



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 17/13192
PlanID: 155

Reguleringsplan for Storvegen 33-35

Detaljregulering

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Storvegen 33-35, godkjent av Formannskapet på delegasjon fra Bystyret 19.03.2020 i sak 13/20.

INNHold

- Formannskapets vedtak om godkjenning i møte den 19.03.20 i sak 13/20 (samt Bystyrets delegasjonssak).
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 25.02.20 i sak 13/20.
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 17/13192-31)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 04.06.19 i sak 47/19.
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 17/13192-14)
- Forslagsstillers planbeskrivelse slik den forelå til 1.gangs behandling

KLAGEBEHANDLING

Formannskapets godkjenning av planen ble kunngjort den 03.04.20, med frist for eventuelle klager satt til 04.05.2020.



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 17/13192
PlanID: 155

Reguleringsplan for Storvegen 3-35

Detaljregulering

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Storvegen 33-35, godkjent av Formannskapet på delegasjon fra Bystyret 19.03.2020 i sak 13/20.

INNHold

- Formannskapets vedtak om godkjenning i møte den 19.03.20 i sak 13/20 (samt Bystyrets delegasjonssak).
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 25.02.20 i sak 13/20.
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 17/13192-31)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 04.06.19 i sak 47/19.
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 17/13192-14)
- Forslagsstillers planbeskrivelse slik den forelå til 1.gangs behandling

KLAGEBEHANDLING

Formannskapets godkjenning av planen ble kunngjort den 03.04.20, med frist for eventuelle klagefrist er satt til 04.05.2020.

Saksprotokoll

Reguleringsplan for Storvegen 33-35 – sluttbehandling

Arkivsak-dok. 17/13192
Saksbehandler Heidi Lange

Behandlet av	Møtedato	Saknr
2 Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2020	13/20
3 Bystyret	12.03.2020	13/20
4 Formannskapet	19.03.2020	13/20

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Storvegen 33-35», med de foreslåtte endringene som går frem av bestemmelser og plankart sist datert 07.02.20.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987, og opphever/erstatte denne for de berørte arealene.

Setningen om at «Søknad om tiltak på eller i tilknytning til sjøbua skal sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis», tas ut av bestemmelsene.

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.03.2020 sak 13/20

Møtebehandling

Anne Kristin Grøtting fremmet følgende fellesforslag fra SP, R, SV:
Setningen «Søknad om tiltak på eller i tilknytning til sjøbua skal sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis» tas ikke ut av bestemmelsene.

Votering

Viser til bystyresak 17/20, der formannskapet ble delegert myndighet til å fatte vedtak for bystyret.

UMBs forslag ble vedtatt med 8 stemmer mot 5 stemmer (SP;KrF, SV; R og MdG) som ble gitt til Anne Kristin Grøttings forslag

Formannskapets vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Storvegen 33-35», med de foreslåtte endringene som går frem av bestemmelser og plankart sist datert 07.02.20.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987, og opphever/erstatte denne for de berørte arealene.

Setningen om at «Søknad om tiltak på eller i tilknytning til sjøbua skal sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis», tas ut av bestemmelsene.

Saksprotokoll

Delegering fra bystyret til formannskapet og ordføreren

Arkivsak-dok. 20/03386
Saksbehandler Erland Berberg

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Bystyret	12.03.2020	17/20

Rådmannens innstilling:

Dersom det på grunn av situasjonen med koronavirus ikke er hensiktsmessig å samle et vedtaksdyktig bystyre, gjøres følgende midlertidige delegering gjeldende, med henvisning til kommunelovens § 5-3:

- Bystyret delegerer sine fullmakter til formannskapet.
- Dersom det på grunn av situasjonen med koronavirus ikke er hensiktsmessig å samle et vedtaksdyktig formannskap, delegeres fullmaktene videre til ordføreren.

Bystyret har behandlet saken i møte 12.03.2020 sak 17/20

Møtebehandling

Petter Ellefsen og Pål Berby fremmet følgende forslag:

Dersom det på grunn av situasjonen med koronavirus ikke er mulig å samle et vedtaksdyktig bystyre, fysisk eller digitalt (§11-7), gjøres følgende midlertidige delegering gjeldende i h.h. til KOML §11-8 (hastesaker):

1. Bystyret kan innkalles til fjernmøte etter KOML §11-7
2. Bystyret delegerer fullmakt for saker som ikke kan utsettes til Formannskapet.
3. Vedtak gjort etter pkt. 2 skal umiddelbart meldes pr e-post til bystyrets medlemmer.
4. Bystyret må innkalles for behandling av saken dersom [1/3 av medlemmene krever det](#) §11-2. c
5. Alminnelig regel for mindretallsanke skal for disse saker gjelde bystyrets medlemmer.
6. Dersom det på grunn av situasjonen med koronavirus ikke er mulig å samle et vedtaksdyktig Formannskap, fysisk eller digitalt (§11-7), opprettes et arbeidsutvalg bestående av ordfører, varaordfører og opposisjonsleder etter §5-7 med fullmakt til å ta beslutninger i h.h. til det ovenstående.

Votering

Rådmannens forslag fikk 31 stemmer og ble vedtatt, Petter Ellefsens forslag fikk 17 stemmer (H, R, SV, MdG og V) og falt.

Bystyrets vedtak

Dersom det på grunn av situasjonen med koronavirus ikke er hensiktsmessig å samle et vedtaksdyktig bystyre, gjøres følgende midlertidige delegering gjeldende, med henvisning til kommunelovens § 5-3:

- Bystyret delegerer sine fullmakter til formannskapet.
- Dersom det på grunn av situasjonen med koronavirus ikke er hensiktsmessig å samle et vedtaksdyktig formannskap, delegeres fullmaktene videre til ordføreren.

Saksprotokoll

Reguleringsplan for Storvegen 33-35 (sluttbehandling)

Arkivsak-dok. 17/13192
Saksbehandler Heidi Lange

Behandlet av	Møtedato	Saknr
2 Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2020	13/20
3 Bystyret	12.03.2020	

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Storvegen 33-35», med de foreslåtte endringene som går frem av bestemmelser og plankart sist datert 07.02.20.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987, og opphever/erstatte denne for de berørte arealene.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 25.02.2020 sak 13/20

Møtebehandling:

Ap v/Ole Kåre Wagenius fremmet følgende tilleggsforslag:

Setningen om at «Søknad om tiltak på eller i tilknytning til sjøbua skal sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis», tas ut av bestemmelsene.

Votering:

Rådmannens innstilling med tilleggsforslaget fra Ap ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer, avgitt av MdG, R og Sp.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Storvegen 33-35», med de foreslåtte endringene som går frem av bestemmelser og plankart sist datert 07.02.20.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987, og opphever/erstatte denne for de berørte arealene.

Setningen om at «Søknad om tiltak på eller i tilknytning til sjøbua skal sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis», tas ut av bestemmelsene.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 17/13192-31
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2020
Bystyret	12.03.2020

Reguleringsplan for Storvegen 33-35 – sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Storvegen 33-35», med de foreslåtte endringene som går frem av bestemmelser og plankart sist datert 07.02.20.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987, og opphever/erstatter denne for de berørte arealene.

Vedlegg:

1. Plankart revidert etter offentlig ettersyn, datert 07.02.20
2. Planbestemmelser revidert etter offentlig ettersyn, datert 07.02.20
3. Mottatte merknader ved offentlig ettersyn
4. Oppsummering av hovedinnhold i mottatte merknader med rådmannens kommentarer
5. Protokoll og saksframlegg 1. gangs behandling UMB sak 47/19
6. Illustrasjonsplan og utviklingsplan til 1.gangs behandling, datert 07.09.18
7. Plankart til offentlig ettersyn
8. Bestemmelser til offentlig ettersyn
9. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden (og etter)
10. Mottatte merknader oppsummert og kommentert
11. Referat fra oppstartsmøtet 08.12.17
12. Planbeskrivelse til 1.gangs behandling, datert 05.04.19
13. Tamarapport terrengstabilitet
14. ROS-analyse, datert 05.04.19
15. Referat møte med Telemark fylkeskommune team kulturarv 11.06.18
16. Utfylt sjekklister for planlegging

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

Viktige punkter i saken

- Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og legger til rette for inntil 5 nye boenheter. Det legges til rette for bygging av 3 nye boliger som konsentrert småhusbebyggelse, samt inntil 2 boenheter i eksisterende sjøbu som kan endre bruk fra naust til boligformål. Sjøbua betegnes av lokale som «Realfsens sjøbu», med historie tilbake fra seilskutetida. Den ble bygget rundt 1880. Verneinteressene knyttet til området generelt og sjøbua spesielt, er vektlagt i utformingen av planforslaget.

- Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 01.07.19 med frist for merknader/innsspill satt til 30.08.19. Det ble mottatt totalt 14 høringsuttalelser/merknader, som i hovedsak omhandlet forholdet til tilgrensende eiendommer, bryggeanlegg, verneinteresser i sjøbua, samt diverse hensyn tilknyttet anleggsperioden (trafikk, støy, støv).
- Rådmannen vurderer at det foreliggende planforslaget legger til rette for nye, attraktive boliger som er tilpasset dette verdifulle bevaringsområdet på Vestsida. Det er gjort gode grep for å sikre bevaringshensyn i forhold til ombruk av sjøbua til boligformål. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med noen endringer i plankart og bestemmelser, basert på nye vurderinger som er gjort på bakgrunn av de mottatte høringsuttalelsene.

Saksfremstilling

Planområdet

Planområdet ligger bynært til ved Moldhaugen på Vestsida, og strekker seg fra Porsgrunnselva til Storvegen. Den gamle sjøbua er den eneste eksisterende bebyggelse i planområdet i dag. Sjøbua betegnes av lokalkjente som «Realfsens sjøbu», mens arealene i bakkant (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 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 på området i bakkant mot Storvegen er det regulert for 2 frittliggende nye boliger med tilhørende garasjer.

Planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 3 boliger i konsentrert småhusbebyggelse, samt å utnytte eksisterende sjøbu med sterke verneinteresser til boligformål. Planforslaget åpner for inntil 2 boenheter i sjøbua.

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 til ny plan for gang- og sykkelbru over Porsgrunnselva. Det er regulert inn et fortau langs Storvegen. Dette for å legge til rette for et sammenhengende fortau i forlengelsen av det fortauet som er regulert i tilgrensende plan.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 47/19 den 04.06.19. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt et nytt punkt 2.2.4 under dokumentasjonskrav i bestemmelsene som sikrer at miljøvennlige energikilder/løsninger utredes og dokumenteres vedrørende energibruk i bygg før planen ble sendt på høring.

I tillegg ble det vedtatt et tilleggsforslag:

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

Offentlig ettersyn og høring

Planforslaget har vært ute på høring fra 01.07.2019 til 30.08.2019. Det er kommet 14 høringsuttalelser/merknader både fra offentlige myndigheter og berørte naboer (jf. vedlegg 3). Hovedinnholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert/vurdert i vedlegg 4. I tillegg er flere av temaene også omtalt under i Rådmannens vurdering.

Rådmannens vurdering

Høringsuttalelsene preges av de store verneinteressene knyttet til sjøbua og bl.a. dens autensitet. Når utgangspunktet er at sjøbua allerede er i svært dårlig forfatning, og bruken/behovet for en slik sjøbu i dag ikke er gjeldende, er det som redegjort for ved førstegangsbehandling vurdert som et godt grep å tenke ny, alternativ bruk. På denne måten vil det være større mulighet for å sikre at sjøbua blir satt i stand og at den faktisk kan bevares videre for ettertida. Men kommunen har

begrenset kompetanse om denne type bygningsvern. Rådmannen foreslår derfor at søknader om tiltak på sjøbua skal oversendes regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis. I tillegg er det foreslått enkelte andre suppleringer i bestemmelsene basert på innkomne merknader.

Nybygg og utforming

Rådmannen legger til grunn en helhetlig vurdering, der også innspill i høringsfasen tillegges vekt, og mener at bestemmelsene til nye bygninger innenfor spesialområde for bevaring av kulturmiljø bør skjerpes noe sammenliknet med forslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn. Forslagsstiller mener imidlertid at planbestemmelsene som var på høring ivaretar nødvendige hensyn til størrelse, form, materialbruk og struktur på planlagte nybygg.

Rådmannen har, etter offentlig ettersyn, endret planbestemmelsene på dette punktet: *Alle typer nybygg, skal gis en eksteriørutforming, materialvalg og fargebruk som harmonerer med de bevaringsverdige omkringliggende bygninger. Store glassflater som dominerer fasader og løse vindussprosser skal unngås. Nybygg skal også i sin hovedform, målestokk og takvinkel tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen i området.* Forslagsstiller er informert om denne endringen.

Forhold til tilgrensende naboeiendommer

Flere tilgrensende naboer har hatt merknader til planarbeidet, som er vurdert og forsøkt svart ut. Det er foreslått endringer både i plankart og bestemmelser der rådmannen har funnet dette hensiktsmessig for å bedre forholdene disse har påpekt, herunder forhold til erosjon, ivaretagelse av eksisterende infrastruktur/ledningsnett m.m. samt at foreslått brygge nå er redusert ytterligere i omfang for å få bedre tilpasning mot tilgrensende eiendommer.

Oppfølging av vedtak i UMB ved 1.gangs behandling

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at det ønskes innspill/ tilbakemelding på om det legges til rette for sykkelparkering under tak, samt om innspill på om preg med slåtteeng bør ivaretas om mulig. Det ble ikke mottatt innspill i høringsperioden knyttet til disse temaene. Som en oppfølging av vedtaket har rådmannen vurdert forholdene.

Sykkelparkering under tak

Rådmannen foreslår at det på bakgrunn av vedtaket legges inn krav om sykkelparkering under tak.

Preg med slåtteeng

Rådmannen finner at ny planlagt bebyggelse vil medføre at gressletta og det som tidvis kan fremstå som slåtteeng vil bli borte. Det vil være svært utfordrende for beboere å få krav om at deres nye utomhusarealer skal ha preg av slåtteeng, og kommunen kan vanskelig følge opp og håndheve at arealene blir værende slik i praksis. Derimot vil eierne stå fritt til å så eng i sine hager/utearealer senere, som kan bidra til noe visuell virkning av slåtteeng på området.

Foreslåtte endringer etter offentlig ettersyn

Det foreslås endringer i plankart og bestemmelsene med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene og vedtak ved 1.gangs behandling. Endringene fordeler seg slik:

Plankart

- Bryggeanlegg vises som eget formål (SA) med bredde 2,5 meter.
- Det vises flomveg på plankartet (over f_AK1 og f_O1).

Nye bestemmelser etter offentlig ettersyn

- Hensynssone flomveg: Areal skal benyttes som flomveg i området.
- 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.
- Geoteknisk dokumentasjon skal også omfatte forhold til tilgrensende eiendommer ved tiltak nær elva.
- Eventuelle gjerder og innhegninger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.
- Det stilles krav om sykkelparkering under tak.
- Boliger i BK1: Alle typer nybygg, skal gis en eksteriørutforming, materialvalg og fargebruk som harmonerer med de bevaringsverdige omkringliggende bygninger. Store glassflater som

dominerer fasader og løse vindussprosser skal unngås. Nybygg skal også i sin hovedform, målestokk og takvinkel tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen i området.

- Sjøbua: Takvinduer skal begrenses til et minimum.
Sjøbodens fasader skal restaureres etter antikvariske prinsipper hvor utvendig kledning, utvendig overflatebehandling og bygningsdetaljer beholdes så langt som teknisk mulig.
Balkonger tillates ikke.
Garasjeport skal utformes med like materialer som ellers på sjøbua, for å unngå forandring i overflater.
Søknad om tiltak på eller i tilknytning til sjøbua skal sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis.
- Brygge: Brygga må sees på som del av sjøbua sin fasade, og inngå i søknad om tiltak på sjøbua.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en positiv boligfortetting nært på sentrum, med gang og sykkelavstand til det meste, umiddelbar tilgang til elva og grønne friområder tett på.

Etter rådmannens vurdering legger planforslaget til rette for ny boligbebyggelse som tar hensyn til det historiske kulturmiljøet det inngår i, samtidig som den historiske sjøbua fortsatt kan bevares for ettertida.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at detaljreguleringsplanen for Storvegen 33-35 vedtas.

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 slåtteeing 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.

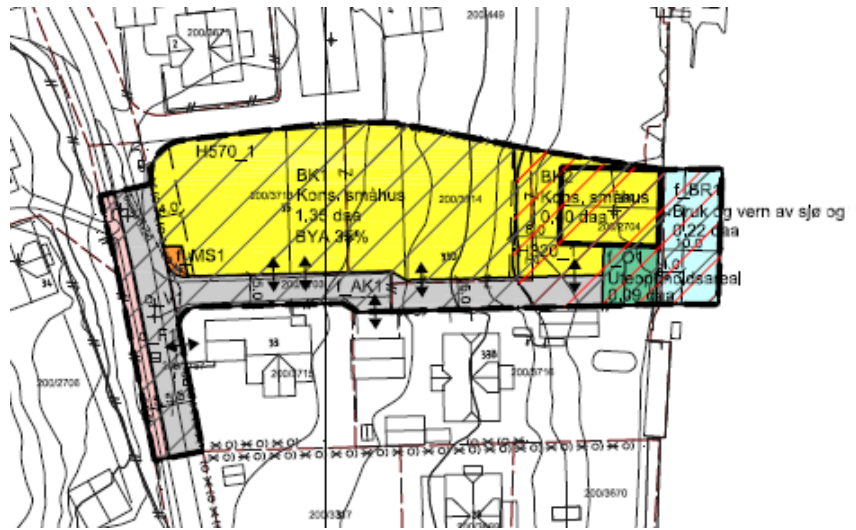
Forhåndsuttalelser

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.



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:

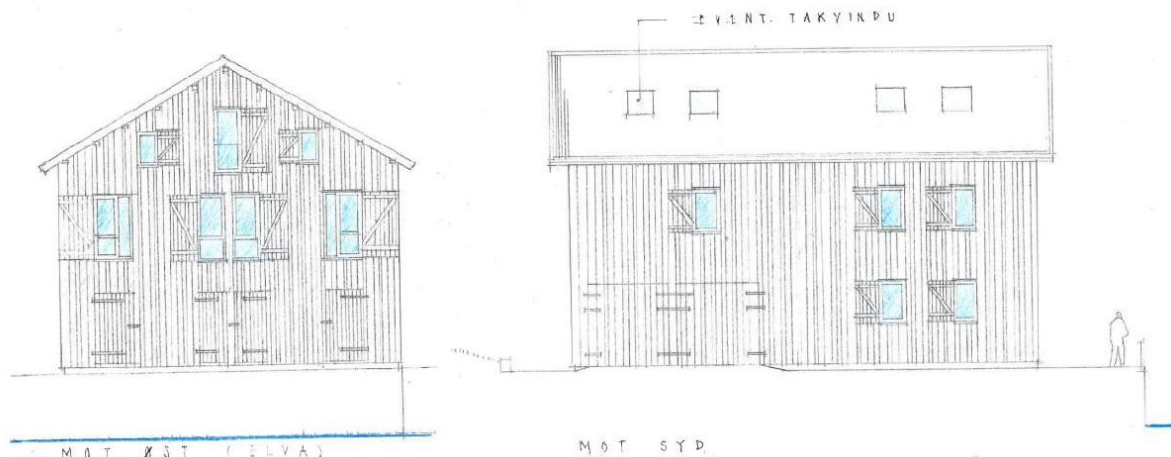
- Nybygg i hele byggeområdet skal gis en samordnet struktur og utforming
- Nybygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Terrasse på grunn og utkragende balkong kan anlegges utenfor byggegrense.
- Bolig skal ha saltak på hovedvolum – med møneretning langs terrengkoter
- Tillatte byggehøyder 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. 100m², samt felles brygge, ca. 75m². 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.

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 konsentrert 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.

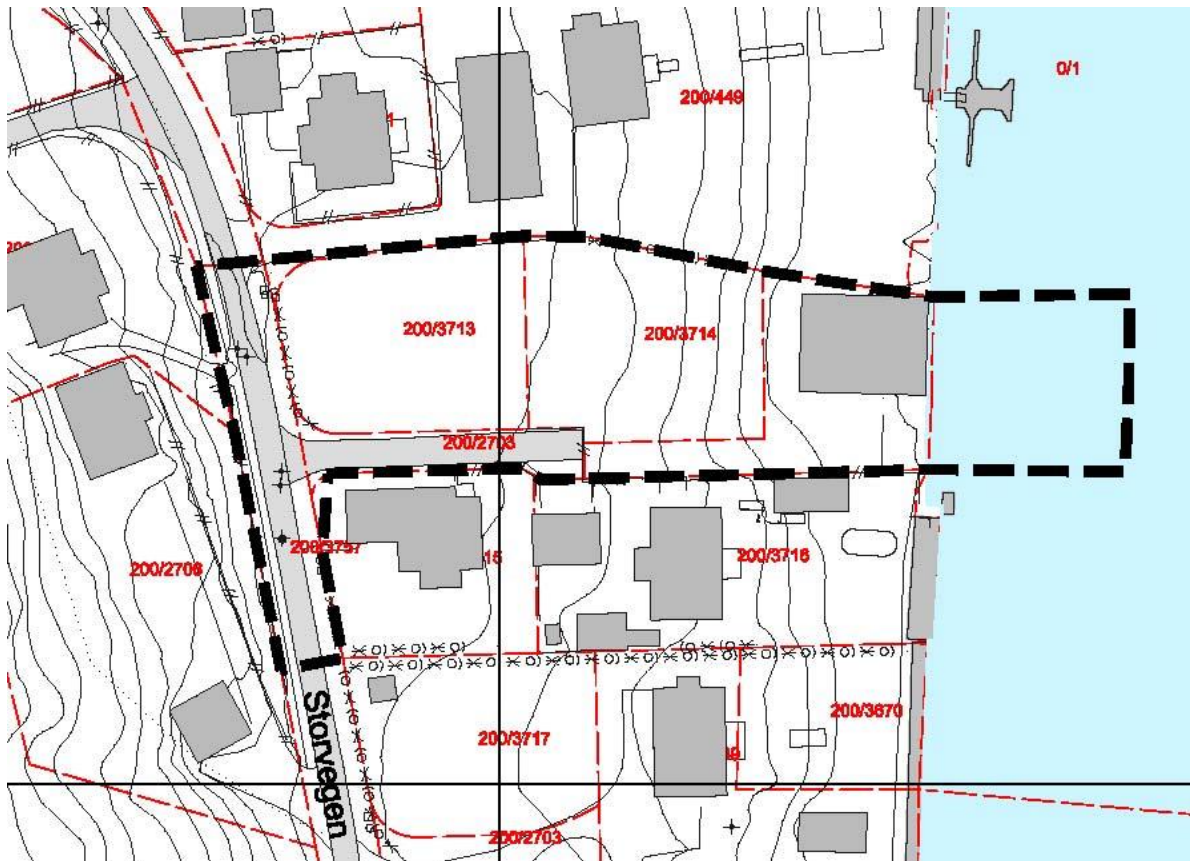


Fig. 4 – Kart med eiendomsgrenser og planområdets avgrensing

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.

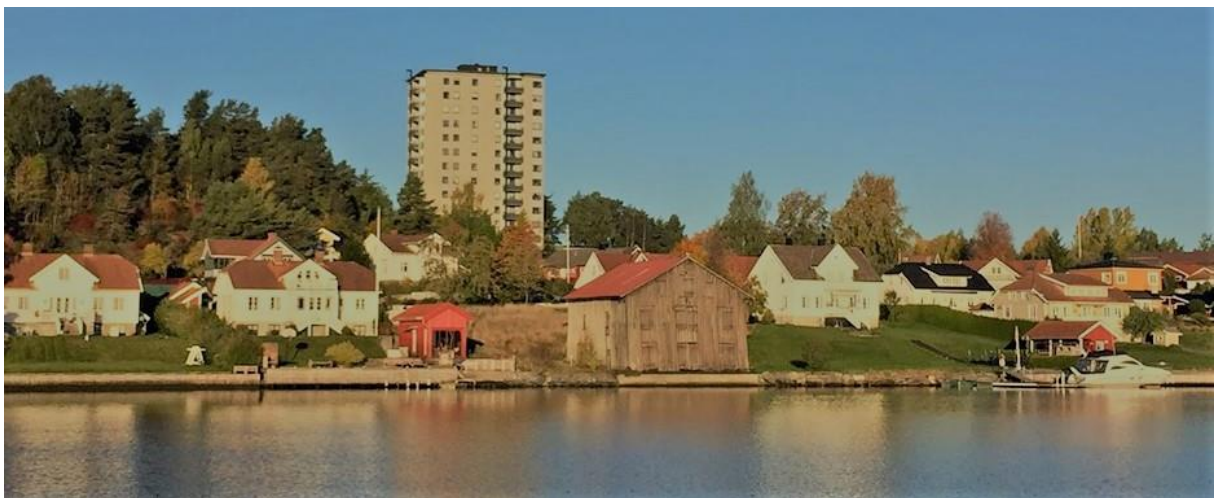


Fig. 6 – Utsikt mot Sjøbua – sett fra Osebro

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 utlastning 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.

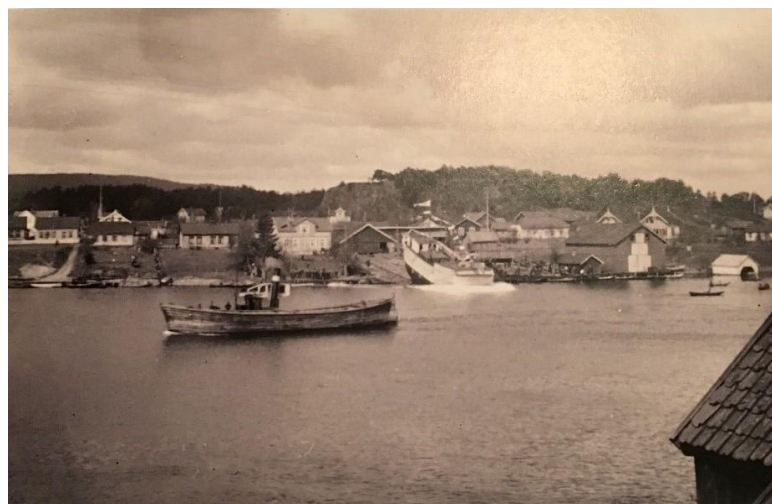


Fig. 10 – Sjøsetting av Høiaas, 1924.

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 småbåtbrygge. 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.

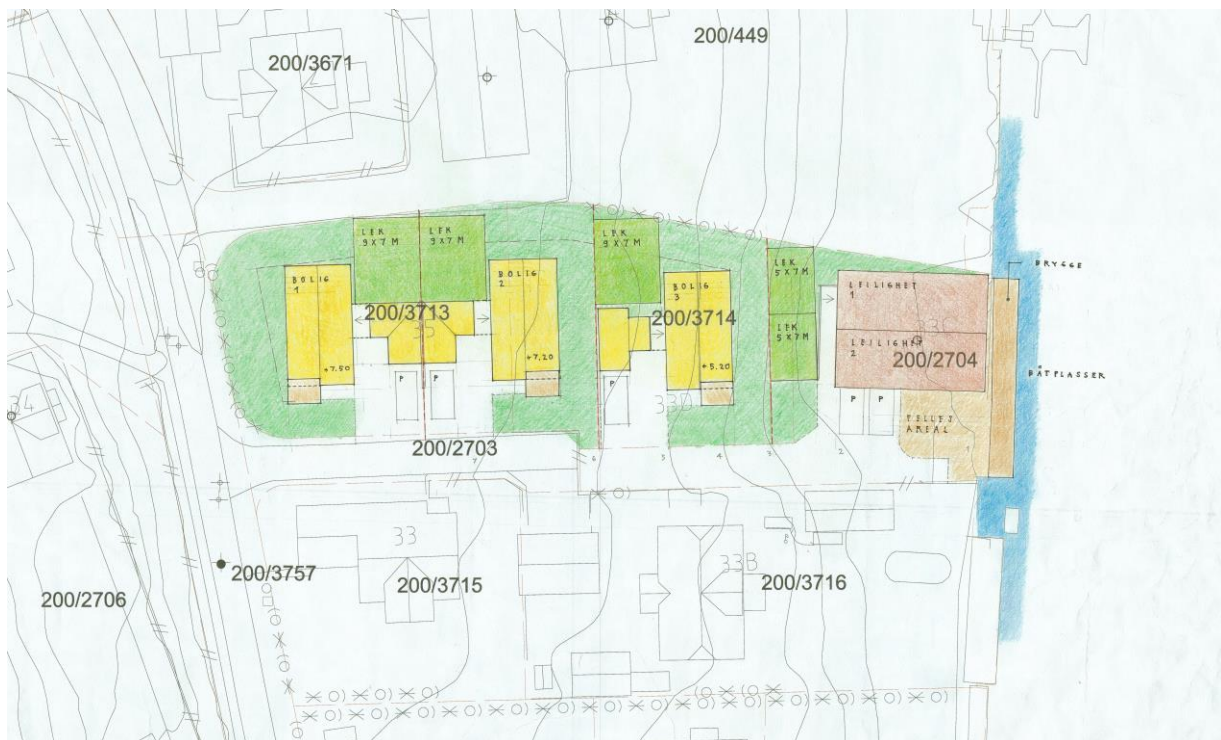


Fig. 11 – situasjons-/illustrasjonsplan

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.

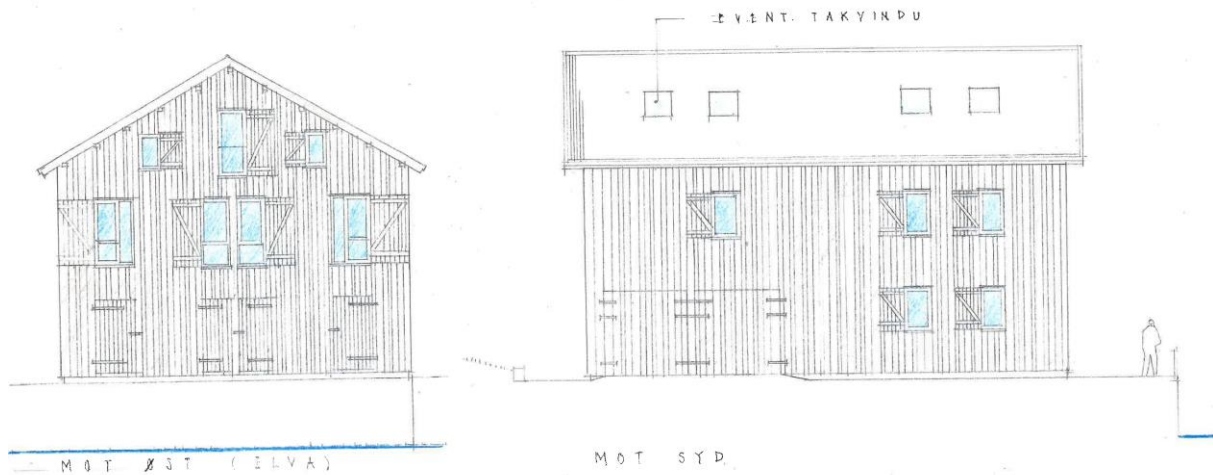


Fig. 8 – fasadeskisser, Sjøbua

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.

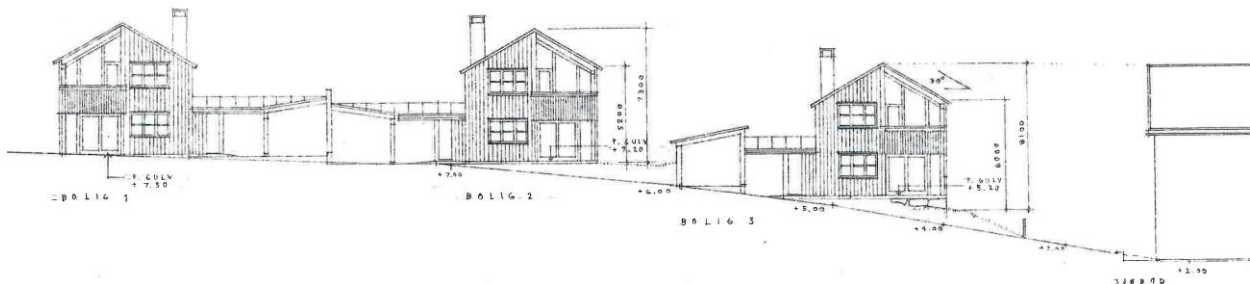


Fig. 9 – utkast, snitt og fasader - nye småhus

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 fordrøyes, 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 ivarettatt 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 Samfunnsikkerhet, 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