

Detaljregulering for Heistad sentrum - planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess

Arkivsak:
Planens navn: Detaljregulering for Heistad sentrum
PlanID: 775
Gjeldende plan vedtatt: 02.10.2014, sist endret 23.01.2018

Forslagsstiller: Pans Veg Utbygging AS
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS
Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt: fylles inn etter vedtak



Flyfoto som viser avgrensning av planområdet for gjeldende reguleringsplan

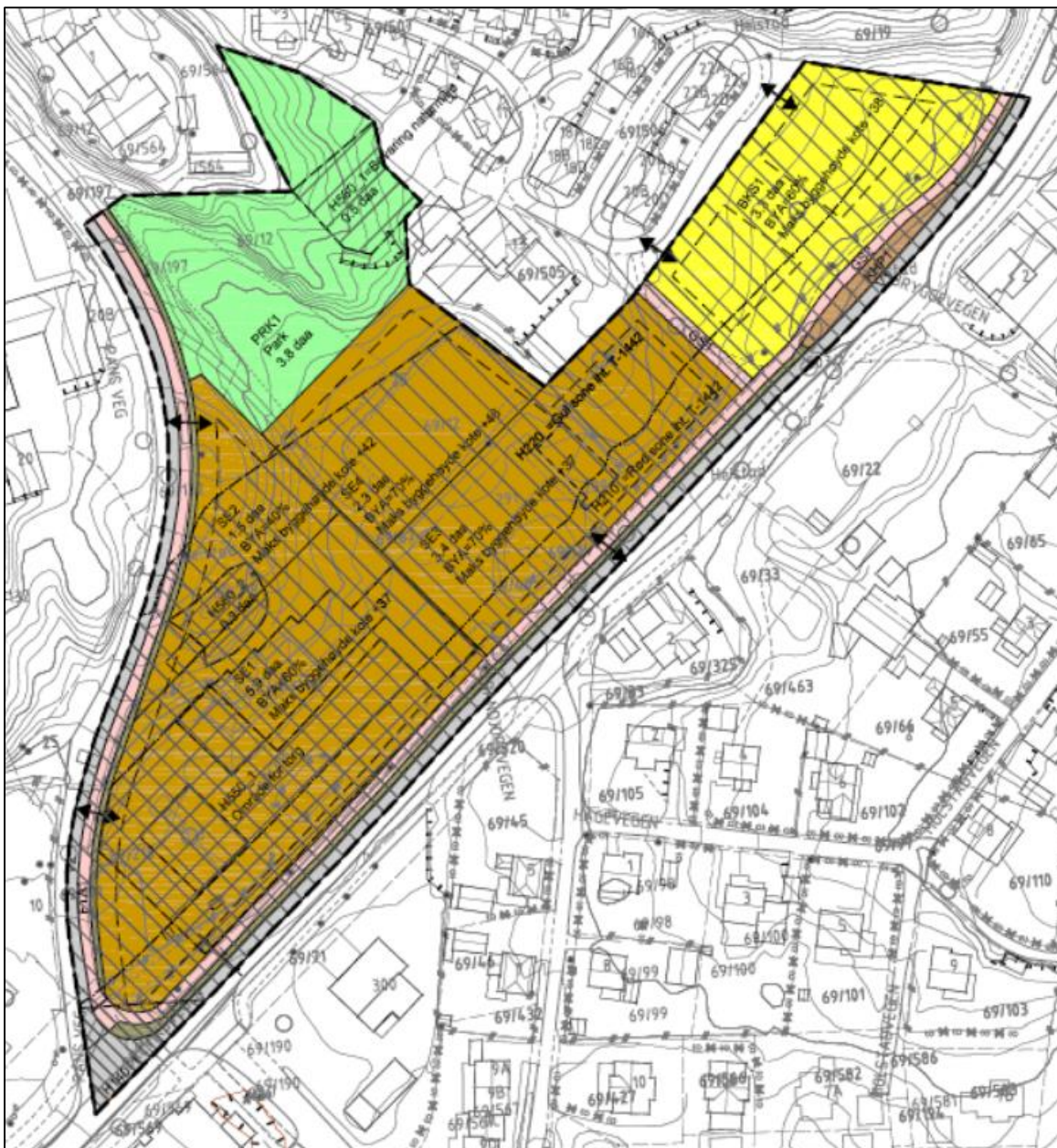
1. Bakgrunn for planendringen

1.1. Forslagsstiller

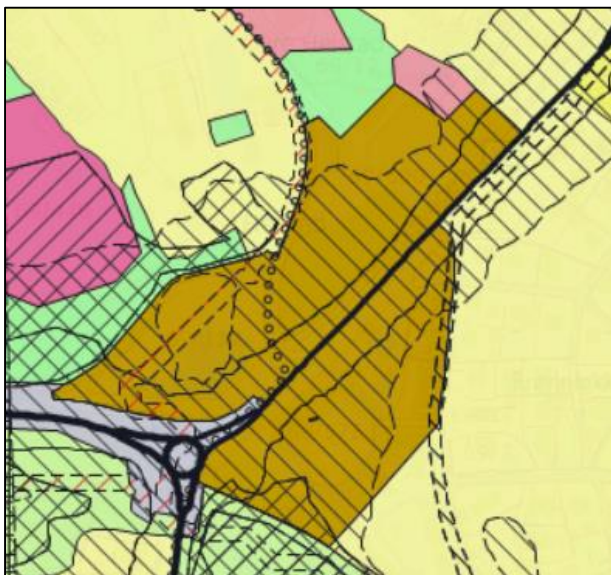
Pans Veg Utbygging AS, et samarbeid mellom Porsgrunn Utvikling AS, Heimgard Bolig AS og PBBL Prosjekt AS, planlegger utbygging av Heistad sentrum, på eiendommen gbnr. 69/600.

1.2. Gjeldende regulering

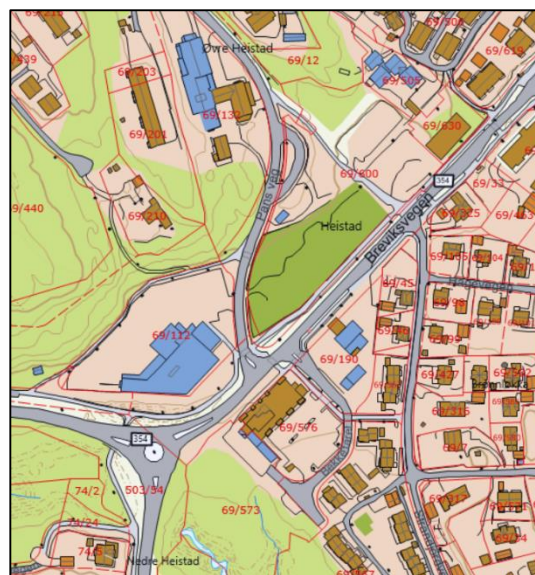
Gjeldende reguleringsplan er: Detaljregulering for Heistad sentrum, vedtatt 02.10.2014, med endringer sist vedtatt 23.01.2018; planID 775. I denne reguleringsplanen er de fleste utbyggingsområdene regulert til sentrumsformål. Intensjonen med planen har vært å etablere et nytt knutepunkt på Heistad tilrettelagt for handel, service og boliger. Det er etablert to dagligvareforretninger på nabotomtene, med bakgrunn i reguleringsplaner fra henholdsvis 2003 og 2009, og ovennevnte reguleringsplan er ment å skulle bygge opp under denne strategien.



Gjeldende plankart



Kommuneplanens avgrensning av Heistad lokalsenter



Kartutsnitt av samme område

1.3. Behov for tilpasninger - mulighetsstudie

Det har vist seg vanskelig å finne flere næringsaktører som ønsker å etablere seg i området. Utbygger ønsker en utbygging med hovedvekt på boliger, og med tilrettelegging for handel og service i 1. etasje i område SE1 i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Med dette som utgangspunkt har det blitt utarbeidet en ny mulighetsstudie. Her har det vært fokus på boligkvalitet; sol, utsikt, felles uteoppholdsarealer samt variasjon i boligtyper og -størrelser. Det er foretatt grundigere grunnundersøkelser som har gitt føringer for fundamentering og parkeringsløsninger. Bebyggelsen er foreslått som to lange bygningskropper mot henholdsvis Breviksvegen og mot et bydelstorg ved krysset Breviksvegen/Pans veg, nærmest som et «halvt kvartal». I tillegg er det planlagt to slankere bygningskropper i SE2 og SE4. Parkering er plassert på dagens terreng inne i det «halve kvartalet», med et lokk over, hvor felles uteoppholdsarealer er lagt.



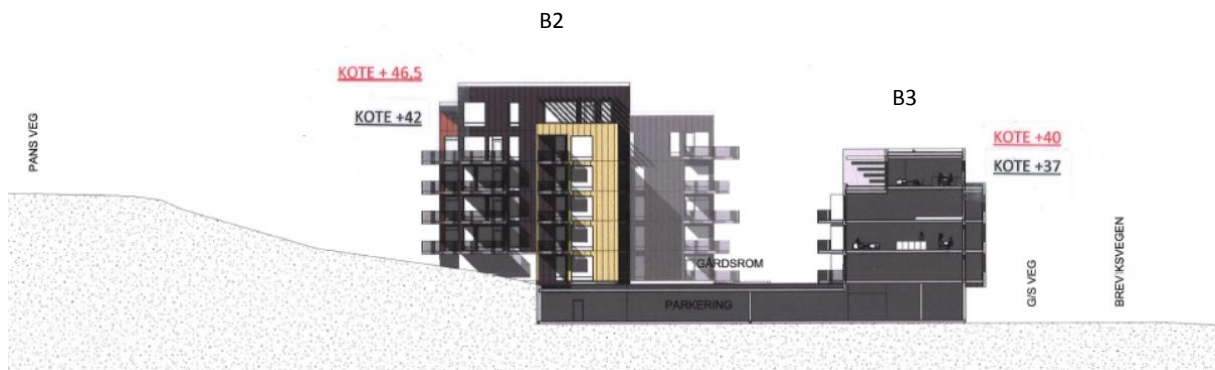
Perspektivskisse fra mulighetsstudien



Illustrasjon av bygg og uteområder



Fasade mot Breviksvegen med inntegnet kotehøyder. Svarte tall angir gjeldende høydebestemmelser, røde tall angir foreslåtte høydebestemmelser.



Snitt gjennom B2 og B3, fra Pans veg til Breviksvegen. Svarte tall angir gjeldende høydebestemmelser, røde tall angir foreslåtte høydebestemmelser.

I reguleringsplanen er det forutsatt et bydelstorg som skal være bydelens viktigste møteplass, og som også skal fungere som uteoppholdsområde for beboerne i området. I mulighetsstudien foreslås at disse to funksjonene skilles i to adskilte områder: ett bydelstorg og ett område som skal være til felles uteopphold. Område for felles uteopphold, plassert oppå parkeringslokket, gir et stort, sammenhengende, bilfritt område, skjermet for støy fra Breviksvegen, og løftet opp en etasje, noe som gir bedre solforhold med tanke på åsen som ligger mot nordvest.

Det foreslås ca. en etasje økt byggehøyde på deler av bebyggelsen i SE1 for å kunne skape en større variasjon i bebyggelsen. Det foreslås også en omfordeling av byggehøydene i område SE2 og SE4 ved at område SE2 tillates økt med ca. 1 etasje, mens område SE4 blir redusert med ca. en etasje. Dette er illustrert i fasade- og snitt-tegningene ovenfor, der svarte tall angir gjeldende høydebestemmelser og røde tall angir foreslåtte høydebestemmelser.

Mulighetsstudien er lagt til grunn for forslag til endring av reguleringsplanen. I tillegg foreslås at allé-trærne langs Breviksvegen beholdes og at eksisterende gs-veg langs område SE1 blir liggende i dagens trase. Gjeldende reguleringsplan forutsetter at gs-vegen flyttes nærmere Breviksvegen, noe som vil innebære at trærne må fjernes.

Det foreslås også opprydding i noen feil og uklarheter i planbestemmelsene.

Det har vært dialog med administrasjonen med Porsgrunn kommune, og det er signalisert at de ønskede endringene kan behandles som en endring med etter en enklere prosess, jfr. plan- og bygningslovens § 12- 14.

Det er utarbeidet rapport i regi av Bypakke Grenland «Vurdering av langsgående oppmerking for å skille gående og syklende, fv. 354 Heistad – Skjelsvik». I rapporten ønskes det vurdert å kunne utvide eksisterende gs-veg fra 3 til 5 meter for å kunne legge til rette for å skille gående og syklende på denne strekningen. Kommunen har bedt om at dette blir innarbeidet i planforslaget.

2. Beskrivelse av planendringen

Nedenfor redegjøres punktvis for de foreslåtte endringer i planbestemmelsene, se pkt. 2.1-2.7. Samlet forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg 4, hvor endringene er vist med rødt. Forslag til endringer i plankartet er redegjort for i pkt. 2.8 nedenfor. Forslag til nytt plankart, med endringer vist i rødt, følger som vedlegg 3.

2.1. Bestemmelse om torg

Pkt. 6.2 – Hensynssone bevaring landskap / område for torg har følgende bestemmelse:

«Bydelstorget skal ha en minimumsstørrelse på 1 daa (f.eks. 25m x 40m) med direkteforbindelse til Breviksvegen på minst 20 meter. Det skal legges til rette for universelt utformede gangforbindelser fra torget til Pansveg, Breviksvegen, PRK1 og SE3/SE4.

Bydelstorget skal ha en utforming som bydelens viktigste møteplass og som uteoppholdsområde for beboerne i området. Torgets utforming skal fremme aktiv fritid og gode sosiale opplevelse på tvers av generasjoner og kultur.

Det tillates enkle byggkonstruksjoner på torget som fremmer torgets form og bruk.»

Hensynssonen er avgrenset på plankartet og ligger innenfor område SE1, som er på 5,9 daa. Den avsatte hensynssonen er på ca. 3 daa. Slik det ønskede prosjektet er utformet, tilfredstilles ikke arealkravet til bydelstorget innenfor den avsatte hensynssonen, og den har en uhensiktsmessig form i forhold til prosjektet.

I planendringen foreslås av torget deles i to deler: bydelstorg 1 og bydelstorg 2. Bydelstorg 1 er foreslått plassert mot sørvest og ut mot krysset Breviksvegen/Pans veg, og med adkomst fra Pans veg. Torget er planlagt i henhold til intensjonene i reguleringsplanen som bydelens viktigste møteplass. Innkjøring til parkeringsanlegg for beboere og ansatte legges i bakkant, og med noen få HC-plasser.

Bydelstorg 2 skal ha hovedfunksjon som uteoppholdsarealer for beboerne i område SE1 og SE2. Det er planlagt som et lokk oppå parkeringen, bakenfor bebyggelsen sett fra Breviksvegen. Dette vil gi solrike områder, løftet ca. 1 etasje opp fra bakken, noe som gir bedre solforhold på uteoppholdsarealene, og de vil bli godt skjermet for trafikkstøy fra Breviksvegen. Krav til uterom framgår av kommuneplanens arealdel.

Det opprinnelige arealkravet til bydelstorget på min. 1000 m² er fordelt på de to bydelstorgene slik:

- Bydelstorg 1: min. 800 m².
- Bydelstorg 2: min. 500 m².

Feste Landskap Arkitektur AS har utarbeidet illustrasjoner som viser intensjonen for bruken av disse områdene:



Illustrasjonsplan



Parksonne etableres med grønn ramme og som del av ny torgutforming mot krysset mellom Pansveg og Breviksvegen



*Møteplass i grønt uterom som del av torget.
Innholdet i de grønne rammene kan være sitteplasser eller ulike type aktiviteter.*

Bestemmelsen om bydelstorget er lagt som en hensynssone med bestemmelser, jfr. pkt 6.2. Etter forslagsstillers oppfatning kan hensikten med denne bestemmelsen ivaretas like godt ved å flytte den til pkt. 3.3 Sentrumsområde SE1. Hensynssonen kan da utgå, det samme gjelder henvisningen til hensynssonen under dagens pkt. 3.3.

For å sikre gode forbindelser mellom de to bydelstorgene og tilgjengelighet for alle foreslås et tillegg i bestemmelsen om dette.

Forslag til bestemmelse under pkt. 3.3, med bestemmelser til hensynssonen flyttet hit, vises nedenfor. Forslag til endringer av hensynssonebestemmelsene er vist med rødt:

Bydelstorg

Det skal legges til rette for et bydelstorg innenfor hensynssone «Bevaring landskap / område for torg» innenfor område i SE1. Bestemmelse for torget er beskrevet under hensynssone bevaring landskap.

(Flyttet fra hensynssone, pkt. 6.2):

Innenfor ~~hele eller deler av hensynssonen~~ SE1 skal det opparbeides ~~et~~ to offentlige bydelstorg.

Bydelstorg 1

Bydelstorget skal ha en minimumsstørrelse på ~~1 daa (f.eks 25m x 40m)~~ 800 m² med direkteforbindelse til Breviksvegen på minst 20 meter. Det skal legges til rette for universelt utformede gangforbindelser fra torget til Pansveg, Breviksvegen, PRK 1 og SE3/SE4.

Bydelstorget skal ha en utforming som bydelens viktigste møteplass ~~og som uteoppholdsområde for beboerne i området~~. Torgets utforming skal fremme aktiv fritid med elementer som for eksempel skating, basketball, bordtennis (listen er ikke uttømmende), og gode sosiale opplevelser på tvers av generasjoner og kultur. Trafikksikkerhet tilknyttet dette

skal ivaretas. Det tillates enkle byggkonstruksjoner på torget som fremmer torgets form og bruk.

Torget skal opparbeides i tråd med kommunens krav (utomhusnormal).

Bydelstorg 2

Bydelstorg 2 skal være på min. 500 m² med direkte forbindelse til Pans veg, til Breviksvegen og til gangsonen mellom Breviksvegen og PRK 1. Minimum 2 av disse forbindelsene skal være universelt utformet. Torget skal ha en kompakt og sammenhengende form. Torget kan inngå som lek og felles uteoppholdsareal for boliger innenfor område SE1-2.

Det er også tatt med tilføyelser til rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav.

2.2. Byggehøyder

Den planlagte utbyggingen avviker noe fra høydebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Forskjellen mellom gjeldende plan og det nye forslaget framgår av tabellen nedenfor:

Områdebetegnelse	Høyder i gjeldende plan	Høyder i nytt planforslag
SE1	Kote 37	Kote 40
SE2	Kote 42	Kote 46,5
SE3	Kote 37	Uendret
SE4	Kote 46	Kote 43,5

Område SE1 og SE2 kan ses i sammenheng, jfr. bestemmelse under pkt. 4.2, tredje avsnitt. Slik prosjektet er presentert, ligger ett av byggene på grensen mellom disse feltene, med byggehøyde slik det er angitt under SE2. Det foreslås at grensen mellom område SE1 og SE2 justeres, se under pkt. 2.8 og plankartet.

For de to byggene som ligger i felt SE1 er det bare deler av disse som går over gjeldende høydebestemmelser. Det foreslås at byggehøyden tillates økt med én etasje for 500 m² BYA, dvs. ca. halvparten av bebyggelsen.

Forslaget innebærer en omfordeling av byggehøyder fra område SE4 til SE2. Forslagsstiller vurderer at felt SE2 tåler en større høyde uten at det har vesentlig betydning for omkringliggende bebyggelse, mens av hensyn til både helheten i prosjektet og til nabobebyggelsen vil det være en fordel at tillatt høyde i felt SE4 reduseres. I tillegg er høydene for område SE2 og SE4 justert noe etter en nærmere vurdering av krav til etasjehøyder, tilgjengelighet på takterrasser og for å gi mulighet for skråtak slik mulighetsstudien viser.

Det foreslås å ta ut etasjeantall fra bestemmelsene. Formelt er det kotehøyder som gjelder. Etasjetall er ment å være veiledende, men de kan virke misvisende, særlig for område SE2.

2.3. Innhold i 1. etasje, område SE1 og SE3.

I pkt. 4.3 (SE1) gjelder følgende:

«Område SE1 stadfestes som område for sentrumsbebyggelse. 1. etasje og fortrinnsvis 2. etasje skal nyttes til forretninger, kontor, allmennyttig formål og annen servicevirksomhet.»

Tilsvarende bestemmelse står i pkt. 4.5, og gjelder for SE3.

Det planlegges en utbygging i område SE1 hvor parkering er plassert under et lokk på baksiden av bebyggelsen, sett fra Breviksvegen, og hvor parkeringen strekker seg inn til ca. midt i bygningen. Førsteetasje-fasadene mot Breviksvegen og mot torget vil bli utformet i tråd med intensjonene i reguleringsplanen, med aktive fasader, og med publikumsrettet virksomhet. Det vil imidlertid være behov for også å kunne tillate adkomst- og fellesfunksjoner for boligene i etasjene over. Det foreslås at fellesfunksjoner for boliger kan etableres i inntil 50% av samlet fasadelengde mot bydelstorget, Pans veg og Breviksvegen. Andre til femte etasje planlegges utbygd med boliger, i tråd med gjeldende regulerings-bestemmelser.

Formuleringen «og fortrinnsvis 2. etasje» innebærer ikke noe krav, er således unødvendig og foreslås strøket.

Det foreslås følgende endringer i bestemmelsene (endringene er vist med rødt):

«Område SE1 stadfestes som område for sentrumsbebyggelse. 1. etasje ~~og fortrinnsvis 2. etasje~~ skal nyttes til forretninger, kontor, allmennyttig formål og annen servicevirksomhet samt adkomstfunksjoner for boliger. Det tillates parkeringsanlegg i indre deler av bebyggelsen. Det tillates fellesfunksjoner for boliger i inntil 50% av samlet fasadelengde mot bydelstorget, Pans veg og Breviksvegen.»

Mulighetsstudien viser at område SE 3 planlegges benyttet til adkomst til SE4 og eksisterende bebyggelse i SE 3 og BKS1, besøkparkering for bebyggelsen i området innenfor rammene av gjeldende parkeringsbestemmelser, g/s-forbindelse mellom Breviksvegen og parkområde PRK1 og annet uteareal. Det planlegges ikke mer bebyggelse her nå, men det foreslås å ikke endre gjeldende reguleringsbestemmelser for dette området. Haugen/landskapselementet ut mot Breviksvegen er planlagt å beholde som et naturelement i området.

2.4. Justering av trase for gs-veg langs Breviksvegen

I pkt. 4.2 er det fastsatt at ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot Breviksvegen, 11 m fra senterlinje veg. Dette innebærer at gs-vegen må flyttes nærmere Breviksvegen, og at trerekka som står i rabatten mellom Breviksvegen og gs-vegen, må fjernes. Trerekka framstår som en allé av i alt 9 lindetrær. Trærne er store og kraftige og er en betydelig miljøkvalitet i området. Lindetrær er mye brukt til som allétrær, og tåler kraftig beskjæring.

Det foreslås å justere reguleringsplanen slik at dagens gs-veg langs område SE1 kan bli liggende, og at trerekka kan bli stående. Dette innebærer at regulert gs-veg flyttes ca. 3 m lengre unna Breviksvegen. Det foreslås at byggelinjen settes 1,5 m fra regulert gs-veg, og at bebyggelsen skal plasseres i hovedsak i eller parallelt med byggelinjen, dvs at bebyggelsen ikke er pålagt å bli plassert i byggelinjen, men kan trekkes noe tilbake hvis det er ønskelig. Ved formuleringen «i hovedsak parallelt med» sikres at bebyggelsen skal følge veglinjen og understøtte intensjonen i bestemmelsen, samtidig som det tillates at deler av bebyggelsen kan ha en annen orientering.

Bestemmelsen om at det tillates utkragede balkonger utenfor denne byggelinjen foreslås strøket for å unngå at det kommer bygningselementer nærmere regulert gs-veg enn 1,5 m. Gjeldende reguleringsplan tillater balkonger inntil 1,5 m fra regulert gs-veg.



Kommunens ønske om at planen også skal legge til rette for 5 meters bredde på gs-vegen, slik at man kan skille gående og syklende, er innarbeidet i planforslaget. I forslaget berøres privat grunn minst mulig. Langs område SE1 er utvidelsen lagt ut mot Breviksvegen. Dette innebærer at nevnte trekke må fjernes når det blir aktuelt å gjennomføre en slik utvidelse av gs-vegen. Det antas at gjenværende areal til annen veggrunn mellom kjøreveg og gs-veg vil være bredt nok til å kunne plante nye trær. Det bør vurderes om det skal kreves planting av nye trær i forbindelse med en slik utvidelse av gs-vegen.

2.5. Rekkefølgekrav, pkt. 2.2:

a) 1. avsnitt i bestemmelsene:

Rekkefølgekravet gjelder krav til flytting av knoppsoleie. I pkt. 7.3 i bestemmelsene er arten oppgitt å være knollssoleie. Riktig navn er knollssoleie. Navnet foreslås rettet opp i rekkefølgebestemmelsene.

b) 2. avsnitt i bestemmelsene:

«Før rammetillatelse skal det foreligge anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg.»

Dette medfører krav om detaljprosjektering for et uforholdsmessig tidlig stadium. Det foreslås at kravet flyttes til søknad om igangsettingstillatelse, se forslag til nytt 3. avsnitt i bestemmelsene. Endret tekst er etter anmodning fra kommunen.

c) 4. avsnitt, rekkefølgekrav om infrastruktur:

«Adkomst med bil til områdene SE3 og SE4 skal gå via område SE1 evt. SE2. En utbygging av områdene SE1 og SE2 skal ikke være til hinder for en slik adkomst.»

Adkomst til område SE3 og SE4 planlegges via den regulerte adkomsten ut mot Breviksvegen, slik at denne adkomsten blir adkomst til disse områdene i tillegg til allerede etablert bebyggelse i område BKS1 og SE3. Dette er også i tråd med gjeldende planbestemmelser. Ovennevnte bestemmelse synes dermed å være unødvendig og foreslås strøket.

2.6. Adkomst til område BKS1

På plankartet er det vist adkomst til område BKS1 fra Amundajordet med to piler. Dette området er ferdig utbygd, og adkomst hit er etablert via den regulerte adkomsten fra Breviksvegen og over felt SE3. Det er verken aktuelt eller praktisk mulig å etablere adkomst fra Amundajordet nå. Det foreslås derfor å fjerne disse adkomstpilene fra plankartet, og fra bestemmelsenes pkt. 3.2, under «Adkomst og beredskapsveg».

2.7. Nummerering av punktene i bestemmelsene

Gjeldende reguleringsbestemmelser hopper fra pkt. 2.3 til 3.4. Det er ikke noe eget hovedpunkt 3. Dette synes ikke å være hensiktsmessig. Det foreslås å endre nummereringen fra pkt. 2.4 og utover slik at nummereringen blir logisk.

2.8. Endringer i plankartet

Noen av de foreslåtte endringene innebærer også endringer i plankartet:

- a) Hensynssone bevaring landskap / område for torg foreslås tatt ut, og bestemmelsene innarbeides i bestemmelsene for område SE1. Se pkt. 2.1 ovenfor.
- b) Det foreslås endringer i høydebestemmelsene, se pkt. 2.2 ovenfor. Tillatte byggehøyder angis på plankartet.
- c) Justering av trase for gs-veg langs Breviksvegen, se pkt. 2.4 ovenfor.
- d) Adkomstpiler til område BKS1 fra Amundajordet tas bort, se pkt. 2.6 ovenfor.
- e) Det foreslås en justering av grensen mellom SE1 og SE2, slik at bygg 2 i sin helhet kommer innenfor SE2. Endringen omfatter ca. 600 m² som foreslås flyttet fra SE1 til SE2.
- f) Det foreslås utvidelse av regulert gs-veg fra 3 til 5 meters bredde. Utvidelsen er tilpasset eksisterende bebyggelse og eiendommer så godt det har latt seg gjøre. På strekningen forbi Brevisvegen 289 er breddeutvidelsen lagt ut mot Breviksvegen. For øvrig er det beholdt grøft/rabatt mellom sykkelveg og kjøreveg.

De foreslåtte endringene av plankartet er vist i vedlegg 3. Her er fargekoden slik:

- eksisterende formålsgrenser, linjer og tekst som ikke foreslås endret, er vist med svart
- linjer, grenser og tekst som foreslås endret, er vist med blått
- nye linjer, grenser og tekst er vist med rødt

Nytt plankart er vist i vedlegg 7.

3. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Pkt. 2.1: Foreslått endring i bestemmelse for bydelstorg innebærer en økning av samlet arealkrav til bydelstorg 1 og 2, og gjør at disse funksjonene tillates delt i to ulike arealer. Endringen innebærer at uterom for bolig kan plasseres mer optimalt mht. sol og støy og vil gi økte kvaliteter for disse arealene. Det vurderes at dette ikke går vesentlig ut over torgarealene som skal være offentlig tilgjengelig for befolkningen i bydelen.

Etter planbestemmelsene skal torgets «utforming fremme aktiv fritid og gode sosiale opplevelser på tvers av generasjoner og kultur.» Mulighetsstudien legger opp til en lavere utnyttelse enn det som den gjeldende reguleringsplanen legger opp til. Mulighetsstudien viser 57 boliger, mens planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan oppgir ca. 70 - 100 i samme område. Bydelsparken er tenkt å skulle kunne dekke deler av uteromskravet til boligene i planområdet: «*Parken skal være et samlingssted for bydelens beboere og kan benyttes som uteoppholdsareal for beboerne i de nye boligene i sentrumsområdet.*» (sitat fra opprinnelig planbeskrivelse). Med den viste utnyttelsen vil kravene til felles uterom for boligene i SE1-4 kunne dekkes innenfor gårdsrommet vist i mulighetsstudien. Når man ser bydelstorget sammen med bydelsparken vurderes at den foreslåtte endringen gir mindre press på offentlige utearealer, og at den ikke går ut over barn og unges interesser.

Parkering for bydelstorget er i mulighetsstudien plassert i område SE3 for å unngå at torget blir brukt til parkering. Det er bare tenkt et fåtall HC-plasser nærmest torget. Dersom område SE3 blir bygd ut i henhold til reguleringsplanen, vil et tilsvarende antall p-plasser bli lagt i 1. etasje. Det vurderes at adkomst 3 ikke får en økt bruk i forhold til forutsetningene i gjeldende reguleringsplan.

Med 57 boliger på til sammen 12,5 daa (område SE1-4) utgjør dette ca. 4,5 boliger pr. daa, noe som er over minstekravet i kommuneplanens arealdel, som er min. 4 i lokalsenterområder.

Pkt. 2.2: Foreslåtte endringer i byggehøydene vurderes todelt:

- a) Økningen for SE1 innebærer en økt høyde på 3 m for deler av bebyggelsen. Dette er tenkt fordelt på de to bygningskroppene, og vil gi en variasjon i bebyggelsen. Den økte byggehøyden vurderes å ha marginal betydning for omgivelsene, gir mulighet for økt variasjon i bygningsmassen.
- b) Omfordelingen av byggehøyder med ca. 1 etasje fra område SE4 til SE2 vurderes å ha en overveiende positiv konsekvens, ved at bebyggelsen i SE4 reduseres med en etasje. Dette området ligger nærmest nabobebyggelsen i nordøst, og gir størst konsekvenser for disse. Økning av byggehøyden i SE2 vurderes å ha liten betydning for omkringliggende bebyggelse. Fjernvirkningen av disse endringene vil ikke ha noen betydning, i og med at maks. byggehøyde i planområdet økes med bare 0,5 meter.

Pkt 2.3: Foreslåtte endringer i innholdet i 1. etasje vurderes å være en nødvendig tilpasning slik at boligene kan få innganger direkte fra området ved gs-vegen og fra torget, noe som vil være med på å aktivisere fasaden mot torg og gate. Det vil også gi anledning til å etablere fellesfunksjoner for boligene i 1. etasje for 50% av fasadelengden.

Pkt. 2.4: Forslag om å beholde dagens gs-veg og trerekka mellom denne og Breviksvegen vurderes å ha en overveiende positiv konsekvens. Område SE1 blir litt redusert i areal, og bebyggelsen i mulighetsstudien må trekkes litt lengre vekk fra Breviksvegen enn planlagt. Likevel er det vurdert at dette enkelt kan innarbeides i den videre bearbeiding av prosjektet, og mht. utnyttingsgrad vil det ikke ha noen betydning. Ved en evt. utvidelse av gs-vegen for å kunne skille gående og syklende, vil trerekka likevel måtte fjernes. Det bør da vurderes å kreve planting av nye trær i rabatten mellom Breviksvegen og gs-vegen.

Pkt. 2.5, 2.6 og 2.7 har marginal betydning for omgivelsene, og innebærer oppretting av feil, flytting av tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgekrav og fjerning av overflødige bestemmelser.

Konklusjon

Samlet sett vurderes at endringsforslagene ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig og de går ikke ut over hoveddrammene i planen. Hensynet til natur- og friluftsområder blir ikke berørt.

Forslagsstiller mener også at de foreslåtte endringene er til liten ulempe for de nære omgivelsene, og at flere av endringene er til det positive.

Oppsummert mener forslagsstiller at de foreslåtte endringene kan behandles etter forenklet prosess, jfr. plan og bygningslovens § 12-14.

04.12.2020 Børve Borchsenius Arkitekter AS

Vedlegg:

1. Pans veg Heistad - mulighetsstudie mai 2020.
2. Pans veg Heistad – sol/skyggediagrammer
3. Plankart, datert 04.12.20, illustrasjon av endringer
4. Planbestemmelser, datert 04.12.20, med endringer vist med rødt
5. Redegjørelse sendt Porsgrunn kommune 17.03.20
6. Tilbakemelding fra Porsgrunn kommune 03.04.20
7. Plankart, datert 04.12.20, med endringer innarbeidet
8. Planbestemmelser, datert 04.12.20, med endringer innarbeidet
9. Illustrasjonsplan Landskap, Feste Landskap Arkitektur AS, 18.09.20
10. Plankart, sosifil