



# PORSGRUNN KOMMUNE

## Storvegen 33-35

### Oppsummering av hovedinnhold av mottatte merknader (offentlig ettersyn) med rådmannens kommentarer

1. Norsk Maritimt Museum (NMM), mottatt 03.07.19

NMM viser til tidligere uttalelse ved varsel om oppstart, og har ingen merknader utover det som følger av meldeplikt ved eventuelle funn av kulturminner under anleggsarbeidet (jfr. kulturminnelovens §§ 8,2, 14,3).

*Rådmannens kommentar:*

*Meldeplikten er allerede innarbeidet i forslag til bestemmelsene etter forrige tilbakemelding fra Team kulturarv v/Telemark fylkeskommune (etter dialog med NMM).*

2. Statens vegvesen, mottatt 11.07.19

Statens vegvesen har ingen merknader.

3. NVE, mottatt 15.07.19

NVE viser til at det er lagt en hensynssone flom med bestemmelser i planen, samt at Grunnteknikk AS har vurdert grunnforholdene og utført grunnundersøkelser av planområdet. Det er ikke noen registrert kvikkleireforekomster i området, og ikke funnet ustabile masser i undersøkelsene. Områdestabiliteten er ivaretatt. Lokalstabiliteten og området mot Porsgrunnelva må undersøkes nærmere i byggeprosessen. Bestemmelse 2.2.2 og rekkefølgebestemmelse 2.3.1 ivaretar videre oppfølging av stabilitetsforholdene og vurderingene gitt i rapporten.

Etter dette vurderer NVE at undersøkelsene og bestemmelsene ivaretar sikkerhet mot flom og skred i planområdet.

4. Nabo Per Haughom, mottatt 22.07.19

Haughom vurderer at planlagt møneretning på de nye boligene er en bedre løsning, men ønsker at den planlagte bryggen legges 4m fra deres eiendomsgrense. Han opplyser også om at det på en av nabotomtene (200/ 2715) står ei sjøbu fra før 1900 som også er meget unik, og kan omgjøres til bolighus dersom eiere ønsker dette, noe som han mener vil være meget interessant for eiere dersom resultatet blir at sjøbua på Realfsen tomt blir godkjent som boligblokk.

*Rådmannens kommentarer:*

*Planlagt bryggeanlegg er kun en enkel brygge lagt direkte i front av sjøboden. Det er allerede i dag et betongfundament som stikker ut foran sjøboden, som bryggen vil ta utgangspunkt i. Det er også god avstand til både Haughoms bolig og den opparbeidede*

*uteplassen ved hageboden hans, slik at tiltaket vurderes å være til lite ulempe for nabo.*



*Det medfører ikke riktighet at reguleringsplanen vil «åpne opp» generelt for bruksendring til bolig på andre sjøboder slik Haughom antyder, men det er gjennom konkret vurdering i planprosessen kommet til at dette er anbefalt for Realfsens sjøbod.*

5. DSB, mottatt 26.07.19

DSB viser til at det er Fylkesmannen som har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig.

6. Vestsiden Fellesskap, mottatt 20.08.19

Vestsiden Fellesskap har behandlet forslaget og har ingen merknader.

7. Kystverket, mottatt 20.08.19

Kystverket viser til varsel om oppstart av planarbeidet hvor de påpekte bl.a. at planområdet ligger i bileden Porsgrunn – Skien som trafikkeres av nyttebåttrafikk, og at planarbeidet ikke måtte legge opp til arealbruk som kunne svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden. De påpekte videre at området kan være utsatt for bølger fra skipstrafikken, og at eventuelle bryggeanlegg måtte planlegges innenfor 5-meterskoten i sjøkart.

Kystverket Sørøst kommenterer at deres merknader til varsel om oppstart er fulgt opp ved at planforslagets utstrekning i elv er vesentlig redusert. Da det planlegges etablering av brygge langs elvebredden, gir Kystverket Sørøst faglig råd om å bruke egnet arealformål som synliggjør dette i plankartet. Vi minner for øvrig om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

*Rådmannens kommentarer:*

*Planforslaget er rettet opp i tråd med faglig råd om eget formål på planlagt bryggeanlegg. I tillegg er bryggebredden mot elva redusert ytterligere etter høring.*

8. Nabo Espen Lindgren, mottatt 23.08.19

Lindgren har små barn som ferdes i området og særlig tilknytning til den private adkomstvegen (AK1). Når disse også ofte har venner på besøk er han bekymret for sikkerheten til barna særlig i anleggsperioden. Han foreslår derfor at det enten anlegges

en egen anleggsveg ned mot eksisterende sjøbod, eller settes opp et midlertidig gjerde fra Realfsen sitt gjerde opp til hennes søppeldunker.



*Rådmannens kommentarer:*

*Lindgren har sitt inngangsparti nærmest rett ut mot den private adkomstvegen (AK1) i dag, men adkomsten til tomte hans er fra Storvegen. En mulighet for å bedre trafikksikkerheten for barna kan være å etablere et gjerde som foreslått, da dette vil sikre en mer oversiktlig trafikksituasjon i området. Det er imidlertid ikke noe i veien for at Lindgren på eget initiativ etablerer et slikt gjerde i egen eiendomsgrense mot veien. Byggesak er rådført rundt ønsket fra Lindgren, og henviser til at generelle krav uansett vil gjøre seg gjeldende rundt sikring av en byggeplass. Da det her legges opp til en svært begrenset byggeaktivitet i et etablert boligområde, finnes det ikke grunnlag for å stille krav i bestemmelsene rundt dette.*

#### 9. Miljørettet helsevern i Grenland, mottatt 28.08.19

Miljørettet helsevern er opptatt av håndtering av støy og luftkvalitet blir ivaretatt. De kan ikke se at plandokumentene omtaler støy. Selv om det ikke er støykilder i form av sterkt trafikkerte veier eller industrivirksomhet nær planområdet, vil de likevel gjøre oppmerksom på at støy fra fritidsaktiviteter som f.eks. utekonserter og musikkarrangementer er et økende problem. I Porsgrunn er det flere virksomheter langs elva, spesielt på østsiden der det arrangeres utendørs konserter og andre arrangementer med høy lyd på sommeren og Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt flere klager på støy fra restauranter og liknende virksomheter langs elva. De gjør videre oppmerksom på at småbåthavner kan generere en del støy til omgivelsene, i form av støy fra tauverk o.l som slår mot metall når det blåser, støyende aktivitet i forbindelse med vedlikehold av båtene og støy fra bruk av båter m.m.

Med bakgrunn i det overnevnte anbefaler de at det stilles krav til tiltak for å forebygge at beboerne utsettes for generende lyd fra arrangementer. Et enkelt tiltak som kan nevnes er at minst et soverom legges på boligens stille side.

Erfaringsmessig kan byggearbeider medføre ulemper for beboerne i området i form av støy og luftforurensning. For å forebygge disse helseulempene anbefaler Miljørettet helsevern i Grenland at det settes krav til støy og luftkvalitet i anleggsperioden. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) bør legges til grunn og bygg- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 i denne.

Luftkvalitet i anleggsperioden: Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere omfanget av støvgenererende aktiviteter, lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk, omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass), omfanget på rivearbeider, behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen,

potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen og lokalklimatiske forhold.

*Rådmannens kommentarer:*

*Uttalelsen fra miljørettet helsevern fremstår som svært generell, og stiller krav som ville vært mer egnet om planen hadde lagt til rette for en omfattende utbygging. Her er det snakk om kun 3 eneboliger og rehabilitering av et eksisterende bygg hvor det kan komme 2 enheter. Belastningen som utbyggingen vil medføre, vurderes derfor godt nok regulert gjennom generelt regelverk som gjør seg gjeldende for bygge- og anleggsarbeid.*

*Evt. støyulemper knyttet til småbåtanlegg vurderes heller ikke å kunne bli et problem, ettersom det er kun de få som skal bo der som vil disponere bryggen.*

*Det å hensynta støy fra virksomheter langs elva, spesielt på østsiden av elva (ved konserter og annet), er å dra hensynet for langt etter rådmannens vurdering. For støy fra f.eks. Osebro må det heller settes inn tiltak for å regulere selve støykilden bedre, slik rådmannen vurderer.*

#### 10. Fortidsminneforeningen avd. Telemark, mottatt 29.08.19

Fortidsminneforeningen er generelt fornøyd med hvordan planforslaget legger opp til bevaring av sjøbua gjennom bruk. De mener det er positivt at balkonger ikke er tegnet inn og at utomhus-opphold løses på bakkeplan og bryggekant. Sjøboden er et særdeles viktig kulturminne i Porsgrunn, og det er derfor viktig at fasadene beholdes mest mulig intakte slik at bygningen fortsatt vil framstå som fysisk dokumentasjon på del av byens sjøfartshistorie. For å sikre at sjøboden framstår mest mulig autentisk i forhold til sin opprinnelige bruk ber avdelingen om at det legges inn tilleggskrav i bestemmelsene: "Sjøbodens fasader skal restaureres etter antikvariske prinsipper hvor utvendig kledning, utvendig overflatebehandling og bygningsdetaljer beholdes så langt som teknisk mulig.» Samt «Balkonger tillates ikke.», for å hindre eventuelle balkonger senere.

*Rådmannens kommentar*

*Fortidsminneforeningen forslag til tilleggskrav i bestemmelser tas til følge og innarbeides i bestemmelsene.*

#### 11. Fylkesmannen i Telemark og Vestfold, mottatt 30.08.19

Fylkesmannen peker særlig på at ROS-analysen tar opp risiko knyttet til småbarn og nærhet til elva. Som avbøtende tiltak foreslås inngjerding mot brygga, da dette etter fylkesmannens mening vil være et godt sannsynlighets- og konsekvensreducerende tiltak. Fordi det planlegges for felles brygge langs elva på ca. 75 m<sup>2</sup> mener fylkesmannen at allmenhetens ferdsel langs sjøen også bør sikres gjennom plankartet og bestemmelsene.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen finner ikke grunnlag for å kreve at det tilrettelegges for allmenhetens ferdsel ved fellesbryggen i planforslaget. Dagens turvegtrase er lokalisert, langs Storvegen, og bryggen er og vil fortsatt være privat for de som blir boende i tilknytning til den. Det vurderes ikke nødvendig å stille krav om inngjerding mot brygga da området ikke skal tilrettelegges for lek/barn av hensyn til både sikkerhet og sjøbodens sterke verneinteresser. Det er heller ikke montert gjerder langs øvrige eiendommer som har tilsvarende brygger mot elva. Dersom inngjerding likevel viser seg nødvendig ved utbygging, forutsettes det at gjerde får en utforming og materialbruk som tar hensyn til sjøboden og dens verneinteresser. Bestemmelse som i gjeldende plan «Gjerder og innhegninger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet» foreslås tatt inn.*

12. Nabo Wenie Realfsen, mottatt 30.08.19

Wenie ønsker en redegjørelse for hvordan konstruksjonen til bryggen som planforslaget åpner for er planlagt. Hun er bekymret for skader på sin eiendom som kan oppstå senere som følge av den planlagte bryggekonstruksjonen som grenser mot hennes eiendomsgrense. Hun peker på at dette også må være utbyggers ansvar. Hun ber også om at det tas hensyn til det estetiske. Avslutningsvis gjør hun oppmerksom på at det må være utbyggers ansvar dersom det oppstår skader på fibernet, vann og avløpsrør samt kloakkpumpe som går i vegen som følge av utbyggingen.

*Rådmannens vurdering:*

*På bakgrunn av merknaden foreslås det tatt inn ny bestemmelse for å ivareta ledningsnett, kabler, rør o.l. "Eksisterende privat infrastruktur i området skal være kartlagt av tiltakshaver og sikret ivaretatt videre i henhold til gjeldende regelverk, før tiltak kan igangsettes. Eventuelt behov for omlegging skal på forhånd være avklart med eier/rettighetshaver."*

*Det estetiske ansees ivaretatt gjennom hensynssone bevaring og bestemmelser om tilpasning til eksisterende bebyggelse.*

13. Tor Kjetil Gardåsen, mottatt 31.08.19

Gardåsen er tidligere fylkeskonservator, og redegjør kort for historien til sjøboden. Han betrakter sjøboden som ett av de mest markante kulturminnene fra seilskutetidens Porsgrunn, og viser til at den har høy verdi som maritimt kulturminne og at eier kan søke Norsk kulturminnefond om midler til istandsetting på bygningens egne premisser og ha gode sjanser for å nå høyt opp på fondets prioriteringsliste. Gardåsen viser videre til at sjøboden er med på å danne et flott byrom med opplevelseskvaliteter og historiske dybder der den ligger sammen med elva, trehusene langs Vestsida og de store handelsgårdene ved Osebro.

Gardåsen mener planforslaget bør avvises fordi dette ikke vil være kulturvern, og er uenig i at sjøboden kan gjenbrukes og huse boliger, da dette er ødeleggende for dette kulturminnet. Det bør for øvrig stilles krav om bevaring av sjøboden som en autentisk bygning uten for store endringer. Bygget må da ivaretas og istandsettes slik at byggets karakter og antikvariske verdi beholdes og opprinnelig funksjon og formål vises. Han viser avslutningsvis til de mange historiske monumentalbyggene som til stor forargelse har gått tapt i byen (særlig fra 1950-tallet og til 70-tallet). Han mener det bør kreves en bevaring uten ombygging til leiligheter og med ivaretakelse av bygningen som den er.

*Rådmannens kommentarer:*

*Rådmannen har forståelse for Gardåsen sitt syn på saken, men ser ikke at det i denne saken er reelt/mulig å bevare bygget videre med sin opprinnelige funksjon. Likevel er det positivt at eierne av sjøboden har en sterk familær og historisk tilknytning til den, og ønsker nettopp også selv å bevare sjøboden for ettertida som en historieforteller i bybildet. Dette er bakgrunnen for at de har foreslått den regulert til bevaring i planforslaget og det er tatt inn bestemmelser som nettopp skal bidra til å ivareta dette viktige kulturminnet for ettertida. Rådmannen ser at det er svært utfordrende å bevare kulturminnet uten å legge til rette for ny og annen bruk/funksjon enn den opprinnelig ble bygget for. Noe av utfordringen er at det ikke lenger er behov for slike omfangsrige sjøboder for privatpersoner i dag, og derfor blir de gjerne stående tomme og forfalle raskt. Gjennom planarbeid kan det vurderes annen hensiktsmessig bruk, for nettopp å unngå videre tap av slike viktige kulturminner, og i den senere tid har også riksantikvaren hatt økt fokus på denne type vern gjennom ny bruk, for nettopp å hindre at flere kulturminner går tapt.*

*Kommunen mangler i dag spesialkompetanse knyttet til bygningsvern, og ser behov for å søke bistand fra fylkeskommunens kulturvernmyndighet for videre ivaretakelse av sjøboden ved søknad om tiltak på den (ombygging til bolig). Det foreslås derfor at det*

*stilles krav om at søknaden sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse gis.*

14. Telemark fylkeskommune, mottatt 02.09.19

Planområdet ligger innenfor bybåndet slik dette er definert i Areal og transportplanen for Grenland (ATP-Grenland), og er i tråd med overordnede målsetninger.

Fylkeskommunen viser til generelle forventninger fra regjeringen rundt at kommunene legger vekt på klimatilpasning, samfunnssikkerhet, ivaretagelse av byrom og blå/grønn infrastruktur samt har fokus på overvannshåndtering i sin planlegging.

Det påpekes at sjøboden er en av få bevarte sjøboder som er igjen i Porsgrunn, og at det derfor er viktig at sjøbua blir bevart så godt som mulig.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn bestemmelser om at ny bebyggelse i BK1 skal være konsentrert småhusbebyggelse med saltak og tre som dominerende overflater.

Kulturarv anbefaler at det her innarbeides en bestemmelse om at det ikke tillates oppføring av store overflater i glass, da det ikke er tradisjon for dette i området.

For området BK2 skal sjøbua bevares, men bygges om til bolig med integrert garasje.

Den regionale kulturminneforvaltningen vil fraråde garasje her, da garasjeport vil forandre fasader til Sjøbua. Om det likevel tillates anbefaler vi at det innarbeides en bestemmelse som tillater garasjeport, men at det settes krav til at denne skal utformes med like materialer som ellers på sjøbua for å unngå forandring i overflater.

I bestemmelse 3.2.2 står det at «takvinduer kan tillates». Fylkeskommunen mener at det ikke bør tillates takvinduer på sjøboden, da det ikke har vært tradisjon for dette. Om det likevel tillates, bør det begrenses slik at det blir så få som mulig. Hva gjelder område BK1 så anbefales det at det ikke tillates oppføring av store overflater i glass, da det ikke er tradisjon for dette i området.

*Rådmannens kommentar*

*Rådmannen er enig at det er viktig å ta godt vare på sjøboden, men ser ikke grunnlag til å nekte etablering av garasjeporter eller takvinduer. Rådmannen foreslår derfor heller å ta inn mer styrende bestemmelser om dette slik som fylkeskommunen har satt opp som en annen mulighet. For BK1 anbefaler rådmannen at det skal unngås oppføring av store overflater i glass som dominerer fasader.*

Internt

Kommunalteknikk nevner at flomveg er ivaretatt i planbestemmelsene, men at denne også burde vært regulert inn på plankartet. Det bør da legges inn en hensynssone over arealene f\_AK1 og f\_O1 for å ivareta strekket som flomveg til elva.