

Planbeskrivelse, 05.04.2019
PlanID: 155

Forslag til detaljregulering for Storvegen 33-35 Porsgrunn kommune



Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	PLANSTATUS	4
3	EIENDOMSFORHOLD	5
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON	5
5	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	9
6	MERKNADER TIL VARSEL OM PLANARBEID	10
7	PLANFORSLAGET	13
8	ROS-ANALYSE	18
9	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	18
10	VURDERING AV PLANFORSLAGET	21
11	VEDLEGG	21

1 Bakgrunn

Planforslaget fremmes på vegne av grunneiere på gbnr. 200 / 2707, 3713 og 3714 – Storvegen 33-35.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av konsentrett småhusbebyggelse. Det tas i tillegg sikte på etablering av nye boenheter i den eksisterende sjøbua på stedet, og etablering av småbåtbrygge. Verneinteresser knyttet til sjøbua – og til området generelt – er vektlagt i utformingen av planforslaget.

Planområdet ligger på Vestsiden i Porsgrunn, og strekker seg fra Storvegen ned til Porsgrunnselva. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller i utarbeidelsen av planforslaget.



Fig. 1 - Planområdets beliggenhet

2 Planstatus

2.1 kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel inngår planområdet i del av et sammenhengende område for boligbebyggelse. Det generelle kravet til boligtetthet i dette område er 4 boliger /daa. Elveareal som inngår i planområdet er område for «bruk og vern av sjø og vassdrag» - og ikke del av farleden i elva. Arealet nærmest elva, som ligger under cote +3, er flomutsatt. Et større friområde (Høgås) ligger like vest for planområdet. Kommuneplanen sikrer ivaretagelse av naturverdiene i dette området.



Fig. 2 – Utsnitt, gjeldende kommuneplan

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er «Regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord», PlanID 111, vedtatt 30.04.1987. Planen viser regulering til boligbebyggelse i vestre del av planområdet – med tilrettelegging for bygging av 2 nye eneboliger vest for Sjøbua. Sjøbua er regulert til «Spesialområde, Naust». Bebyggelsen i og omkring planområdet er regulert som «Bevaringsverdig». Felles avkjørsel fra Storvegen mot sjøbua og tilstøtende boligeiendommer er regulert i søndre del av planområdet.

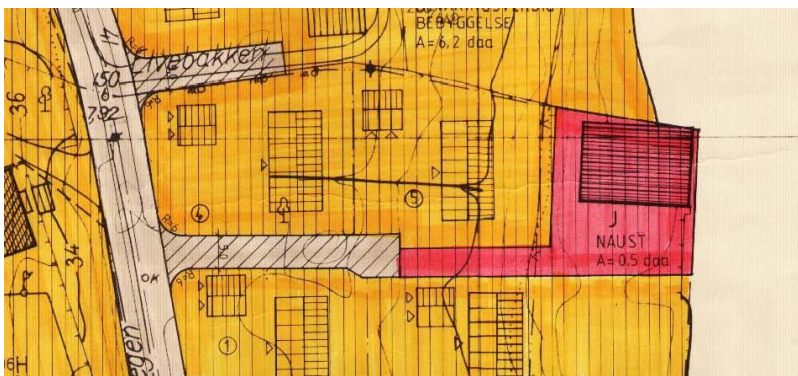


Fig. 3 – Utsnitt, gjeldende reguleringsplan

3 Eiendomsforhold

De tre eiendommene gbnr. 200/2707, 3713 og 3714 eies av Anna E. Realfsen, Kristen K. Realfsen og Tønnes K. Realfsen.

Felles avkjørselsevei, gbnr. 200/2703 eies av Liv Realfsen, Liv N. Realfsen og Tone K. Realfsen Malterud.

Areal i Storvegen er kommunal veigrunn.

For å kunne sikre tilfredsstillende frisiktforhold i reguleringsplan ble også en mindre del av eiendommen gbnr. 200/3757 innlemmet i planområdet som ble varslet. 200/3757 eies av Espen Lindgren.

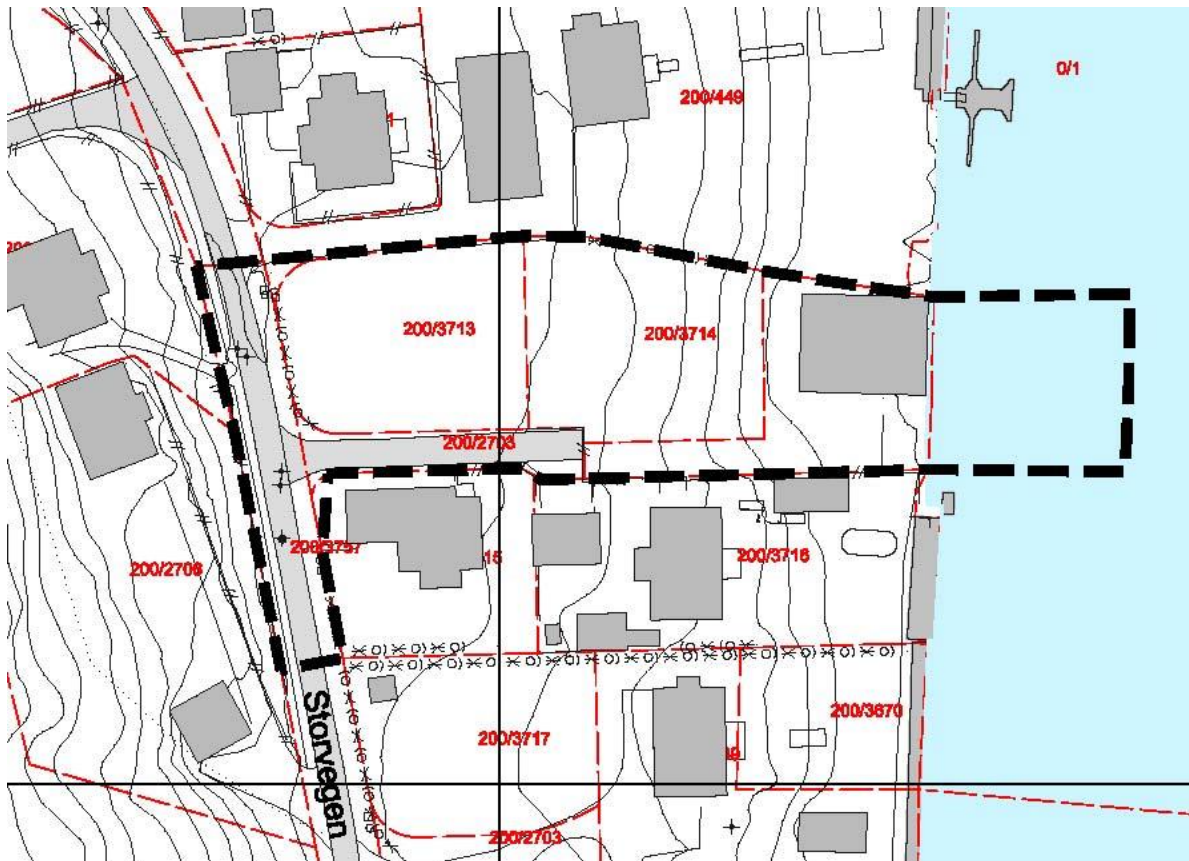


Fig. 4 – Kart med eiendomsgrenser og planområdets avgrensing

4 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet strekker seg fra Storvegen til Porsgrunnelva, og ligger på Vestsiden i Porsgrunn. Planområdet har utstrekning ca. 3daa. Plangrense er satt i eiendomsgrenser mot nord, vest og sør. I øst er plangrense satt i Porsgrunselva.

4.2 Landskap og grunnforhold

Planområdet ligger med utsikt og eksponering mot det åpne landskapsrommet langs elva. Friområdet på Høgås reiser seg som silhuett/bakvegg vest for planområdet. Terrenget i planområdet faller jevnt fra ca. cote 8 i Storvegen – ned til elva, som har normalvannstand på cote 0. Generelt kan arealene langs elvebredden være leirholdige og potensielt ustabile. Det er foretatt grunnundersøkelser og vurdering av terrengstabilitet i og omkring planområdet.

4.3 Grønnstruktur og naturverdier

Utomhusareal i planområdet er i dag opparbeidet som plen. Langs Storvegen står en hekk. Et par frukttrær står inne i området.

Miljødirektoratets innsynsside viser ikke registrering av naturtyper som er viktige eller av forvaltningsinteresse. Artsdatabankens innsynsside viser ikke registreringer i planområdet. Planområdet vurderes med dette ikke å inneholde naturverdier av betydning.



Fig. 5 – flyfoto

4.4 Eksisterende bebyggelse og virksomhet

Sjøbua er den eneste eksisterende bygningen innenfor planområdet. Bygget er i dag i en svært dårlig forfatning. Innvendig er det strukket opp stålwire for å hindre at bygget faller sammen. Mot elva er fundamenteringen av sjøbua utbedret med en betongkonstruksjon. Sjøbua står i dag tom og ubenyttet.

Planområdet er «enhetlig omkranset» av boliger i form av frittliggende, tettstilt småhusbebyggelse. I bakgrunnen nordvest for planområdet rager de to høyblokkene på Vestsida i været.

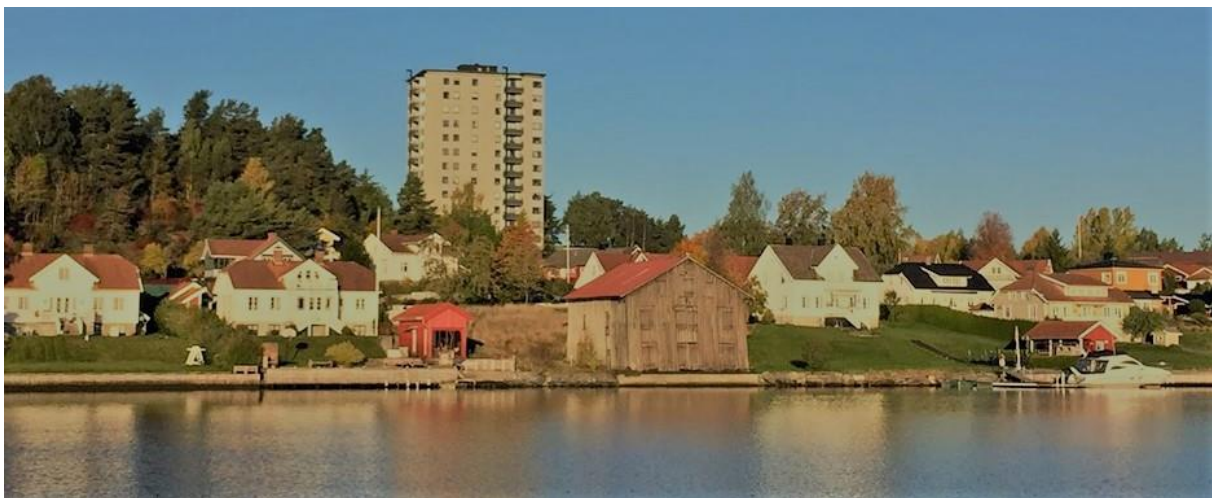


Fig. 6 – Utsikt mot Sjøbua – sett fra Osebro

4.5 Kulturverdier / historie

Det er knyttet verneinteresser til bebyggelse og bygningsmiljø i og omkring planområdet, som i stor grad er av eldre dato.

I Porsgrunn kommunes Kulturminneplan er Sjøbua klassifisert med «*Høy lokalhistorisk verdi*» og «*Arkitektonisk verdi*». Kulturminneplanen har også definert planområdet som del av et større område / bygningsmiljø med «verneverdi».

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.



Fig. 7 – Sjøbua i dagens situasjon, sett fra østre bredd.

Sjøboder er store eller små lagerbygninger ved sjøen. Sjøbodene var viktige driftsbygninger, både for næringsliv og husholdninger, i den tiden da all transport av betydning gikk sjøveien om dette var mulig. Sjøboder fantes i alle byer og bygder ved kysten og ved større innsjøer. Sjøbodene varierte mye i størrelse, og de var oppført i ulike konstruksjoner. I Norge er sjøboder oftest av trematerialer, laftet eller grindkonstruksjon eller reisverk. Sjøboder ligger vanligvis i direkte kontakt med sjøen for å lette inn- og utlasting fra båt. I dag er bevarte sjøboder viktige kulturminner.

Fig.8 - definisjon fra Wikipedia

Forslagsstiller og grunneier, Kristen Realfsen, gir følgende redegjørelse for Sjøbuas historie:

«Sjøbua ble bygget ca. 1880, så vidt vi vet, byggherre var Hans Sigvart Realfsen (min oldefar) og hans bror Nils Realfsen. Halfdan, sønn til Hans Sigvart var trolig også med. Bua og området rundt den var base for Realfsens rederi. Seilskutene fraktet trelast og muligens også is. Man må anta at bua dels ble brukt til lagring av last, dels til oppbevaring av tauverk og annet til vedlikehold av skutene.

Hans Sigvart og Halfdan opprettet også et skipsbyggeri på stedet. Det eneste skipet som ble bygget der var så vidt vi vet "Høiaas", sjøsatt i 1924. Etter dette ble det slutt på seilskutevirksomheten - ukjent hva bua ble brukt til.

På 40-tallet lagret Porsgrunn Roklubb båter der, og under 2. verdenskrig ble det holdt husdyr i bua, som da var overtatt av min farfar, Kristen Kurt Realfsen. Han hadde motorbåt og seilbåt liggende langs brygga ved sjøbua i mange år.

Tidlig på 1980-tallet arvet min far, Gunnar Realfsen, eiendommen. Sjøbua var da forfallen og på vei ut i elva. Den ble rettet opp, det ble lagt på nytt tak og støpt en kraftig mur mot vannet for å hindre videre utglidning. Etter dette har sjøbua stort sett stått tom.»



Fig. 9 – Seilskuter langs bredden. Sjøbua til venstre i forgrunnen. Ukjent dato.

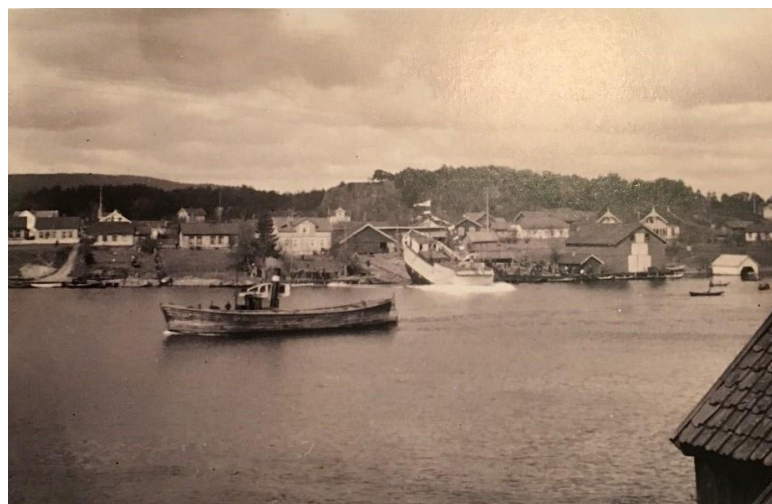


Fig. 10 – Sjøsetting av Høiaas, 1924.

4.6 Trafikale forhold

Kjøreadkomst til planområdet er via Storvegen, som er kommunal vei. Storvegen har fartsgrense 30km/t og har liten trafikkbelastning.

Det er planlagt gangbro over elva – med tilknytning til Storvegen - like sør for planområdet. Det ligger til rette for å anlegge nye avkjørsler i planområdet - fra etablert felles adkomstvei på gbnr. 200/2703 - i samsvar med løsning vist i gjeldende reguleringsplan.

4.7 Teknisk infrastruktur

Det er etablert føringer for VA, kraftforsyning og tele/data i grunnen langs Storvegen.

5 Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 15.12.2017. Referat etter møtet følger vedlagt.

Hovedpunkter i møtet var:

1. Planarbeidet vurderes å være i samsvar med overordnet plan.
2. Ikke behov for konsekvensutredning eller utbyggingsavtale
3. Kulturminnefaglig rapport om historien til Realfsens sjøbod
4. Vurdering av tålegrense fortetting og hensyn til bygningsmiljøet i området
5. Flomfare i nedre del av planområdet.
6. Terrengstabilitet må utredes.
7. Planforslag bør drøftes med kommuneadm. før formell overlevering.

5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble kunngjort med avisannonse 03.02.18. Det ble samtidig sendt varsel pr. brev/mail til grunneiere i og inntil planområdet, relevante lag/organisasjoner og offentlige instanser. Svarfrist ble satt til 05.03.18. Kopi av varslingsmaterialet følger vedlagt.

5.3 Befaring i planområdet

I varslingsperioden ble det foretatt befaring i planområdet – med særlig fokus på synfaring av Sjøbua. Grunneier, kommunale saksbehandlere og rådgiver deltok på befaringen.

5.4 Møte med kulturvernmyndigheter

Forslagsstiller deltok 11.06.18 sammen med kommunal saksbehandler i møte med Telemark fylkeskommunes kulturvernavdeling. I møtet ble utkast for utbygging og arealbruk drøftet. Fylkeskommunens representant understreket viktigheten av bevaringshensyn knyttet til området generelt – og til Sjøbuas eksteriør spesielt. TFK signaliserte samtidig at de anser ny bruk / revitalisering av tomme bygninger som en ønsket form for bygningsvern. Referat etter møtet følger vedlagt.

5.5 Møte med kommuneadm.

Utkast ble drøftet i møte mellom forslagsstiller og kommunale saksbehandlere i møte 01.03.19. Planforslaget er bearbeidet av forslagsstiller, på bakgrunn av drøfting i møtet / tilbakemeldinger mottatt etter møtet.

6 Merknader til varsel om planarbeid

Det er pr. januar 2019 mottatt følgende merknader til planvarselet:

1. Statens vegvesen
2. Fylkesmannen i Telemark
3. NVE
4. Kystverket
5. Telemark fylkeskommune
6. Fortidsminneforeningen Telemark
7. Wenie Realfsen, Storvegen 33b
8. Per Haugom, Elvebakken 4

Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor – og de følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen.

6.1 Statens vegvesen – 19.02.18

SVV uttaler at de ikke har merknader til det varslete planarbeidet.

6.2 Fylkesmannen i Telemark – 28.02.18

FM fokuserer i sin uttalelse på følgende:

1. Hensyn til barn og unge må ivaretas.
2. Tilfredsstillende terrengstabilitet og nødvendige hensyn til flomfare må dokumenteres/sikres.
3. Effektiv arealbruk – iht. regional ATP-plan.
4. Evt. etablering av småbåthavn forutsettes belyst i planforslag og plandokumenter.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget sikrer forskriftsmessige uteoppholdsarealer i tilknytning til boliger + etablering av felles oppholdsareal og felles brygge, jf. beskrivelsens pkt. 7.5.6 og 9.6.

Rapport med vurdering av terrengstabilitet følger vedlagt. Hensyn til terrengstabilitet, flomfare og erosjon er ivaretatt – jf. beskrivelse pkt. 7.9.

Planforslaget er utformet med intensjon om å balansere ATP- og kommuneplanens krav om effektiv arealbruk med hensynet til verneinteressene knyttet til bygningsmiljøet planområdet er en del av – jf. beskrivelsens pkt. 9.4.

Planforslagets utstrekning i elveløpet er redusert i forhold til arealet som ble varslet. Det legges ikke til rette for småbåthavn – derimot en brygge langs elvebredden. Jf. vedlagte illustrasjoner + beskrivelsens pkt. 7.7.

6.3 NVE – 01.03.18

NVE understreker i sin uttalelse at hensyn til flom, erosjon og skred må ivaretas i forbindelse med planarbeidet. Nødvendige hensyn til vassdrag, grunnvann og energianlegg må også ivaretas.

Forslagsstillers kommentar:

Rapport med vurdering av terrengstabilitet følger vedlagt. Hensyn til terrengstabilitet, flomfare og erosjon er ivaretatt – jf. beskrivelse pkt. 7.9.

6.4 Kystverket – 16.02.18

KV fokuserer i sin uttalelse på følgende:

Planområde i elv ligger i biled som trafikkeres av nyttetraffikk. Planforslag må ikke legge opp til arealbruk som er til hinder eller fare for nyttetraffikken. Konsekvenser av planforslaget mht. trafikken på elva må belyses. Bryggeanlegg må ikke planlegges utenfor 5m-kote i sjøkart.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslagets utstrekning i elveløpet er redusert i forhold til det arealet som ble varslet. Det legges ikke til rette for småbåthavn – derimot en brygge langs elvebredden. Planforslagets utstrekning berører ikke bileden i elva.

6.5 Telemark fylkeskommune – 01.03.18

TFK fokuserer i sin uttalelse på følgende:

1. Sjøboden bør søkes bevart. Ombygging til boligformål bør gjennomføres med minst mulig endringer i byggets eksteriør.
2. Også ny boligbebyggelse bør utformes med hensyn til bygningsmiljøet i området.
3. Det kreves arkeologisk undersøkelse i landområder.
4. Det kreves marin arkeologisk undersøkelse av elvebunnen.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslagets hensyntar TFKs innspill mht. bygningsutforming – jf. vedlagt tegningsmateriale + beskrivelsens pkt. 7.5 og 9.4. I ny uttalelse datert 28.02.19 frafaller fylkeskommunen sitt krav om arkeologisk undersøkelse i planområdet.

Planforslagets utstrekning i elveløpet er redusert i forhold til arealet som ble varslet. På dette grunnlaget har Norsk Maritimt Museum trukket sitt krav om undersøkelse på elvebunnen, jf. vedlagt uttalelse fra NMM.

6.6 Fortidsminneforeningen Telemark – 04.01.18

Fortidsminneforeningen uttrykker at den varslete arealbruken i området kan bli svært ødeleggende for det historiske bygningsmiljøet på nordre del av Moldhaugen – og at planlagt boligbygging vil føre til en uheldig innbygging. Planene om ombygging av Sjøbua til boligblokk vil være uforenlig med vern av et kulturminne.

Forslagsstillers kommentar:

Planlagt arealbruk vurderes å være i samsvar med kommuneplanens arealdel – jf. referat etter oppstartmøtet. Planforslaget er utformet i dialog og samarbeid med kulturvernmyndighetene. Forslagsstiller deler ikke Fortidsminneforeningens vurdering av at Sjøbua blir bygget inn på en negativ måte, eller at utbyggingen vil forringe bygningsmiljøet i området – jf. beskrivelsens pkt. 7.5 og 9.4.

6.7 Wenie Realfsen – 05.03.18

Wenie Realfsen er grunneier og beboer i Storvegen 33b - gbnr, 200/3716 - som grenser inntil planområdet i sør. WR viser til at reguleringsbestemmelser krever at brygger skal anlegges 4m fra tomtegrense. Siden dette ser ut til å være vanskelig å realisere, foreslås en samordnet bryggeløsning for begge eiendommer, med beliggenhet nærmere WRs grense. Eksisterende vei ønskes utvidet, for å sikre framkommelighet i byggeperioden.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsforslaget ivaretar nødvendig erosjonssikring og brygge langs elvebredden i det arealet som inngår i planområdet – jf. beskrivelsens pkt. 7.9.

Reguleringsbestemmelser sikrer at framkommelighet i nabolaget blir ivaretatt– jf. bestemmelser pkt. 4.3.

6.8 Per Haughom – 05.03.18

Per Haughom er grunneier og beboer i Elvebakken 4 - gbnr, 200/449 - som grenser inntil planområdet i nord. PH viser til at naboloven krever at det innhentes godkjenning fra nabo for å kunne bygge nærmere nabogrense enn 4m, og at det i Porsgrunn kommune ikke tillates å ha beboelseshus nærmere enn 20m fra elvebredden. Ombygging av Sjøbua vil danne presedens for ombygging av uthus også andre steder i kommunen.

PH ønsker at særpreget på Moldhaugen Nord kan beholdes – og at det som gjenstår av gamle bygninger ikke blir rasert.

Eksisterende vei ønskes utvidet, for å sikre framkommelighet i byggeperioden.

Forslagsstillers kommentar:

Sjøbua ble reist med sin nåværende plassering ca. 1870. Gjennom utarbeidelse av reguleringsplan, samt senere søknad om ombygging/bruksendring, tas det nå (gjennom utarbeidelse av reguleringsplan) sikte på at det eksisterende bygget kan godkjennes nytt til boligformål – uten endring av bygningens plassering eller endring av grunneierforhold.

Forslagsstiller deler ikke Haughoms vurdering av at planlagt ombygging av Sjøbua vil være en rasering. Planforslaget – og prinsipp-løsningen for bruksendring av Sjøbua - er utformet i

dialog og samarbeid med kulturvernmyndighetene. Det er nettopp ved å finne en hensiktsmessig bruk at bygget i praksis kan bevares. I lokal sammenheng er Sjøbua en unik bygning, som ikke kan sidestilles med uthus generelt. Det vises også til beskrivelsens pkt. 9.1.2.

7 Planforslaget

7.1 Planforslaget

Plannavn: Detaljregulering for Storvegen 33-35, planID 155. Planen vil erstatte del av gjeldende «Regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen Nord», planID111.

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 05.04.19. Plankartet foreligger digitalt i pdf, dwg- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.04.19.
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet) datert 05.04.19, med vedlegg (jf. pkt. 11).

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av 3 boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Det tas i tillegg sikte på etablering av nye boenheter i den eksisterende sjøbua på stedet, og etablering av småbåtbygge. Verneinteresser knyttet til Sjøbua – og til området generelt – er vektlagt i utformingen av planforslaget.

7.3 Dokumentasjon

Det er i forbindelse med planarbeidet framskaffet/utarbeidet følgende dokumentasjon:

7.3.1 Terrengstabilitet

Rapport fra Grunn Teknikk AS. Rapport etter prøveboring. Vurdering av terrengstabilitet.

7.3.2 Skisseutkast

Utkast utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS. Illustrasjons-/situasjonsplan, oppriss/terrengsnitt, typiske snitt og etasjeplaner, datert 17.09.18.

7.3.3 Annen dokumentasjon

Se liste over vedlegg i slutten av dokumentet.

7.4 Reguleringsformål

Området reguleres iht. PBL § 12.5 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Bolig, kons. småhusbebyggelse Opphold, felles Miljøstasjon, felles	BK1, BK2 O1 MS1
Samferdselsanlegg og infrastruktur:	Veg, offentlig Fortau, offentlig Adkomstveg/avkjørsel, felles	V1 F1 AK1
Bruk og vern av sjø og vassdrag:	Brygge, felles	BR1
Hensynssoner:	Faresone, flom Bevaring av kulturmiljø	H_320 H_570

7.5 Bebyggelse og anlegg

7.5.1 Arealbruk / arealeffektivitet

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 (bl.a. Sjøbua) og bygningsmiljø (jf. pkt. 4.5).

Bygging av 4 boenheter/daa. er etter forslagsstillers vurdering ikke forenlig med å ivareta verneinteressene i området. Planforslaget viser utbygging med 5 nye boenheter (ca. 2,5 boenheter/daa). Dette gir en stedstilpasset utbygging – med en mer moderat arealutnyttelse enn kommuneplanens generelle krav.

Skisseutkastet som er lagt til grunn for utformingen av planforslaget følger vedlagt.



Fig. 11 – situasjons-/illustrasjonsplan

7.5.2 Utforming av nybygg – område BK1

Det foreslås oppføring av 3 nye småhus i arealet nærmest Storvegen. Planforslaget (kart+bestemmelser) sikrer at nybygg 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

7.5.3 Sjøbua – område BK2

Planforslaget legger til rette for at inntil to nye boliger kan innpasses i Sjøbua. Det fokuseres 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.

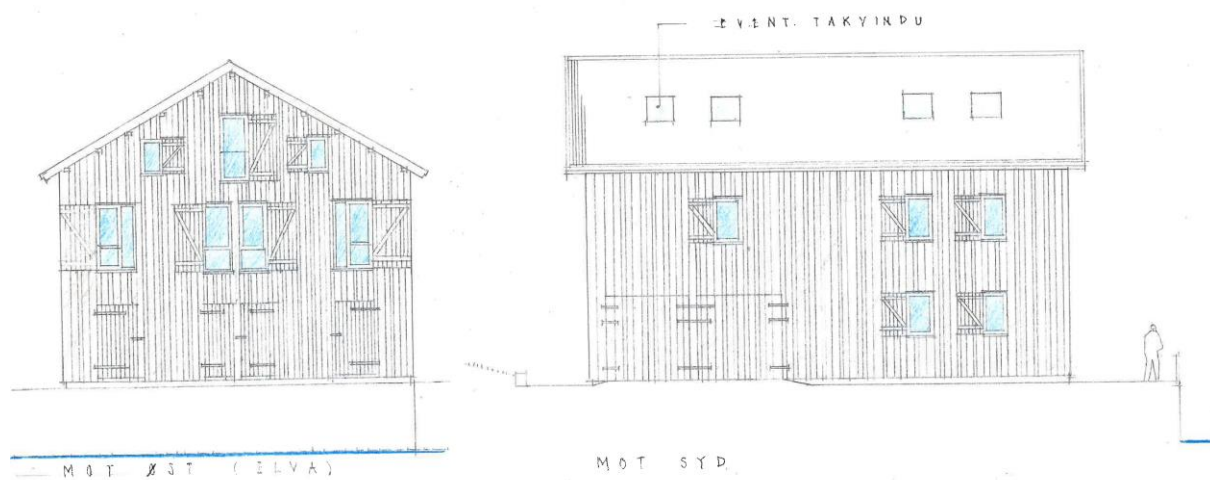


Fig. 8 – fasadeskisser, Sjøbua

7.5.4 Byggehøyder, BK1 og BK2

Reguleringsbestemmelser for byggehøyder på nybygg er tilpasset det foreliggende skisseutkastet. For å gi noe handlingsrom/fleksibilitet for videre prosjektering er maksimalt tillatte byggehøyder satt noe høyere enn skisserte løsninger – jf. målsetting på skisseutkast.

- Maksimalt tillatt mønehøyde er 8.0m over sokkel
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6.0m over sokkel
- Maksimalt tillatt høyde på synlig grunnmur er 1.2m

For område BK2 forutsettes det at eksisterende bygg bevares. Det tillates ikke oppføring av nybygg i dette området.

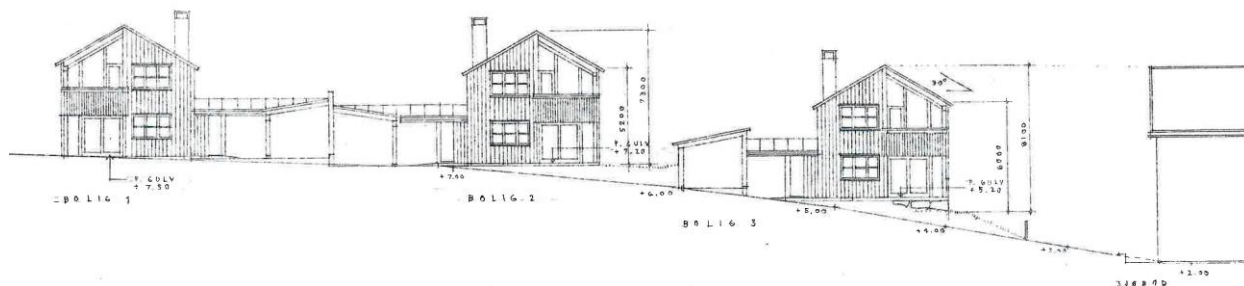


Fig. 9 – utkast, snitt og fasader - nye småhus

7.5.5 Arealutnyttelse, områder BK1 og BK2

Maksimal utnyttelsesgrad for BK1 er 35% BYA. Dette gir ca. 35m² handlingsrom/fleksibilitet på de tre tomtene til sammen - i forhold til løsningen som er illustrert på det vedlagte skisseutkastet. For område BK2 forutsettes det at Sjøbua bevares. Det tillates ikke oppføring av nybygg, tilbygg eller påbygg i dette området. Garasjeplasser skal integreres i Sjøbua.

7.5.6 Oppholdsareal

Skisseutkast viser privat uteoppholdsareal iht. kommuneplanens krav, som skal være gjeldende for boligene i området.

Sør for Sjøbua viser reguleringsplanen et ca. 0,1daa stort område som skal nyttes som felles oppholdsareal for boligene i planområdet. Beplanting, inngjerding og utendørs møblering tillates.

Planlagt brygge langs elvebredden (ca. 75m²), skal være felles for boligene i planområdet. Det store fri-/naturområdet på Høgås – like vest for Storvegen – vil utgjøre et godt leke- og rekreasjonstilbud for beboerne i planområdet.

7.5.7 Renovasjon, område MS1

Søppeldunker forutsettes plassert i bod, garasje eller anordnet på annen måte på de respektive boligeiendommene. Reguleringsplanen sikrer et fellesareal inntil Storvegen – område MS - der dunker kan plasseres på tømmedag.

7.5.8 Parkering

For hver bolig kan det opparbeides inntil 1 garasjeplass og 1 utvendig oppstillingsplass for personbil på boligtomta. Det skal opparbeides minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

7.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.6.1 Storvegen, område V1

I planforslaget er en 5m bred sone i Storvegen regulert som offentlig veg, i samsvar med dagens eiendomsgrenser – og i samsvar med tilstøtende plan for opparbeiding av tilstøtende areal i sør (reg.plan for ny gangbro).

7.6.2 Fortau langs Storvegen, område F1

I planforslaget er 2,5m bred sone regulert som fortau, i samsvar med tilstøtende plan for opparbeiding av tilstøtende areal i sør (reg.plan for ny gangbro).

7.6.3 Felles atkomst/avkjørsel, område AK1

Område AK1 skal nyttes som felles atkomst for boligene i planområdet. Dagens adkomst over AK1 til de to tilstøtende boligeiendommene sør for planområdet skal opprettholdes. Frisiktlinjer ved avkjørsel mot Storvegen er vist på plankart.

Beboere i planområdet skal også nytte AK1 som felles gangatkomst til oppholdsareal O1 og brygge BR1. AK1 faller nokså bratt ned mot elva. Det kan vurderes å legge varmekabler i grunnen, av hensyn til framkommelighet og trafiksikkerhet vinterstid.

7.6.4 Vann og avløp

Boligene i planområdet må om nødvendig etablere privat anlegg for pumping av avløp fram til kommunalt ledningsnett i Storvegen.

Planområdet har terrengfall ned til elva. Utomhusarealer vil bli opparbeidet med hager som bidrar til fordrøyning/infiltrasjon i grunnen. Overvannshåndtering og flomveier for overvann anses ikke å representere noe problem i dette området. Reguleringsbestemmelser krever at overvann skal fordrøyas, og at flomvei til elva skal ledes på terreng gjennom planområdet (og ikke over naboeiendommer).

7.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, område BR1

I område BR1 tillates oppføring av brygge langs elvebredden. Dette området ligger utenfor skipsleden i elveløpet. Det skal dokumenteres at nødvendig erosjonssikring av bredden blir ivaretatt før brygga kan etableres. Brygga skal anlegges innenfor byggegrense vist på plankartet. Det tillates etablering av plasser for småbåter langs brygga.

7.8 Hensynssoner

7.8.1 Faresone, flomutsatt areal, område H320_1

Reguleringsbestemmelsene 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.etg. i Sjøbua er tilpasset med funksjoner som kan evakueres ved en evt. flom (f.eks. garasjer, boder, bryggestue).

7.8.2 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø, område H570_1

Hensynet til kulturverninteressene knyttet til Sjøbua og til bygningsmiljøet i området er i utgangspunktet ivaretatt i de generelle bestemmelsene for byggeområdene. Hensynet til bevaringsinteressene er likevel gjentatt med egen bestemmelse og hensynssone over hele planområdet. På plankartet er Sjøbua markert som «bygning som skal bevares».

7.9 Krav til dokumentasjon

7.9.1 Teknisk plan

Til byggesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

7.9.2 Geoteknisk vurdering

Til byggesøknad skal det foreligge geoteknisk vurdering som dokumenterer at stabilitet og erosjonssikring blir forskriftsmessig ivaretatt. Reguleringsbestemmelser på dette punktet er utformet i samråd med kommunen. Rapport fra geotekniker følger vedlagt.

7.9.3 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.

7.9.4 Oppmåling av Sjøbua

For Sjøbua kreves det at oppmåling av det nåværende bygget skal legges til grunn for videre prosjektering – og at oppmålingstegninger skal presenteres i forbindelse med byggesøknad.

7.10 Rekkefølgekrav

7.10.1 Terrengstabilitet og erosjonssikring

Før det gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal nødvendige tiltak for terrengstabilitet og erosjonssikring være gjennomført i samsvar med godkjent geoteknisk vurdering.

7.10.2 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis ferdigattest for boliger skal tilhørende private og felles utearealer være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

7.11 Arealoppstilling

BK1, BK2	Byggeområder, bolig	1,75 daa
MS1, LO1, BR1, AK1	Fellesområder for boliger	0,69 daa
V1, F1	Offentlig veggrunn	0,36 daa
Sum		2,80 daa

8 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger som vedlegg. Analysen redegjør for håndtering av risiko- og sårbarhetsforhold med relevans for planforslaget.

9 Konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging. Jf. vedlagte sjekklister.

9.1 Planfaglige vurderinger

9.1.1 Overordnede planer og retningslinjer

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

Planlagte utbygging representerer en ønsket fortetting innenfor «Bybåndet». Gatene omkring planområdet er lite trafikkerte, og har fartsgrense 30km/t. Skole, idrettsanlegg, friområder og kollektivtilbud ligger i gangavstand. Ved etablering av den planlagte gangbroa over elva vil sentrumsområdet på østside av elva også være i gangavstand. Planforslaget vurderes med dette å være utformet i samsvar med RPR Barn og unge, RPR Areal transportplanlegging og ATP Grenland.

9.1.2 Avstand til nabogrense og elvebredd

For nye boligbygg viser planforslaget byggegrenser med 4m mot offentlig vei, som vurderes å harmonere med strøkskarakteren i området. Østre byggegrense for nybygg (område BK1) har avstand 8m fra Sjøbua, og mer enn 20m fra elvebredden.

Sjøbua, som ble oppført i 1870-årene, skal bevares med sin nåværende plassering. Bygget står nær grense mot naboeiendommen gbnr. 200/449 i nord. Planlagt bruksendring av Sjøbua innebærer dermed et avvik fra generelle avstandskrav for boliger/naboeiendom.

Ombyggingen av Sjøbua skal gjennomføres ved at vindusinnsetting skal gjøres i eksisterende luker/åpninger. Dette medfører at Sjøbua fortsatt vil ha en «relativt lukket» fasade mot nord, slik at innsynsproblematikk/sjenanse for nabo vurderes å være liten (jf. vedlagt utkast).

Det generelle byggeforbudet i 20m-beltet langs elva gjør at bruksendringen for Sjøbua ikke medfører begrensninger av utbyggingspotensialet på naboeiendommen i nord.

9.2 Jordvern og landbruk

Ikke relevant.

9.3 Miljøvern

9.3.1 Naturmangfoldloven

Forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert på følgende måte:

- §8 Kunnskapsgrunnlag
Miljødirektoratets innsynsside «naturbase.no» og innsynssiden «artsdatabanken.no» viser ingen registreringer av verdifulle/verneverdige arter/ naturtyper i planområdet. Ved synfaring er det ikke observert biologisk mangfold av verdi – jf. pkt. 4.3. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.
- §9 Føre var – prinsipp
Planområdets utstrekning er ca. 3 daa. Planlagt utbygging er av moderat omfang. Mulighet for at planforslaget medfører ukjente eller negative konsekvenser for naturmangfoldet vurderes som svært 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 samsvar med kommuneplanens arealdel. Utbyggingen vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.
- §11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget medfører ikke naturforringelse.
- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det er satt krav til utarbeidelse av en anleggsplan, som redegjør nærmere for gjennomføring av byggefasen. Det er ikke grunn til å tro at utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

9.3.2 Forurenset grunn / elvededimenter

Forslagsstiller er ikke kjent med at det har foregått virksomhet som tilsier at grunnen i området kan være forurenset. Planlagt erosjonssikring og etablering av brygge vurderes å være så pass beskjedne tiltak at de ikke representerer noe nevneverdig miljøproblem mht. spredning av evt. eksisterende forurensing i elvededimentene.

9.4 Kulturlandskap og kulturminner

Hensyn til kulturverninteresser anses ivaretatt ved følgende:

9.4.1 Bevaring av kulturmiljø

Planområdet inngår i et større område der det er knyttet bevaringsinteresser til bygningsmiljø og enkelte bygg. I planforslaget er kommuneplanens krav om arealeffektivitet og krav om bevaring av kulturmiljø avveid på en måte som tar hensyn til kulturverninteressene. Planlagte nybygg skal oppføres med formspråk og struktur som er tilpasset strøkskarakteren. Den planlagte utbyggingen har derfor (av hensyn til kulturvernet) en lavere arealeffektivitet enn det kommuneplanen generelt krever. Krav til utforming og strukturering av nybygg er også planlagt med hensyn til kulturverninteressene - jf. pkt. 7.5.

9.4.2 Sjøbua

Det er knyttet spesielle verneinteresser til Sjøbua. Ny boligbebyggelse skal reises i bakkant (på vestsiden) av Sjøbua – slik at Sjøbuas tydelige eksponering og historiske tilknytning mot elveløpet blir opprettholdt. Planlagt ombygging/bruksendring for Sjøbua skal gjennomføres på en måte som i størst mulig grad bevarer byggets eksteriør og fasadeuttrykk – jf. pkt. 7.5.3. Utkast for ombygging av Sjøbua er drøftet i møte med kulturvernet i Telemark fylkeskommune (jf. vedlegg 7).

9.4.3 Arkeologi

TFK krever ikke arkeologisk undersøkelse i området -jf. beskrivelsens pkt. 6.5. Generell bestemmelse for ivaretagelse av evt. funn av automatisk fredete kulturminner er tatt inn i reguleringsbestemmelser. Norsk Maritimt Museum har bekreftet at det ikke er behov for undersøkelse av elvebunnen i planområdet (jf. vedlegg 6).

9.5 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Jf. vedlagt ROS-analyse.

9.6 Barn/unge, funksjonshemmedes- og eldres interesser

Kommuneplanens generelle krav er at det skal opparbeides småbarnslekeplass med utstrekning min. 150m² for hver 25 boenhet. I planforslaget legges det til rette for 5 boenheter, med privat uteoppholdsareal iht. kommuneplanens krav. Det planlegges et felles oppholdsareal på ca. 100m², samt felles brygge, ca. 75m². Nærheten til fri-/naturområdet på Høgås bidrar til at barn og unges behov for leke- og oppholdsareal vurderes som ivaretatt i planforslaget.

For barn som ikke kan svømme representerer nærheten til elv og sjø en sikkerhetsrisiko i mange områder i Porsgrunn. Etter forslagsstillers oppfatning må småbarn ha tilsyn i slike områder – de skal ikke ferdes alene nær elva/sjøen. Det kan vurderes oppføring av et gjerde mot planlagt brygge, for dermed å redusere faren for at småbarn faller ut i elveløpet. Det vises ellers til pkt. 9.1.1.

9.7 Veg og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet

Trafikkøkningen som følger av planlagt utbygging vurderes å være ubetydelig. Hensyn til trafikksikkerhet vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt. Jf. pkt. 7.6. og vedlegg 8.

10 Vurdering av planforslaget

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommunens intensjoner om fortetting i Bybåndet / Elvebyen.

Nye boliger vil få en attraktiv beliggenhet og god bokvalitet.

Utbyggingen er planlagt med hensyn til kulturverninteresser knyttet til bygningsmiljøet generelt – og verneinteresser knyttet til Sjøbua spesielt.

Nødvendige hensyn til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

11 Vedlegg

1. Skisseutkast. Illustrasjons-/situasjonsplan, oppriss, snitt og etasjeplaner for nybygg og for Sjøbua. Børve Borchsenius Arkitekter AS, 17.09.18.
2. Referat fra oppstartmøte med Porsgrunn kommune, 15.12.17
3. Kunngjøring av planarbeidet – varselbrev, kart, annonse, adresselister
4. Merknader til kunngjøring
5. Vurdering av terrengstabilitet. Grunn Teknisk AS, 07.11.18
6. Uttale fra Norsk Maritimt Museum, 12.04.18
7. Referat etter møte med TFK kulturvernet, 11.06.18
8. ROS-analyse, 05.04.19
9. Sjekkliste, Grenlandsstandard
10. Uttalelse fra TFK 28.02.19 – frafall av krav om arkeologisk undersøkelse

Porsgrunn 05.04.2019

Børve Borchsenius Arkitekter AS