

FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERING

Leilighetsbygg KIRKEVEGEN 1 BREVIK

Porsgrunn kommune

Planid 837



Tiltakshaver: Sannidal Utleiebygg AS

Plankonsulent: Planhuset AS

Innhold

1. Bakgrunn og formål
2. Planprosess og medvirkning
3. Beskrivelse av planområde
4. Dagens situasjon
5. Planprogram og utredningsplikt
6. Planlagte tiltak
7. Alternativer
8. Relevante overordnede føringer og gjeldene planer
9. ROS analyse
10. Aktuelle konsekvenser / utredningstema

1. Bakgrunn og formål

I kommuneplanens arealdel for Porsgrunn, 2018 – 2030, planID 1406, er det aktuelle område vist som næring nåværende. I gjeldene reguleringsplan for Øya i Brevik, planID 804, er området regulert til forretning.

Bygget har tidligere blitt benyttet til postkontor og trykkeri. Eiere (Brua Eiendom AS) av området ønsker å bygge om næringsarealene til leiligheter i begge etasjer og med parkering i 1. etasje. Totalt seks leiligheter.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Porsgrunn kommune den 20.03.18. I dette møte ble uteoppholdsareal, utfordring med parkering og trafikkforhold drøftet. Planen skal ha planprogram og konsekvensutredning.

2. Planprosess og medvirkning

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1 (jfr. Plan- og bygningsloven § 13-9).

«Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten» (utdrag av plan- og bygningsloven § 4.1)

Planarbeidet vil utarbeides i samsvar med de frister og krav til medvirkning som er sikret gjennomgang Plan- og bygningsloven § 12-10 og Forskrift om konsekvensutredninger § 25.

Det tas sikte på å gjennomføre møter og drøftinger med kommunens administrasjon etter behov. Tilsvarende dersom det skulle være behov for ytterligere dialog med andre myndigheter eller naboer.

Tabellen viser forventet fremdrift:

Fase	Prosessnavn	Tid
1	Behandling av planprogram for utlegging på offentlig ettersyn	des. 2020
2	Varsling om oppstart planarbeid og høring av planprogram	des. 2020
3	Avklaringer mot kommunen	jan. 2020
4	Utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning samt kommentere innkomne merknader. Fremme planen til kommunal behandling.	feb - mars. 2021
5	Tilbakemeldinger på innsendt planforslag og drøftinger med kommunen, med påfølgende justeringer.	mars. 2021
6	Førstegangs politisk behandling for utlegging på offentlig ettersyn/høring	april. 2021
7	Innarbeide innspill etter offentlig ettersyn	mai. 2021
8	2. gangs politiske behandling	juni. 2021

Forslagsstiller skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning.

Mangel av uteområder innenfor planområdet vil berøre barn og unge.

3. Beskrivelse av planområdet



Planområdets beliggenhet



Flyfoto med markering av planområde.

Planområde, 0,8 daa, ligger på Øya (Sylterøya) i Brevik, Porsgrunn kommune. Gnr./bnr.: 81/1, 81/2, 81/151, 81/142, 81/169 ligger innenfor eller delvis innenfor planområde.

Plangrensa følger senter av Lerkåsvegen og Kirkevegen mot nord og vest. Mot øst og sør følger den naboeiendommer 81/3, 81/17 og 81/16.

4. Dagens situasjon

I kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, planID1406, er området vist som næring nåværende. Hele øya er regulert som H570-Bevaring kulturmiljø.

Bygget på området er vist som næring nåværende. Resten av planområde er i kommuneplanen vist som boligbebyggelse nåværende.

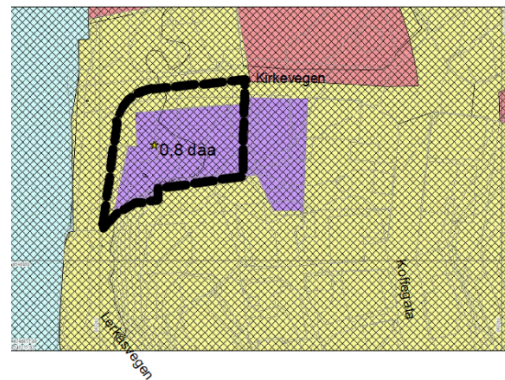
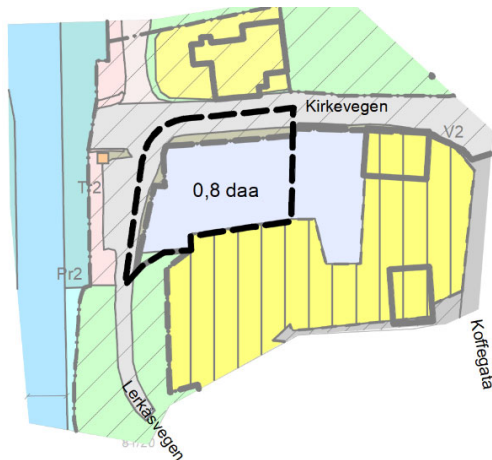
I gjeldene reguleringsplan er området for selv bygget regulert som 120 -

Forretningsområde, arealet mellom kjøreveg og forretning er regulert som 2019 -

Annen veggrunn. Et lite hjørne mot sørvest er regulert som 410 – Park.

Reguleringsplan for øya i Brevik viser forretningsområde som bevaringsverdig.

Eksisterende bygg som ønskes omregulert, er i høringsforslag til kulturminneplan for Porsgrunn vurdert til å ha verneverdi 0.



Eksisterende reguleringsplan for Øya i Brevik Kommuneplanens arealdel, Porsgrunn 2018-2030

Eksisterende bygg

Eksisterende bygg på området står tomme i dag. De har tidligere blitt benyttet som næringsbygg, bl.a. postkontor og trykkeri. Bygget er oppført ca 1970.



Eksisterende bebyggelse.

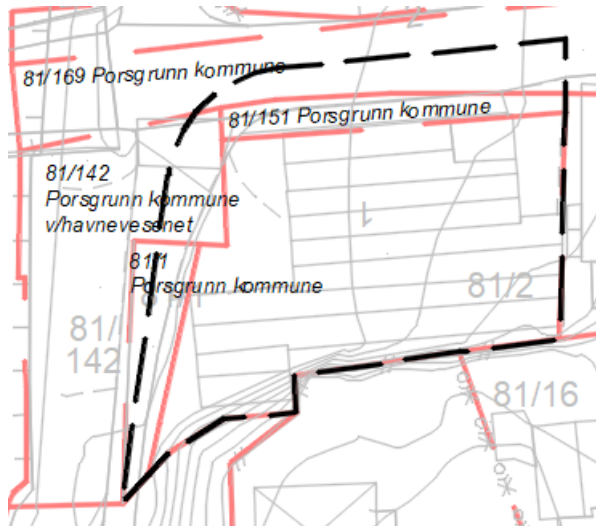
Eierforhold

Grunneier(-e) til 81/2 er Brua Eiendom AS

81/1 Porsgrunn kommune

81/151 Porsgrunn kommune

81/142 Porsgrunn kommune v/havnevesenet



Planområdets grunneiere

5. Planprogram og utredningsplikt

§ 13 For planer etter plan- og bygningsloven skal forslagsstiller utarbeide et forslag til planprogram for planer etter § 6 første ledd bokstav a og b.

Endring av reguleringsplanformål fra forretningsområde i kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 til boligbebyggelse vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Søknaden omfatter kapittel 2 § 6 (bokstav b), reguleringsplaner etter Plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I (fra forskrift om konsekvensutredninger 2017), punkt 25, nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

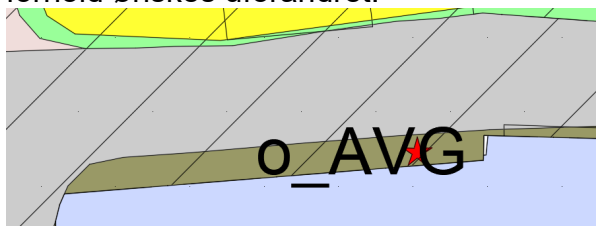
6. Planlagte tiltak

Veg og transport

Eksisterende avkjørsel til Lerkåsvegen skal benyttes.

6.1. Kollektiv og gang-sykkelveg/fortau

I eksisterende reguleringsplan er et felt, med en bredde på 2,0 meter regulert som 2019 – annen veggrunn – grøntareal. Dette fungerer som fortau. Eksisterende forhold ønskes uforandret.



Utsnitt av eksisterende reguleringsplan.

6.2. Parkering

Det planlegges 6 parkeringsplasser i 1. plan i bygget og 2 plasser på utsiden av bygget, mot brua og sjøen. Mot nabo i øst, 81/3, blir det 2 parkeringsplasser.

Totalt 8 parkeringsplasser.

Det skal være minimum 12 sykkelparkeringsplasser på området, minimum 6 av disse skal være under tak.



Situasjon som viser avkjørsel og mulig bilparkering for leilighetene.

Eksisterende avkjørsel fra Kirkevegen / Lerkåsvegen til planlagt leilighetsbygg, planlegges som i dagens situasjon.

6.3. Renovasjon

Renovasjon følger kommunale bestemmelser. Renovasjon Grenland har i dag ansvar for renovasjon.

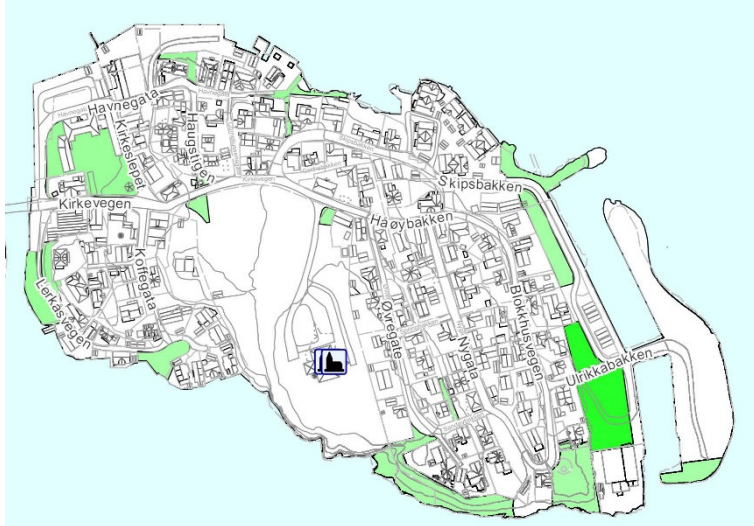
Det benyttes små beholdere på hjul.

6.4. Grønnstruktur

Det er ikke regulert grønnstruktur innenfor området. På Øya er det flere områder som er regulert til grønnstruktur, park og lek.

Nærmeste park grenser til planområdet mot sørvest, denne er i eksisterende reguleringsplan, regulert til 3050 park, med eierform offentlig formål.

På andre siden av Kirkevegen ligger Brevik gamle Rådhus. Alt «det grønne» innenfor denne eiendommen (81/115) er også regulert som 3050 park, offentlig formål. Avstanden til dette området er kun Kirkevegens bredde.



Kart fra kommunens hjemmeside som viser grønne områder på Sylterøya

6.5. Universell utforming

Det skal sikres en god tilgjengelighet for alle i leilighetsbygget og trafikkområdet rundt.

6.6. Estetikk og arkitektur

Byggets form, yttervegger og tak, skal bestå som det er i dag. Det planlegges noe endring av vinduer og ytterdører, samt at det bygges terrasser. Det planlegges ingen endring av byggets karakter, volum eller eksponering mot øvrig bebyggelse.



Illustrasjon av planlagte endringer av eksisterende bygg.

6.7. Barn og unge

Det er ikke avsatt eget område innenfor planområdet.

I reguleringsplan for Banken m.m., egengodkjent 30.01.92, er det to områder, mot vest, på øya som er regulert til lekeplasser. Ellers på øya er det flere områder som er avsatt til park. Dersom adkomst til leik/parkområder er trafikktrygg og arealene ligger innenfor en radius på 250 meter, kan disse vurderes i planprosessen.

Nærmeste park grenser til planområdet mot sørvest, denne er i eksisterende reguleringsplan, regulert til 3050 park, med eierform offentlig formål. Se kart under punkt 6 Grønnstruktur.

6.8. Kulturmiljø

I eksisterende reguleringsplan er flere områder på Sylterøya, vist som bevaringsområder, bevaring av bygninger og bevaring av kulturmiljø.

Reguleringsplan for øya i Brevik viser forretningsområde som bevaringsverdig.

Eksisterende bygg som ønskes omregulert, er i høringsforslag til kulturminneplan for Porsgrunn vurdert til å ha verneverdi 0.

6.9. Klima og energikrav

Krav i teknisk forskrift (TEK17) må vurderes i forhold til teknisk mulige løsninger ved ombygging og endret bruk av eksisterende bygning. Kravene til energieffektivitet, radonsikring og ventilasjon, må vurderes mot kompenserende tiltak.

7. Alternativer

7.1.0 alternativet: Tiltaket blir ikke realisert slik som foreslått og dagens situasjon opprettholdes.

7.2. Eksisterende bebyggelse og anlegg omreguleres til boligformål.

7.3. Eksisterende bebyggelse og anlegg omreguleres til boligformål og planområdet utvides mot sør, inn i parken (gbnr 81/20), til lekeplass og uteoppholdsareal.

8. Relevante overordnede føringer og gjeldene planer.

- Plan og bygningsloven. §§4-1, 12-8 og 12-9.
- Forskrift om konsekvensutredning. Vedlegg I, punkt 25.
Nye boliger som ikke er i samsvar med overordnet plan, skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
Leke og oppholdsareal skal være store nok og gi mulighet for ulike typer lek året rundt. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
Arealbruken skal utvikles slik at den fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, trygt bomiljø og trafikksikkerhet.
- Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014 – 2025.

9. ROS-analyse

Det vil for reguleringsplanen bli gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse i henhold til plan- og bygningsloven §4-3.

Det er lite sannsynlig at planlagte tiltak vil utløse spesielle farer for at ulykker inntreffer, hverken menneske- eller naturskapte.

Uønskede hendelser innenfor planområdet som bør vurderes kan være naturhendelser som flom, overvann, radon og pandemi. Ulykker som brann, trafikkulykker og drukningsulykker. Sårbare objekter som kulturminner.

10. Aktuelle konsekvenser / utredningstema

10.1. Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett.
Vurdering av fortausløsninger.

10.2. Arkitektonisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Området ligger nær gammel bebyggelse. Bygget er oppført ca 1970. Det blir små endringer på eksisterende byggs fasade. Endringene består i hovedsak av balkonger og endringer av ytterdører/porter og vinduer. I planarbeidet skal bebyggelsesstruktur- og volum beskrives og illustreres. Tilpassing til omkringliggende bebyggelse og bevaringsverdig bebyggelse beskrives. Arbeidet blir vist på fotografier, 3D-modell og visualiseringer.

10.3. Barn og unges oppvekstsvilkår.

- Lekeplass.
- Trygg skoleveg.

Det blir i beskrevet i planarbeidet hva som er dagens aktiviteter i området og hvordan planen vil påvirke barn og unges aktiviteter og oppvekstsvilkår.

Det er mangel av lekeplasser innenfor planområdet. Konsekvenser og mulige løsninger blir beskrevet. Det blir sett nærmere på avsetning av areal til lekeplasser og sosiale møteplasser i planarbeidet.

- 10.4. Inn og utkjøring på egen tomt.
I planarbeidet blir veiadkomsten vurdert. Det blir sett nærmere på hvordan dette vil påvirke dagens situasjon og hvilke påvirkninger dette får for omgivelsene.
Parkeringslogistikken innenfor området blir vurdert.