

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Storvegen 33-35

#### (1.gangs behandling)

---

Arkivsak-dok. 17/13192  
Saksbehandler Heidi Lange

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	04.06.2019	47/19

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges «Forslag til reguleringsplan for Storvegen 33-35» datert 5.4.2019 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn med følgende tilleggspunkt:

- Nytt punkt 2.2.4 under dokumentasjonskrav i bestemmelsene som sikrer at miljøvennlige energikilder/løsninger utredes og dokumenteres vedrørende energibruk i bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

#### Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 04.06.2019 sak 47/19

#### Møtebehandling:

Det ble foretatt befarig i saken.

MdG v/Hilde Andersen fremmet følgende tilleggsforslag:

- Det bes om innspill på om det legges til rette for sykkelparkering under tak.
- Det bes om innspill på om preg med slåtteeng bør ivaretas om mulig.

#### Votering:

Rådmannens forslag ble enst. vedtatt.

Tilleggsforslaget fra MdG ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer, avgitt av Frp og BnP.

#### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges «Forslag til reguleringsplan for Storvegen 33-35» datert 5.4.2019 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn med følgende tilleggspunkt:

- Nytt punkt 2.2.4 under dokumentasjonskrav i bestemmelsene som sikrer at miljøvennlige energikilder/løsninger utredes og dokumenteres vedrørende energibruk i bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

- Det bes om innspill på om det legges til rette for sykkelparkering under tak.
- Det bes om innspill på om preg med slåtteeeng bør ivaretas om mulig.



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 17/13192-14  
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang

Møtedato

Utvalg for miljø og byutvikling

04.06.2019

---

## Forslag til reguleringsplan for Storvegen 33-35 (planid 155) 1.gangs behandling – offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges «Forslag til reguleringsplan for Storvegen 33-35» datert 5.4.2019 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn med følgende tilleggspunkt:

- Nytt punkt 2.2.4 under dokumentasjonskrav i bestemmelsene som sikrer at miljøvennlige energikilder/løsninger utredes og dokumenteres vedrørende energibruk i bygg.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987. Det tas sikte på å oppheve denne for de berørte arealene ved en godkjenning av den nye planen.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 05.04.19
2. Forslag til planbestemmelser, datert 05.04.19
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 05.04.19
4. Forslag til utviklingsplan, datert 07.09.18
5. Oversiktskart
6. ROS-analyse, datert 05.04.19
7. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden (og etter)
8. Hovedinnhold i mottatte merknader oppsummert og kommentert av forslagsstiller
9. Tamarapport terrengstabilitet.
10. Utfylt sjekklister for planlegging.
11. Varslingsdokumenter
12. Referat fra oppstartsmøtet 08.12.17
13. Referat møte med Telemark fylkeskommune team kulturarv 11.06.18

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Anna E. Realfsen, Kristen K. Realfsen Tønnes K. Realfsen  
**Plankonsulent:** Børve Borchsenius Arkitekter as

### Viktige punkter i saken:

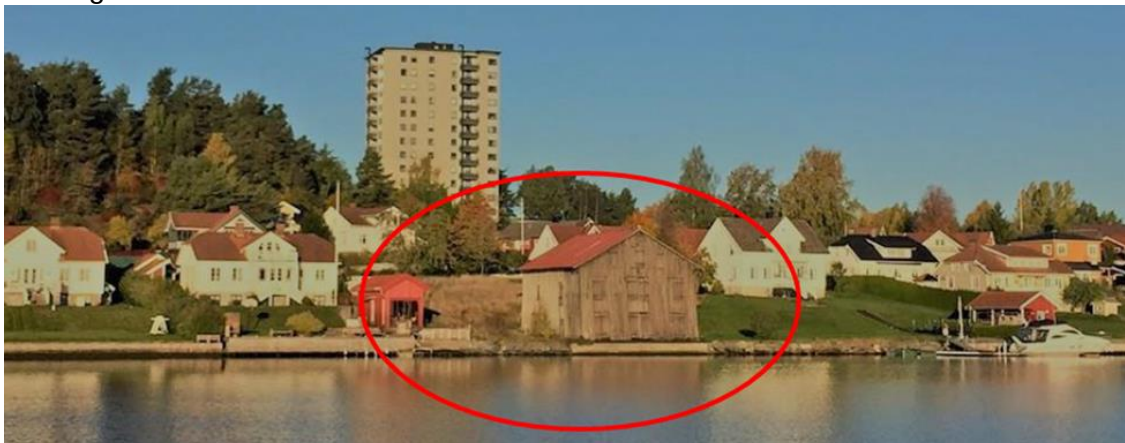
- Planområdet ligger bynært ved Moldhaugen på Vestsida, og strekker seg fra Storvegen og ned til Porsgrunnselva.
- Planforslaget legger til rette for bygging av 3 nye boliger i konsentrert småhusbebyggelse, samt etablering av inntil 2 boenheter i en eksisterende sjøbu på stedet og småbåtbrygge langs elvebredden.

- Sjøbua betegnes av lokale som «Realfsens sjøbu», og betraktes som kanskje den siste gjenværende sjøbua i Porsgrunn med historie tilbake fra seilskutetida som fremstår med original fasade (den ble bygget rundt 1880). Sjøbua fremstår i dag i svært dårlig forfatning og er ikke i bruk. Innvendig er det strukket opp stålwire for å hindre at bygget faller sammen.
- Eierne har vurdert ulike typer arealbruk i den, da de også ønsker å bevare sjøboden for ettertiden.
- Det er verneinteresser knyttet til området generelt og sjøbua spesielt, noe som er vektlagt i utformingen av planforslaget.
- Oppstart av planarbeid ble varslet 03.02.18 med frist for merknader/innspill satt til 05.03.18. Det ble mottatt totalt 8 forhåndsuttalelser i forbindelse med varslingen. Sentrale problemstillinger i planen er forholdet til omkringliggende bebyggelse, verneinteresser i sjøbua samt uavklarte utfordringer med terrengstabilitet/flom/erosjon/rasfare.
- Det har vært dialog med regionale kulturvernmyndigheter underveis i planprosessen. Kulturvernmyndighetene har gitt signaler om at særlig sjøbuas eksteriør er viktig å bevare så langt det er mulig, og har forøvrig uttalt seg positivt til vern gjennom også ny bruk.
- Rådmannen vurderer at det foreliggende planforslaget legger til rette for nye, gode boliger som vil være tilpasset bevaringsområdet de blir en del av. Det er gjort gode grep for å sikre bevaringshensyn og skape boligkvalitet i forhold til ombruk av sjøbua til boligformål. Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn og høring.

## Saksfremstilling

### Planområdet

Planområdet ligger bynært til ved Moldhaugen på Vestsida, og strekker seg fra Porsgrunnselva til Storvegen.



En gammel sjøbu (på gbnr. 200/2704) er eneste eksisterende bebyggelse i planområdet i dag. Sjøbua betegnes gjerne av lokalkjente som «Realfsens sjøbu», mens arealene i bak (gbnr. 200/3713, 200/3714) frem til Storvegen i dag fremstår mer som opparbeidet hage, med gressplen og noen frukttrær.

Området omfattes i dag av en eldre regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.04.1987, som viser at området inngår som del av et større sammenhengende spesialområde med bevaringsverdig bebyggelse.

I gjeldende plan er sjøbua regulert til spesialområde naust og området i bakkant mot Storvegen er det regulert for 2 frittliggende nye boliger med tilhørende garasjer.

### Varsel om oppstart

Oppstartmøte med kommunen ble avholdt 15.12.17. Oppstart av planarbeidet ble varslet 03.02.18, med frist for innspill satt til 05.03.18.

### Forhåndsuttalelser

Det ble mottatt 8 forhåndsuttalelser fra følgende myndigheter og interesseorganisasjoner: Statens vegvesen, Fylkesmannen i Telemark, NVE, Kystverket, Telemark fylkeskommune og Fortidsminneforeningen, og uttalelser fra 2 tilgrensende naboeiendommer, Wenie Realfsen (eier gbnr. 200/3716) og Per Haughom (eier gbnr. 200/449). De innkomne forhåndsuttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 8. Rådmannen slutter seg til

kommentarene fra forslagsstiller, og har i tillegg i saksutredningen gitt utdypende kommentarer der dette har vært hensiktsmessig.

### Planforslaget

Planforslaget legger til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse med 3 nye boliger samt at eksisterende sjøbu kan gjenbrukes til boligformål med inntil 2 boenheter. Det er også lagt til rette for en felles langsgående brygge mot elvebredden. Sjøbua er foreslått regulert til bevaring i tillegg til at hele planområdet er foreslått med hensynssone bevaring kulturmiljø. Ettersom delen av planområdet hvor sjøbua står kan være flomutsatt, er det i dette område regulert inn en faresone flom. Planområdet grenser for øvrig til ny plan for gang- og sykkelbru over Porsgrunnselva. Det er samtidig regulert inn fortau langs Storvegen, for å sikre mulighet for et sammenhengende fortau i forlengelsen av fortauet som er reguleres i den tilgrensende planen.



Situasjonsplan/illustrasjonsplan som ligger til grunn for planforslaget.

### Tålegrense/arealeffektivitet

Kommuneplanen viser hele planområdet som eksisterende boligområde, samt hensynssone for flomfare på arealene nederst mot elva. Planområdet ligger innenfor arealet som i kommuneplanen er definert som «Elvebyen», der generelt krav til arealutnyttelse i boligområder er satt til 4 boenheter/daa. Samtidig ligger planområdet i et område der det er knyttet verneinteresser til både enkeltbygg (Sjøbua) og omkringliggende/tilgrensende bygningsmiljø. Bygging av 4 boenheter/daa er vurdert til ikke å være forenlig med å ivareta verneinteressene i området. Planforslaget viser derfor utbygging med totalt 5 nye boenheter (ca. 2,5 boenheter/daa). Dette vil gi en stedstilpasset utbygging – med en mer moderat arealutnyttelse enn kommuneplanens generelle krav.



Dokumentnr.: 17/13192-14

### Kulturverdier og historisk bygningsmiljø

Det er knyttet klare verneinteresser til bebyggelse og bygningsmiljø i og omkring planområdet. I «Verneplanen for bygg» fra 1993, er sjøbua definert som et B-objekt, mens den i høringsforslaget til ny kulturminneplan for Porsgrunn er listeført som et verneverdig A-objekt, klassifisert med *Høy lokalhistorisk verdi* og *arkitektonisk verdi*. Kulturminneplanen har også definert planområdet som del av et større område / bygningsmiljø med verneverdi (bl.a. basert på gjeldende reguleringsplan).

Sjøbua er også registrert i riksantikvarens SEFRAK-register med id 08050021037 med informasjon om at den opprinnelig har huset verksted og slipp og er datert fra 3.kvartal av 1800-tallet.

Sjøbuas plassering ved elvebredden gir bygget en tydelig eksponering mot det åpne landskapsrommet langs Porsgrunnselva. Mht. byggets historie er det nettopp tilknytningen til elva som transportåre som er verdifull. Sjøbua er i dag - pga. terrengforhold og nabobebyggelse - i liten/mindre grad eksponert mot Storvegen/Moldhaugen.

Det er redegjort nærmere for historien til sjøbua i forslagsstillers planbeskrivelse (vedlegg 3). Eierne av "Realfsens sjøbu" ønsker å bevare sjøbua for ettertiden, men bygningen er i svært dårlig forfatning og står i dag derfor tom/ubenyttet. Innvendig er det strukket opp stålwire for å hindre at bygget faller sammen. Mot elva er fundamenteringen av sjøbua utbedret med en betongkonstruksjon.

Eierne har vurdert ulike typer arealbruk i sjøbua for å bevare den. De har konkludert med at det vil være mest hensiktsmessig å benytte den til boligformål.

Det har vært gjennomført møte med kulturminnevernet i fylkeskommunen om planene, og representanten derfra understreket da viktigheten av bevaringshensynet knyttet til området generelt – og til Sjøbuas eksteriør spesielt. Det ble samtidig signalisert at de anser ny bruk / revitalisering av tomme bygninger som en ønsket form for bygningsvern.

### Utforming av nybygg – område BK1

Planforslaget skal sikre at nybygg (3 nye småhus foreslått oppført på arealet nærmest Storvegen) blir plassert og utformet på en måte som ivaretar verneinteressene og strøkskarakter i området:

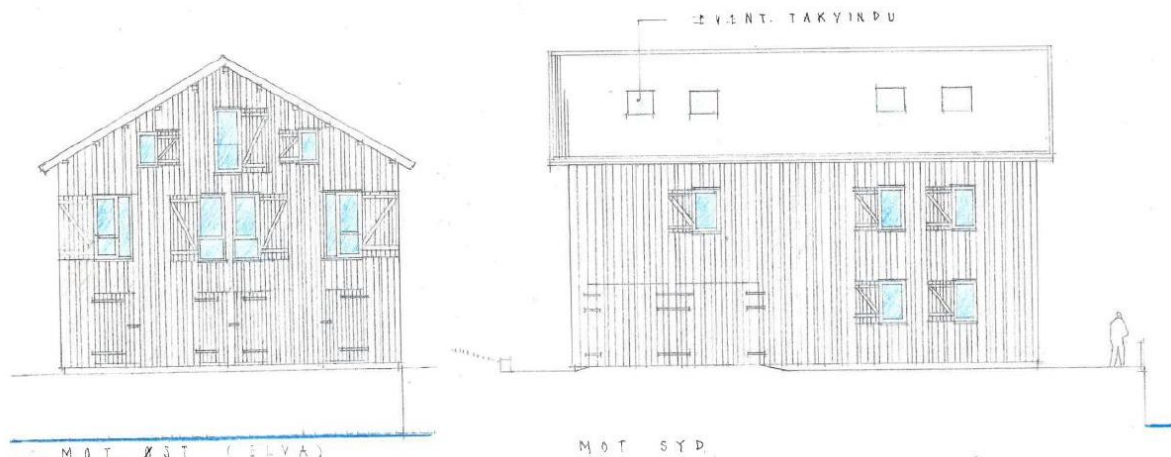
- Nybygg i hele byggeområdet skal gis en samordnet struktur og utforming
- Nybygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Terrasse på grunn og utkragende balkong kan anlegges utenfor byggegrense.
- Bolig skal ha saltak på hovedvolum – med møneretning langs terrengkoter
- Tillatte byggehøyder er satt med tilpasning til øvrig småhusbebyggelse i området
- Tillatt arealutnyttelse (max % BYA) sikrer et begrenset og stedstilpasset utbyggingsvolum/fotavtrykk
- Nybygg skal gis god terrengtilpasning. Moderat terrengbearbeiding tillates
- Trematerialer skal være dominerende i bygningseksteriør
- Garasje/carport/utvendige boder kan gis flatt tak eller pulttaksform

### Sjøbua – område BK2

Planforslaget legger til rette for at inntil to nye boliger kan innpasses i Sjøbua. Det er fokusert spesielt på at tilrettelegging for ny bruk skal gjøres med hensyn til byggets verneverdi.

Reguleringsbestemmelsene sikrer følgende:

- Som grunnlag for videre prosjektering skal det gjøres detaljert oppmåling av Sjøbua.
- Sjøbuas hovedvolum, dvs. høyde, bredde, lengde og takform, skal ikke endres.
- Fasadebehandling skal gjøres på en måte som i størst mulig grad bevarer byggets nåværende eksteriør. Bestemmelser åpner for bruk av takvinduer.



Fasadeskisser, bolig(er) i Sjøbua.

Utviklingsplanen i vedlegg 4 viser nærmere hvordan sjøbua er tenkt utbedret.

### **Grunnforhold (ras, skredfare, flomfare)**

Grunnteknikk as har utført stabilitetsberegninger for å avklare områdestabilitet på overordnet nivå. Det er oppsummert at stabilitetsforholdene lokalt for planområdet må vurderes nærmere i detaljprosjekteringsfasen. Utnyttelse av området inntil elvebredden må vurderes spesielt, og de anbefaler at det foretas oppmåling og profilering av 2 profiler fra kote 2 på land og normalt på elvebredden til ca. 30 m ut i elva. Loddinger i elva utføres for hver 5. meter. Grave- og fundamenteringsforholdene for den planlagte bebyggelsen må vurderes nærmere i detaljprosjekteringsfasen.

I forslaget til reguleringsbestemmelser er det lagt inn dokumentasjonskrav knyttet til geotekniker og stilt krav om uavhengig kontroll av dokumentasjonen. Det er også rekkefølgekrav i forhold til terrengstabilitet og erosjon, om at nødvendige sikringstiltak og erosjonssikring skal være gjennomført i samsvar med godkjent teknisk vurdering før igangsettingstillatelse.

### **ROS-analyse**

Forslagsstiller opplyser i ROS-analysen at mulige, uønskede hendelser i foreliggende planforslag er hensyntatt / forebygget i planforslaget. Det kom ikke frem hendelser i ROS-analysen som krever umiddelbare tiltak, og det er kun registrert en hendelse hvor tiltak vurderes nødvendig. Dette er i forhold til at boligene ligger så nær elva, som vil være en sikkerhetsrisiko for barn som ikke kan svømme, men det gjelder også mange andre områder i Porsgrunn.

Forslagsstiller har vurdert at småbarn må ha tilsyn i slike områder, og at de ikke kan ferdes alene nær elva/sjøen. Det kan likevel vurderes oppføring av et gjerde mot planlagt brygge, for dermed å redusere faren for at småbarn faller ut i elveløpet, men det er ikke krav om dette i planforslaget som nå foreligger.

### **Flomfare**

Arealet nærmest elva, som ligger under cote +3, er flomutsatt. Nødvendige hensyn til flomfare må dokumenteres/sikres, og det er lagt inn en hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser som krever at bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn flomhøyde, NGO kote +3,1m. Fundamenter og konstruksjoner i Sjøbua må i nødvendig grad utbedres, slik at bygget tåler å bli utsatt for flom. Elektriske installasjoner og andre tekniske anlegg må utformes og plasseres slik at de ikke tar skade av flom. Skissert planløsning for 1.etasje i sjøbua er tilpasset med funksjoner som kan evakueres ved en eventuell flom (f.eks. garasjer, boder, bryggestue). I tillegg er det lagt inn dokumentasjonskrav om flomsikring. Til byggesøknad for tiltak i områder BK1 og BR1 skal det dokumenteres at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom.

### **Terrengstabilitet**

Det er viktig å forsikre seg om at området er sikkert med tanke på etablering av nye tiltak og utbedring av sjøbua, og det er lagt inn både rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav som skal bidra til at området får tilfredsstillende terrengstabilitet før tiltak iverksettes.

### **Rådmannens vurdering**

Det har gjennom planprosessen vært god dialog mellom plankonsulent/forslagsstillerne og rådmannen frem mot utarbeidelsen av planforslaget som nå foreligger.

Forholdene som rådmannen har vært opptatt av skulle belyses, synes å gå klart frem av det foreliggende planforslaget.

### **Bevaring av kulturmiljø**

Det er gjort avveininger i planforslaget av kommuneplanens krav om arealeffektivitet og krav om bevaring av kulturmiljø på en måte som tar hensyn til kulturverninteressene. Planlagte nybygg skal oppføres med formspråk og struktur som er forsøkt tilpasset strøkskarakteren. Når det gjelder områdets tålegrense, vurderer rådmannen at planforslaget nå legger til rette for en akseptabel utvikling med tanke på en stedstilpasset fortetting, som tar hensyn til bygningsmiljøet det vil inngå som en del av, samtidig som det vil bli en bærekraftig arealbruk. Krav til utforming og strukturering av nybygg er også planlagt med hensyn til kulturverninteressene.

Selv om det ikke foreligger en direkte kulturminnefaglig rapport om historien til Realfsens sjøbod, er det fremskaffet informasjon som redegjør for sjøbuas historie.

Pga. verneinteressene knyttet til området og spesielt sjøbua, søkte rådmannen tidlig dialog med regional kulturvernmyndighet (TFK) for å drøfte mulighetsrom og rammer for den fremtidige arealbruken på området, hvor plankonsulent/forslagsstiller fikk legge frem sine tanker og planer. Det ble gjort positive erfaringer med denne tidlige dialogen.

Rådmannen vurderer foreløpig at intensjonen om bevaring av bygningseksteriør og premisser for ombygging av sjøbua er et godt grep i planforslaget. Det er definitivt klare utfordringer i området mht. samfunnssikkerhet pga. flomfare og usikkerhet i forhold til terrengstabilitet (erosjon/ras/skred) som vil måtte følges opp og utredes grundig videre i forbindelse med detaljprosjekteringen av de nye boligene og kan komplisere utbedringsarbeidet for sjøbua.

#### *Reguleringsbestemmelser*

Reguleringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan er nokså spesifikke. Rådmannen mener at det i utgangspunktet er et godt grep å ha stramme bestemmelser når det gjelder hensyn til bevaring, Grunnforholdene i denne saken er imidlertid fortsatt noe uavklart, og det kan oppstå uforutsette forhold knyttet til dette som kan påvirke byggeprosjektet. Rådmannen mener derfor at det i denne saken er hensiktsmessig med rundere formuleringer for å muliggjøre tilpasninger som kan bli nødvendige underveis.

Det er en utfordring å finne den gode balansegangen mellom bygningsvern og tilstrekkelig sikkerhet for bygningene, det er derfor svært ønskelig å få konkrete innspill i høringsperioden (spesielt fra fylkeskommunens kulturminnevern) på om de foreslåtte bestemmelsene vurderes som hensiktsmessige og tilstrekkelig dekkende, eller om de har forslag til bestemmelser som kan bidra til at intensjonene ivaretas enda bedre.

#### *Hensynet til barn/unge, funksjonshemmede og eldre*

Det er regulert inn et fortau langs Storvegen (offentlig veg). Fortauet er vist som en videreføring av fortau i reguleringsforslaget til den planlagte gang- og sykkelbru over Porsgrunnselva. Tiltaket vil kunne bidra til å øke trafikksikkerheten i området, og gjøre det tryggere å ferdes langs vegen for gående og syklende. Trafikken i området i dag er begrenset og fartsgrensen er 30 km/t.

Planforslaget legger opp til maks 5 boenheter med privat uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens krav. Det er også planlagt et felles oppholdsareal på ca. 100m<sup>2</sup>, samt felles brygge, ca. 75m<sup>2</sup>. Det ble underveis i planarbeidet drøftet med forslagsstiller hvorvidt det burde reguleres inn et eget areal til lek i planforslaget. På grunn av umiddelbar nærhet til elva, samt at barn gjerne tiltrekkes av rennende vann, ble lekeplass forkastet fordi det ikke var ønskelig å legge opp til en spesifikk arealbruk som vil kunne initiere farlige situasjoner (se også ROS-analysen). Det store fri-/naturområdet på Høgås (like vest for Storvegen) er derfor vurdert som et godt og dekkende leke- og rekreasjonstilbud for beboerne i planområdet.

#### *Miljømessige konsekvenser*

Planforslaget legger til rette for en positiv boligfortetting nært sentrum. Området ligger like ved gang- og sykkelbrua over Porsgrunnselva som er under planlegging, som kan bidra til å gjøre dette til et ennå mer attraktivt område. Planforslaget legger til rette for boliger som vil ha et begrenset klimafotavtrykk og bidra til bærekraftig byutvikling. Her vil det være gang og sykkelavstand til det meste, umiddelbar tilgang til elva og grønne friområder. Rådmannen foreslår at det under dokumentasjonskrav i bestemmelsene legges til et nytt punkt 2.2.4 som sikrer at alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres. Dette i tråd med tidligere signaler fra utvalget for miljø og byutvikling. Det er ikke gjort registreringer av verdifulle/verneverdige arter/naturtyper innenfor planområdet, og det er redegjort for Naturmangfoldlovens § 8-12 i planbeskrivelsen.

#### *Økonomiske konsekvenser*

Planforslaget vurderes ikke til å medføre særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen. En utbygging her vil være en begrenset fortetting i tilknytning til eksisterende boligområde med allerede etablert infrastruktur, med utgangspunkt i en eksisterende felles adkomstvei til boligene. Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggingen.

### **Konklusjon**

Rådmannen mener at planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse som tar klare hensyn til det historiske kulturmiljøet det inngår i. Når utgangspunktet er at sjøbua er i svært dårlig forfatning, og bruken/behovet for en slik sjøbu i dag ikke lenger er aktuell, vurderes det som et godt grep å



tenke alternativ bruk. På denne måten vil det være mulig å sikre og sette i stand sjøbua slik at den kan bevares for ettertida. Planforslaget med tilhørende dokumenter viser at det er en klar intensjon om å la verneinteressene være premissgiver for deretter å tilpasse boligene, og ikke omvendt. Det er vesentlig at eksteriøret på sjøbua etter tilpasset utbedring fremstår i hovedtrekk slik som i dag. Dette bør være et gjennomgående hensyn som ivaretas i forhold til tilpasset materialbruk også når det kommer til opparbeidelse av uteromsarealer og bryggefront.

Rådmannen anbefaler at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn.