaget.

#### Statens vegvesen:

SVV kommenterer at fortauene rundt kvartalet har svært varierende bredde, og at tilstrekkelig bredde burde vært regulert inn for å sikre myke trafikanter et godt og trafikksikkert tilbud. Dagens bredde gjør drift særlig vinterstid utfordrende.

#### *Rådmannens kommentar:*

Tas til orientering.

#### Bane Nor:

Minner om at togtrafikken gjennom Porsgrunn vil øke i fremtiden. Det foreligger også planer om å utvide godstrafikken på jernbane. Bane NORs erfaring er at støyklager fremmes også der det er støyskjerming. Vi er derfor skeptisk til at det reguleres boliger i støysoner. Minner også om at det er registrert en kvikkleiresone ca 40 meter utenfor planområdet. Det kan ikke utelukkes at denne kvikkleiresonen har en annen utstrekning enn det kartet viser. Selv om det stiles krav om fagkyndig vurdering av geotekniske forhold før byggetillatelse/rammetillatelse gis, savner BaneNor en vurdering og bestemmelse om det planlagte tiltakets eventuelle virkning på jernbanen. Det bes om at det tas inn et tillegg i bestemmelsen om at det må gjennomføres en geoteknisk vurdering av om det planlagte tiltaket (blant annet grave-, spunte- og byggearbeider etc.) kan medføre setninger, utglidninger for jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak bør beskrives, og det bør sannsynliggjøres om de er gjennomførbare. Det er viktig å unngå at det planlagte tiltaket øker fare for skader og ulemper på jernbanen, både i anleggsfasen og permanent.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere. Bane NOR som grunneier har derfor følgende merknader til planforslaget: Sammen med Porsgrunn kommune, Telemark fylkeskommune og Statens vegvesen, med Jernbanedirektoratet som observatør, har vi vært med på utarbeidelsen av mulighetsstudiet for Knutepunkt Porsgrunn. Mulighetsstudiet, som ble gjennomført som et parallelloppdrag, viser en mulig utvikling av eksisterende jernbaneareal og tilliggende arealer etter flytting av eksisterende spor. Begge forslagene til utnyttelse viser fortetting og høy utnyttelse av arealene nord for den eiendommen som nå søkes regulert. BaneNor mener foreliggende planforslag er i tråd med mulighetsstudien.

#### *Rådmannens kommentar:*

Fasadelivet ut mot Jernbanegata grenser til rød støysone. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal ligge til grunn for framtidig tiltak. Framtidig utvikling av knutepunktet vil sannsynligvis avskjerme planområdet ytterligere. Reguleringsbestemmelsene ivaretar de krav BaneNor har til eventuelle virkninger for jernbanen, herunder krav til geoteknisk vurderingen.

#### Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB):

DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor et generelt svar. Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

#### *Rådmannens kommentar:*

Tas til orientering.

#### Marit Thorstensen:

Har mottatt brev av 05.04.19 med forslag m/skisse til en høyblokk på 7 etasjer, inneklemt på en særdeles smal tomt ved Jernbanegaten 23. Som nær nabo og således direkte sterk skadelidende om dette skulle bli en realitet, viser hele dette prosjektet en nesten ufattelig respektløshet og direkte hjerteløshet mot alle oss eldre naboer, og det verste, kun basert på bl.a. hensynsløshet og faktisk mangel på anstendighet (hos utøverne). Det finnes nok av andre alternativer i vår kjære Porsgrunn, det vet vi alle. Mitt svar blir derfor, som alle må forstå, et klart NEI til denne galskapen.

#### *Rådmannens kommentar:*

Tas til orientering.

#### Jernbanegata Borettslag:

Er gjort kjent med gjennom media at det planlegges bygging av høyhus/bolighus i Jernbanegt. 15. Det er området mellom Sparebanken og Jernbanegt. Oppslaget i media har skapt stor uro og stor bekymring hos beboerne. I tillegg må det bemerkes at sameiet Jernbanegt. 25 ikke har mottatt noe nabovarsel. Jernbanegata borettslag er svært kritisk til prosjektet, og bekymret for sol- og skyggevirksom ny bebyggelse vil få, sammen med avstand og innsynsproblematikk. Borettslaget frykter også verdiforringelse for de mest berørte boligene.

#### *Rådmannens kommentar:*

Borettslagets bekymring ble redegjort for ved førstegangsbehandling. Det er ikke mottatt nye momenter ved høring som ikke var kjent fra før. Spørsmål knyttet til nabovarslet ble svart ut ved 1. gangs behandling. Rådmannen redegjør i saken for nybygg inntil fem etasjer, herunder hvilke konsekvenser nye byggehøyder spiller inn på sol og skygge. Høyden det innstilles på gir slik rådmannen vurderer det en god tilpasning til nærmeste nabobebyggelse. Tap av utsikt og sol er redegjort for i rådmannens vurdering. Det er utbygges ansvar å unngå skader på eksisterende bebyggelse. Dette er ivaretatt i bestemmelsenes punkt 2.2.2 med krav til fagkyndig geoteknisk vurdering.

#### **Rådmannens vurdering:**

Nybyggets høyde og tilpasning til eksisterende bebyggelse var sentrale tema når planforslaget ble lagt frem ved førstegangsbehandling. Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 26.02.2019, UMB sak 19/19, her ble det lagt opp til et spillerom på 5- 7 etasjer i høringsperioden.

#### Arkitektur og byform

Kommuneplanens arealdel inneholder bestemmelser om byform og kulturmiljø som skal legges til grunn for planlegging og prosjektering. Her settes det krav til at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering og volum. Vedtak om høyder, volum og arkitektur er beslutninger som skal stå seg i mange tiår fremover.

Som prinsipp for god byutvikling, viser rådmannen til at det i enkelte sammenhenger kan gis faglige anbefalinger som tillater vesentlige avvik fra byggehøyder, men da må det ligge en helhetlig vurdering av et større område til grunn og det må det stilles krav om kvartalsvis regulering. I tillegg må prosjektet «gi noe tilbake» til byen. Rådmannen kan ikke se at dette er tilfelle i denne saken. Rådmannen at det har framkommet nye momenter som gir grunnlag for å endre tidligere vurdering om byggehøyder og utforming/arkitektur. Arkitektonisk anses forslagsstillers foreslåtte høyde og utforming å være i strid med eksisterende kvartalsstruktur og framtrer som fremmedelement i bydelen med sin terrasserte utforming. Rådmannen minner om eksisterende bygnings- og

kvartalsstruktur i Jernbanegata bør gi føringer for potensiell fortetting. Bygg i samme område trenger ikke å ha nøyaktig samme volum for å få en god helhetsvirkning, men større avvik må unngås. Rådmannen vurderer at inntil fem etasjer på nybygget og en etasje opp på eksisterende bygg fortetter området på en hensiktsmessig måte i tråd med eksisterende bebyggelse, karakter og volum. For å illustrere forskjellen vises forslagsstiller forslag til terrassert bebyggelse med inntil 7 etasjer og rådmannens forslag med inntil fem etasjer under.

*Forslagsstillers planforslaget med 7 etasjer:*



*Rådmannens forslag med 5 etasjer*



### Sol og skygge

Kommunen har utarbeidet egen 3-d modell som viser hvordan planforslaget påvirker naboskapet, både med 5 og 7 etasjer. Modellen viser at det er marginale forskjeller for nabobebyggelsen om

nybygget er i 5 eller 7 etasjer når det gjelder sol og skygge påvirkning. Sol- og skyggevirkinger følge av vedlegg 9. Det er først i 19 tiden den 23. juni at nabobygget begynner å bli skyggelagt. Når det gjelder økt innsyn, tap av utsikt og støy vurderer rådmannen at dette ligger innenfor hva som må kunne forventes i et tettbebyggt strøk, og særlig i et så sentrumsnært område tett på byens knutepunkt. Det vil være uunngåelig at nærmeste naboer ikke blir påvirket av ny bebyggelse. Rådmannen mener at hensynet til naboers bokvalitet og eventuelle ulemper ikke alene kan avgjøre hvordan fortetting i bysentrum skal skje.

### Barn og unge/Uteoppholdsareal

Jernbanegata 15 har ikke stort nok uteoppholdsareal på bakkeplan, og planforslaget legger derfor til rette for uteoppholdsarealer og lekeplass på tak. Det er satt krav til at oppholdsarealene på tak blir trukket inn fra gesims. Løsningen gir en avskjerming fra både støy og luftforurensning og anses i tråd med kommuneplanens retningslinjer for uteoppholdsarealer i sentrum.

### Sosial infrastruktur

Større lekeområder nær planområdet finnes i Rådhusparken (250m), Østsidan Skole/ Kulturskolen (300m), på Kjølnes idrettsanlegg (500m), og skoleanlegg på Myrene (600m). Nærmeste skog er Bjørntvedtåsen i en gangavstand på ca. 1 km syd for planområdet. Ingen av disse områdene er innenfor akseptabel avstand for småbarn, og viser at det er få offentlige tilgjengelige lekeplasser sentralt plassert på Nedre Bjørntvedt. Behovet kan ikke løses med denne planen, men bør ses på mer helhetlig da fortetting i sentrumsområdet er aktuelt fremover.

### Grønne tak

Vurdering av UMB sitt vedtak den 26.02.19 punkt 2 i sak 19/19: Bruk av grønne tak:

For håndtering av nedbør blir det stadig tydeligere hvordan naturens naturlige bufferegenskaper må benyttes når kapasiteten i tradisjonelle ledningsnett sprenges. Med et *grønt tak* reduseres hastigheten på vannet på vei til gateplan, i tillegg til at flomtopper i elver/rørnett reduseres og forsinkes. Grønne tak kan derfor være gode hjelpemidler i tilpasningen til et tøffere klima. Det er generelt viktig at overvann fra tak og andre tette flater i størst mulig grad tas hånd om åpent og lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Men rådmannen finner det likevel urimelig å pålegge den private utbyggeren grønne tak som løsning for den nye bebyggelsen, ettersom dette ikke er forankret som et krav i gjeldende kommuneplan. Rådmannen tilrår likevel forslagsstiller å vurdere gevinsten av at legge grønne tak på bygget.

### **Konklusjon**

Planen legger opp til fortetting i et sentrumsområde tett opp til byens største knutepunkt er bærekraftig byutvikling. Det viktig at det skjer med kvalitet og hensiktsmessig tilpasning til eksisterende bebyggelse og kvartalsstruktur.

Under høringen ble det lagt opp til et spillerom på 5-7 etasjer. Rådmannen mener at det ikke har kommet nye momenter i høringsfasen som gir grunn til å anbefale 7 etasjer. Med henvisning til de råd og anbefalinger som er gitt i saksframlegget innstiller rådmannen på å vedta planforslag med bestemmelser (datert 03.09.2019).