

Arkivsak:

Planens navn: **Reguleringsbestemmelser for kvartalet begrenset av Slottsbrugate, Hovenggata, Assuransegata og Storgata**

PlanID: **210**

Gjeldende plan vedtatt: **07.05.92**

Forslagsstiller: **Funnemark Eiendom AS**

Plankonsulent: **Børve Borchsenius Arkitekter AS**

Dato: **26.01.21**

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Figur 1, flyfoto som viser området som omfattes av endringene

1. Bakgrunn for planendringen

Bakgrunn for planendringen er å legge til rette for fradeling av en parsell fra Storgata 181, gbnr. 200/2580 og sammenslå denne med eiendom gbnr. 200/1104. Funnemark Eiendom AS har inngått avtale med dagens grunneiere og har overtatt Storgata 181.

Fradelingen gir Funnemark AS mulighet for en ønsket videre utvikling av forretningsvirksomheten i område F1, bedre interne kommunikasjonslinjer og utearealer og utbygging av nye lokaler.

Bilforretningen ved Funnemark AS har siden tidlig på 1900-tallet vært etablert på Osebro. Funnemark AS har ønske om fortsatt tilstedeværelse på Osebro og ønsker å videreutvikle virksomheten sin her og å tilrettelegge for framtidens bilbruk.

Funnemark AS ønsker å samle virksomheten nord for Slottsbrugate og modernisere anlegget og delvis bygge nytt. For den daglige driften er det tungvint å måtte krysse Slottsbrugata. Samtidig åpner en omorganisering for mulighet for ny arealbruk (boligformål) av områdene sør for Slottsbrugata, og for bedre trafikale løsninger, spesielt i krysset Hovengagata/ Slottsbrugata.

I forbindelse med fradeling av en parsell fra Storgata 181 er det ønskelig å rive eksisterende uthus/garasjebygg øst på eiendommen. Uthuset er av nyere dato og oppført som en enkel og i hovedsak uisolert bygning. Eksisterende bygning inntil Storgata skal bevares. Bygningen vurderes på sikt å benyttes som representasjons- og kurslokaler for bedriften.

Saken ble tatt opp med byggesaksavdelingen i forhåndskonferanse 11.06.2020. Der ble det gitt uttrykk for at siden eiendom gbnr. 200/2580 er regulert til spesialområde bevaring bør en fradeling løses gjennom en reguleringsendring. Saken er videre tatt opp med planavdelingen. Det ble avholdt et møte mellom planavdelingen og grunneier/forslagstiller den 22.09.2020. I vedlagte e-post fra Porsgrunn kommune bekreftes det at saken kan søkes håndtert som endring etter forenklet prosess.

2. Beskrivelse av planendringen

2.1 Grunnlag

Reguleringsplanen oppgraderes etter nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister og kodes etter nyeste sosi-versjon.

Plankartet er tegnet opp på bakgrunn av papirutgaven av gjeldende plan. Det er foretatt mindre justeringer/ tilpassinger til eiendomsgrenser mv.

Trafikkområder i den sørvestre delen av planområdet i reguleringsplanen for området er tidligere tatt ut av planen og inngår nå i reguleringsplan for Rådhuskvartalet – Osebro, planID 356.

Det er avholdt nabomøte mellom eiere av Assuransegata 3, Funnemark AS og Børve Borchsenius Arkitekter AS for orientering om utvikling av forretningsvirksomheten. Nabo er positiv til foreliggende planer for Funnemark. I møtet tok nabo opp ønske om at arealformål for deres eiendom Assuransegata 3 utvides til også å gjelde forretningsformål. Eiendommen vil da få samme arealbruk som de øvrige eiendommene langs sørsiden av Assuransegata. Ønsket endring er foreslått i planforslaget.

Plankart og reguleringsbestemmelser er supplert mht. geotekniske forhold/terrengstabilitet, jf. pkt. 2.11 i beskrivelsen.

2.2 Formålsgrenser

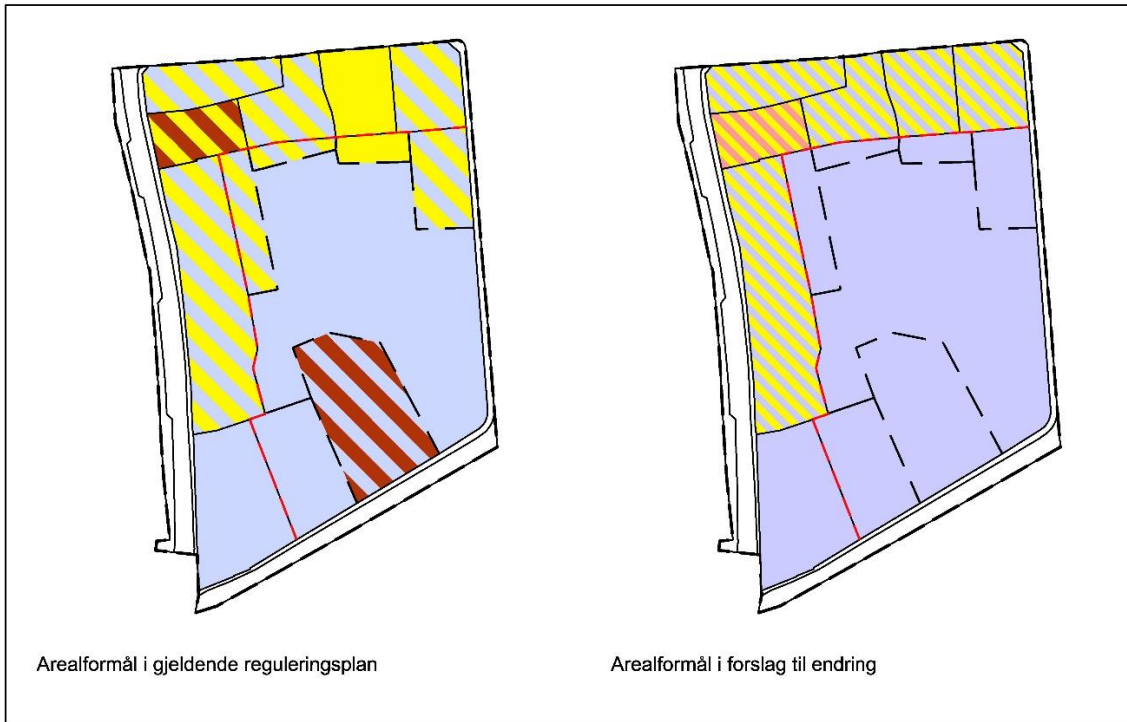
Formålsgrenser for område F1 er endret for å tilpasses ønsket fradeling av eiendom gbnr. 200/2580 og endringer foretatt i området etter planvedtak i 1992. Følgende endringer er medtatt i planforslaget, jf. kart med oversikt over endringene:

1. ny formålsgrense mellom område F1 og område D2, Storgata 181 (fradeling fra eiendom gbnr. 200/2580)
2. ny formålsgrense mellom område F1 og område D4, Assuransegata 1 (fradeling fra gbnr. 200/20)
3. formålsgrenser for områdene A1 og E1 utgår i samsvar med intensjon i gjeldende plan, jf. pkt. 2.3.5 i beskrivelsen.
4. formålsgrenser er tilpasset tidligere gjennomførte fradelinger/sammenslåinger av eiendommer og justerte eiendomsgrenser (gjelder for områdene B1/D5 og C1)

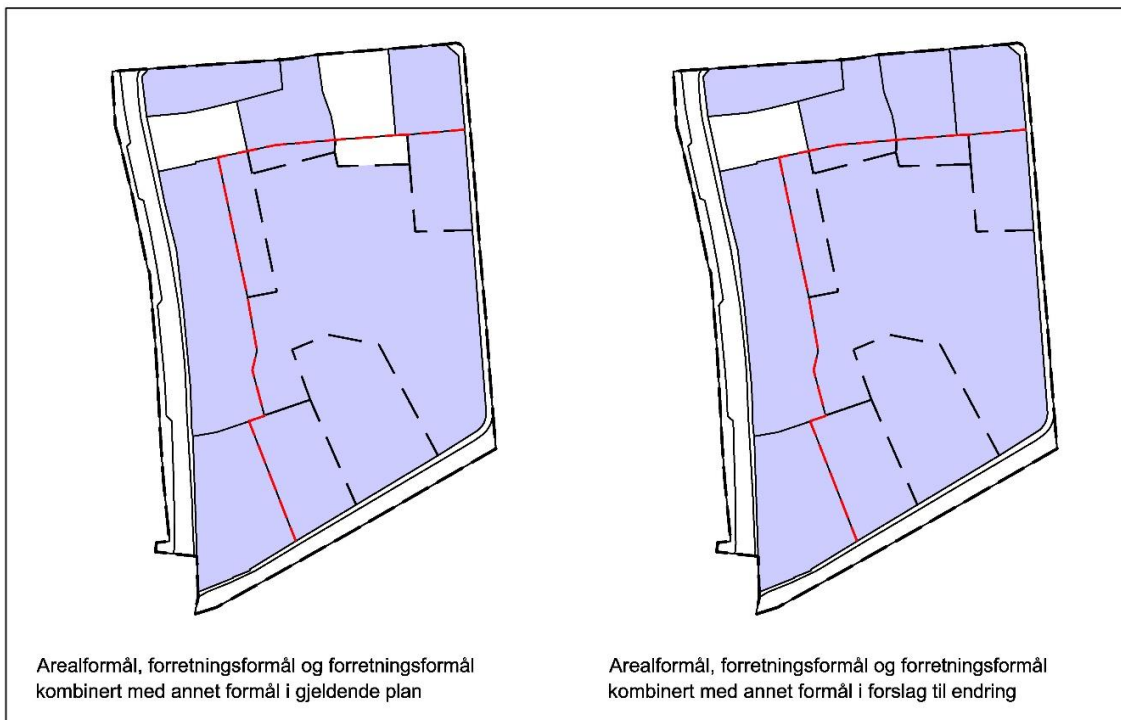
2.3 Arealformål

Arealformål i gjeldende plan er forretningsformål eller kombinert formål forretning/bolig med unntak av to eiendommer som er regulert til bolig og til kombinert formål bolig/allmennyttig. Følgende endringer er medtatt i planforslaget, jf. figur 2 og 3:

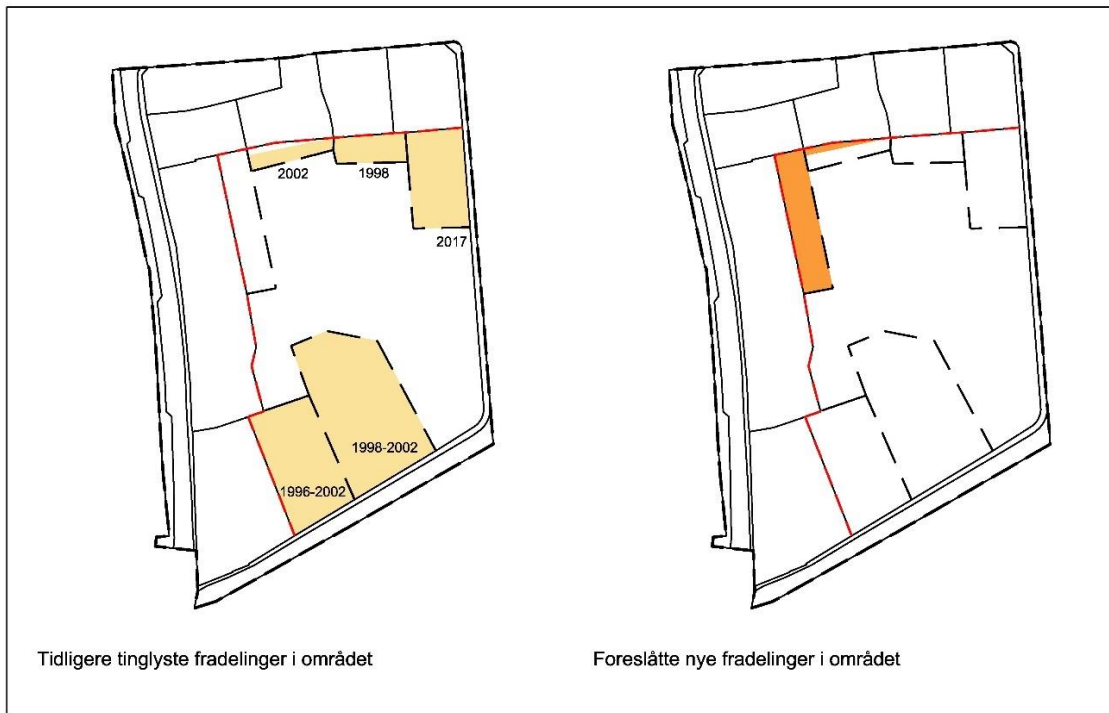
1. Deler av eiendom gbnr. 200/2580 i område D2 legges til område F1. Formål endres fra kombinert formål bolig/forretning til forretningsformål.
2. Mindre del av eiendom gbnr. 200/2580 i område D4 legges til område F1. Formål endres fra kombinert formål bolig/forretning til forretningsformål.
3. Deler av område B1 endres fra boligformål til forretningsformål, og legges til område F1. Parsell av eiendom gbnr. 200/22 ble sammenslått med gbnr. 200/1104 for ca. 20 år siden, og har vært disponert som del av forretningsvirksomheten siden dette.
4. Hoveddel av område B1 foreslås endret fra boligformål (B1) til kombinert formål bolig/forretning (D5). Formålet blir tilsvarende som for øvrige eiendommer langs Assuransegata.
5. Områdene A1 og E1 er i samsvar med bestemmelser i gjeldende plan utgått og lagt til område F1, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 4/3.3. Tidligere eiendommer ved områdene A1 og E1 ble sammenslått med gbnr. 200/1104 på 2000-tallet. Arealene er dels bebygget og dels i bruk som uteareal ved bilforretningen. Områdene A1 og E1 bortfaller i endringsforslaget.
6. Deler av område C1, forretning er lagt til område F1. Arealet ble sammenslått med eiendom gbnr. 200/1104 i 2002. Hensynssone bevaring kulturmiljø (spesialområde bevaring) bortfaller for denne delen.



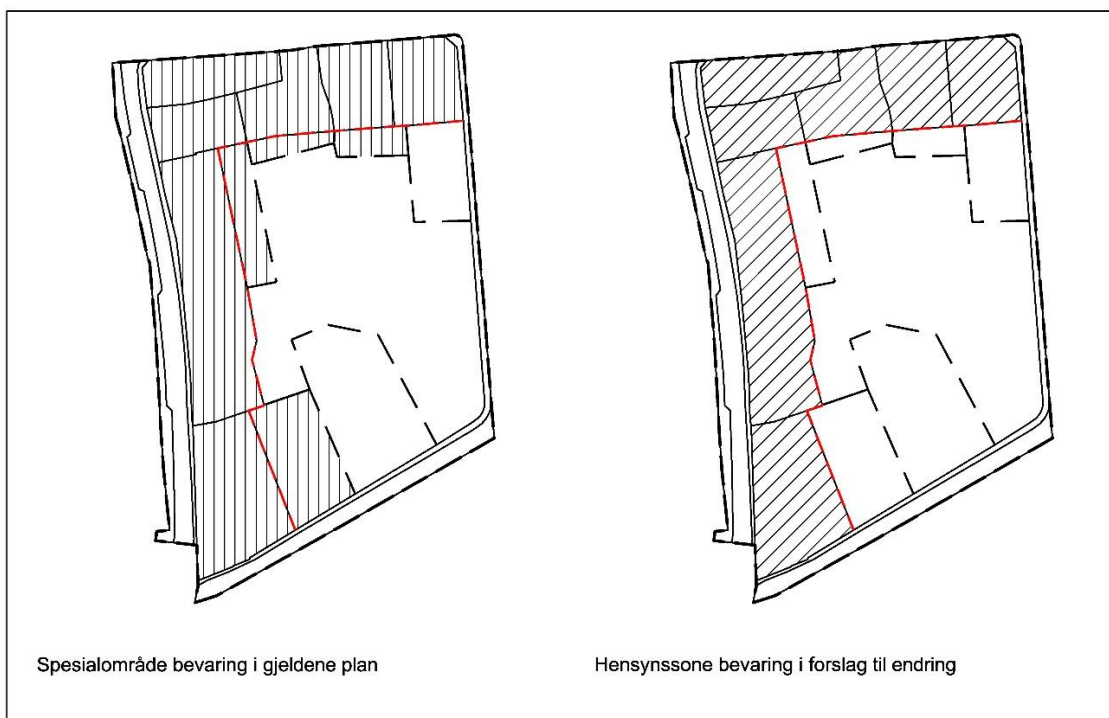
Figur 2, oversikt arealformål



Figur 3, oversikt forretningsformål og forretningsformål kombinert med annet formål



Figur 4, fradeling av eiendommer i planområdet



Figur 5, bevaring kulturmiljø

2.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H560_1, tidligere spesialområde bevaring

Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl 2008) erstatter områder vist som spesialområder bevaring i gjeldende plan (pbl 1985). Hensynsonen er sammenhengende i samsvar med gjeldende tegneregler. De delene av områdene D2, B1 og C1 som er lagt til område F1, omtalt i pkt. 2.2 i beskrivelsen, medtas ikke i hensynssonen, jf. figur 5. Intensjon om bevaring av gatemiljø er fortsatt ivaretatt i planforslaget, jf. pkt. 3.2 i beskrivelsen.

2.5 Bebyggelse som utgår, uthus ved eiendom gbnr. 200/2580, Storgata 181

Bebyggelse ved Storgata 181, består av bygning fra midten av 1800-tallet, et nyere tilbygg fra 1990-tallet og et uthus fra slutten av 1980-tallet.

Hovedhus langs Storgata er sefrakregistrert. Øvrig sefrakregistrert bebyggelse på eiendommen er revet, muligens i forbindelse med brann på naboeiendom.

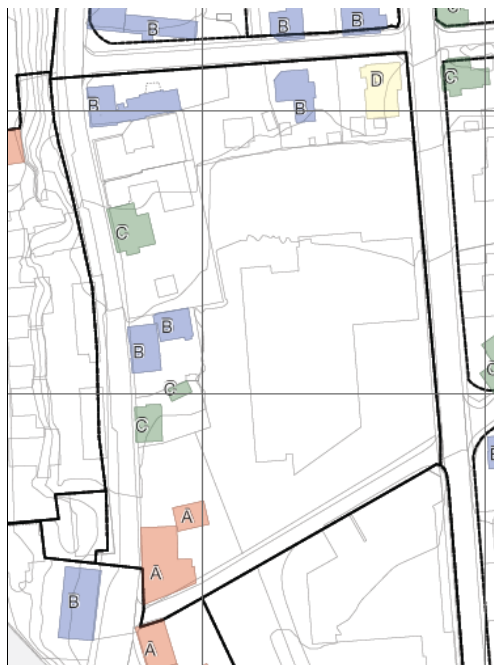
Uthuset er oppført etter tegninger datert 1988 som en enkel og i hovedsak uisolert trebygning med lav bruksverdi. Uthuset er ikke medtatt i verneplan for Porsgrunn datert 1993. Uthuset er heller ikke medtatt i utkast til kulturminneplan for Porsgrunn kommune, jf. illustrasjoner.

Uthuset er ikke autentisk og vurderes til ikke å ha betydning for det bevaringsverdige miljøet langs Storgata. Se forslagstilleres vurdering av planforslaget for nærmere beskrivelse.

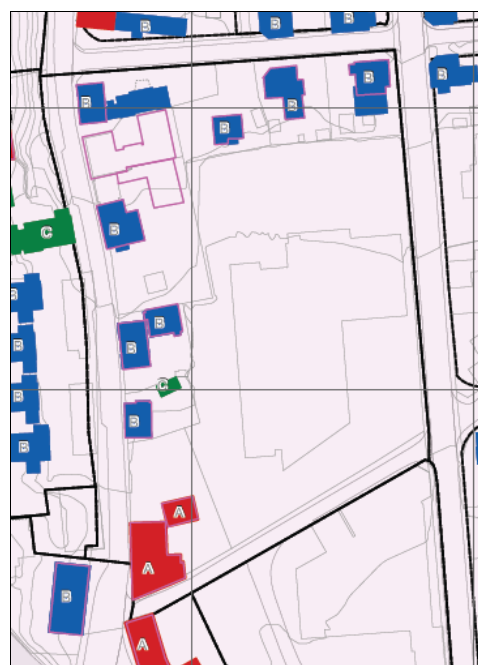
Markering med tykk sterk på plankartet for uthuset tas bort.

Eksisterende hovedhus langs Storgata skal bevares og er markert med tykk strek på plankartet.

Nyere tilbygg er ikke markert med tykk strek.



Figur 6, verneplan 1993



Figur 7, utkast til kulturminneplan for Porsgrunn 2017
(Markering i kommunes kartløsning er tegnet etter dagens bygg, ikke etter tidligere historisk bebyggelse.)



Figur 8, samlokalisering av virksomheten ved Funnemark, skisseforslag 2020

2.6 Utnyttelsesgrad, % BYA

Med tanke på framtidig – og planlagt utbygging i område F1 vil det være hensiktsmessig å fastslå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for dette området. Det er ikke angitt utnyttelsesgrad for byggeområdene i gjeldende reguleringsplan.

Område F1 er 10,22 daa etter foreslåtte nye formålsgrenser.

Funnemark AS planlegger ombygging og utvidelse av eksisterende lokaler i den nordre delen av eiendommen nord for Slottsbrugata, jf. figur 8. Den eldste delen av bebyggelsen planlegges revet. Areal for samlet eksisterende og ny bebyggelse er foreløpig beregnet til 4682m² eksklusiv biloppstillingsplasser, tilsvarende 45.9% BYA.

Utnyttelsesgrad for område F1 foreslås til maks tillatt BYA 60%. Utendørs biloppstillingsplasser inngår i beregning av BYA.

For områder som inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø er det ikke medtatt utnyttelsesgrad.

2.7 Byggegrenser

Det er vist byggegrenser for bebyggelse i område F1 i gjeldende plan. Byggegrensene er tilpasset formålsgrenser og tidligere bebyggelse som er fjernet. I planendringen er byggegrenser for område F1 tilpasset nye formålsgrenser. Mot offentlig veg er det foreslått byggegrense 5 meter fra offentlig vegareal (fortau langs Hovenggata og Slottsbrugata. Mot naboeiendommer mot vest (Storgata) og nord (Assuransegata) er byggegrense foreslått 4 meter.

For områder som inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø er det ikke vist byggegrenser.

2.8 Byggehøyder

Bestemmelse i gjeldende plan (pkt. 4-4, 3.1) om at «.. Nye bygninger eller tilbygg skal ikke overstige plan- og bygningslovens bestemmelser» videreføres i forslag til mindre endring. Jf. Pbl § 29-4:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.

Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

For område F1 er det medtatt bestemmelse om at ny bebyggelse skal oppføres innenfor maksimal tillatt mønehøyde c+14,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde c+13,0.

I foreløpige planer for utbygging ved Funnemark er nytt bygg ca. 7,9 meter over bakkeplan/gulv 1. etasje nivå (eksisterende bebyggelse). Terrenget tilpasses slik at den nye bebyggelsen blir liggende på samme nivå som eksisterende bebyggelse.

Gesimshøyde for den nye bebyggelsen i område F1 er beregnet til c+12,6 meter.

Gesimshøyde for nabobebyggelse i Assuransegata 3 er c+12,80 og mønehøyde c+19,09.

Det er foretatt innmålinger av høyder i området oktober 2020. Terrengsnitt vedlagt beskrivelsen, vedlegg 1, er utarbeidet med utgangspunkt i kartgrunnlag og innmålte høyder.

2.9 Avkjørsel, område F1

Bestemmelser om avkjørsel til område F1 i gjeldende plan er knyttet opp mot tidligere områder A1 og E1. I planendringen medtas ny bestemmelse om at avkjørsel til område F1 vises med symbol på plankartet. Det er i dag to avkjørsler til område F1 fra Slottsbrugata, disse er vist på plankartet.

2.10 Trær, område F1

Regulert trerekke langs Hovenggata i gjeldende plan videreføres, og er i planforslaget foreslått forlenget fram til område D3 (Assuransegata 5). Den eldste delen av bebyggelsen i område F1 planlegges revet, og dette muliggjør etablering av en grøntsone langs hele østsiden av området og mot Hovenggata.

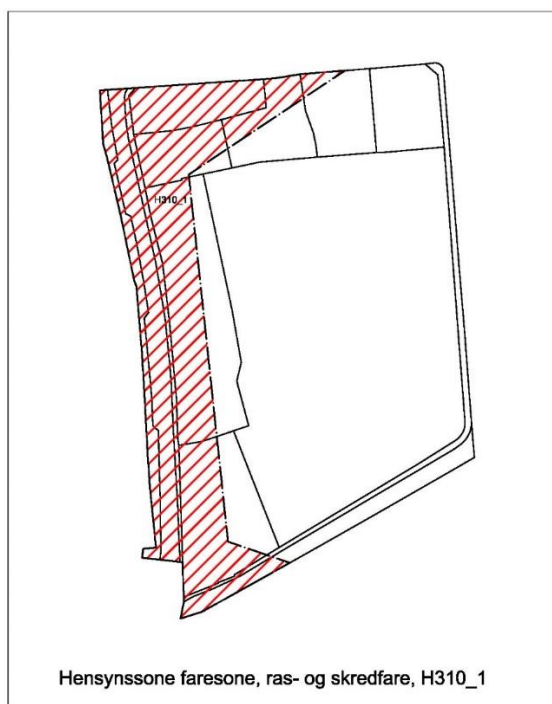
2.11 Geoteknisk vurdering

Grunnteknikk AS er engasjert av Funnemark Eiendom AS for å utføre grunnundersøkelser, geoteknisk bistand og detaljprosjektering for planlagte tiltak.

Grunnteknikk AS har foretatt vurdering av områdestabilitetsforholdene ihht. NVEs kvikkleireveileder 1/2019, beskrevet i notatet: «Porsgrunn, Toyota Porsgrunn, utvidelse, Notat områdestabilitet, dokumentnr.: 114980n1». Notatet er vedlagt beskrivelsen, vedlegg 2.

Den geotekniske vurderingen konkluderer med følgende:

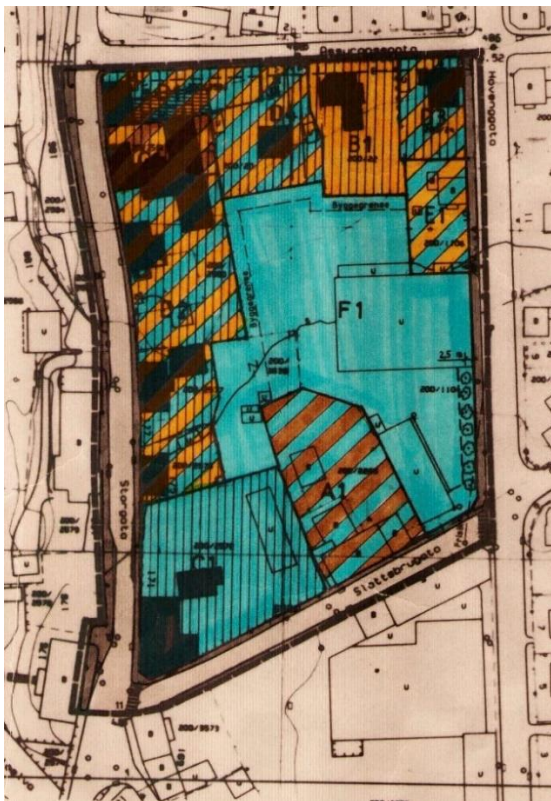
- *Områdestabiliteten for den planlagte utvidelse/tilbygg vurderes som tilfredsstillende og kommer utenfor ny kartlagt faresoneavgrensning.*
- *Lokalstabilitet for utgravninger og oppfyllinger på tomta må vurderes i samråd med geoteknisk sakkyndig.*
- *Eventuelle andre tiltak innenfor kvikkleirefaresonen må vurderes i tråd med NVEs anbefalinger av geoteknisk sakkyndig.*



Figur 8, illustrasjon, faresone, ras- og skredfare, H310_1

Konklusjoner fra geoteknisk fagkyndig er videreført på plankartet og i bestemmelser med følgende:

- Faresone, ras- og skredfare, H310_1 er vist på plankartet. Faresonens utstrekning er basert på nye undersøkelser og er redusert i forhold til faresone vist i kommuneplanens arealdel, jf. geoteknisk vurdering, vedlegg 2.
- I reguleringsbestemmelsene (pkt. 2.1) er det stilt krav om geoteknisk fagkyndig vurdering av terrengstabilitet før det kan gis tillatelse til tiltak. Bestemmelsen gjelder for alle områder innenfor planområdets avgrensning.
- I reguleringsbestemmelse for faresone H310_1 (pkt. 4.2) er det stilt krav om geoteknisk dokumentasjon av stabilitet og evt. sikringsbehov for alle nye tiltak i anleggsfase og permanent situasjon. Dokumentasjonen skal kontrolleres av uavhengig geotekniker fra annet firma.



Figur 9, gjeldende reguleringsplan, planID210



Figur 10, forslag til planendring for planID210

3. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

3.1 Hensyn til viktige natur- og friområder

Endringen berører ikke hensyn til viktige natur- og friområder. Planområdet består hovedsakelig av bebygget areal. Grønne areal er hager tilhørende boligbebyggelsen. Det er ikke vist objekter i naturbase innenfor planområdet. Det er ikke friområder innenfor planområdet.

3.2 Hoveddrammer i planen

Endringene er vurdert til ikke å gå ut over hoveddrammene i planen.

Bevaringsverdig bebyggelse langs Storgata påvirkes i liten grad av endringene. Opplevelsen av trebebyggelsen langs bygatene endres ikke. Areal som tas ut av hensynssone bevaring er inn mot innsiden av kvartalet. Intensjon i gjeldende plan opprettholdes.

Område F1 i endringsforslaget fanger opp tidligere fradelinger og ny ønsket fradeling fra Storgata 181. Som vist i vedlagte illustrasjoner er det bare tidligere boligformål ved eiendom gbnr. 200/22, Assuransgata 3 som endrer arealformål. Hoveddelen (ca. 730m²) foreslås regulert til kombinert formål bolig/forretning. Tidligere fradelte parsell (ca. 260m²) medtas i område F1 og foreslås regulert til forretningsformål.

Planendringen påvirker ikke gjennomføring av planen for øvrig.

3.3 Område F1, Funnemark

Planendringen legger til rette for framtidig utvikling av områdene til Funnemark AS. Bedriften har lange tradisjoner i området, og er en betydelig sentrumsnær arbeidsplass. Funnemark AS ønsker å være med på utvikling av framtiden bilbruk, og etablering av nye lokaler vil kunne komme på et gunstig tidspunkt, med tanke på utvikling av verksteder for framtidens bil, bilpool mm. i sentrum der folk bor.

Organisering og tilrettelegging for å samle virksomheten på nordsiden av Slottsbrugate åpner for ny bruk på sørsiden av Slottsbrugata. Dette vil føre til:

- bedre logistikk for virksomheten
- forbedret trafiksikkerhet i området

3.4 Virkninger for andre grunneiere i området

Planendringen får liten innvirkning for andre grunneiere i området. Bebyggelsen langs med Storgata og Assuransegata berøres ikke av planendringen, og det kulturhistoriske miljøet er ivaretatt.

Den planlagte bebyggelsen ved Funnemark vil bli oppført med byggehøyder i samsvar gjeldende reguleringsplan. For område F1 er det forslått egen høydebestemmelse som gir forutsigbarhet for naboer og berørte parter, jf. pkt. 2.8 i beskrivelsen. Byggehøyde for planlagt bebyggelse er ca. 7,9 meter over terrengnivå på ca. c+4,7 meter.

For å få samme terrenghøyde rundt hele anlegget er det planlagt å ta bort masser på den nordvestre delen av område F1. Terrenget ved Funnemark kommer ca. 2 meter lavere en terrenget ved bebyggelsen langs Assuransegata. Høyde for bebyggelsen ved Funnemark kan med dette sies å ha en høyde på ca. 5,9 meter mot nabobebyggelse langs Assuransegata.

Eiendommer som blir berørt av planlagt utbygging ved Funnemark er Storgata 181, Assuransegata 1 og Assuranse gata 3. Funnemark Eiendom AS er eier av Assuransegata 1 og har overtatt Storgata 181. Funnemark AS har drøftet utviklingsplanene med nabo ved Assuransegata 3. Eiere av Assuransegata 3 har signalisert at de er positive til planene ved Funnemark.

Langs eiendomsgrense mot vest og nord er det planlagt oppført forstøtningsmur og plankegerde som i dag.

For det bevaringsverdige kulturmiljøet fremstår byggehøyden sympatisk. Planlagt utbygging får ingen negative virkninger for naboer med tanke på sol- og skyggeforhold.

3.5 Samlet vurdering

Samlet sett vurderes det at endringene bør kunne behandles som en endring etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Planendringen oppdaterer reguleringsplanen etter forutsetninger i gjeldende plan.
- Planendringen går ikke ut over hovedrammer i planen.
- Hensyn til bevaringsverdig bygningsmiljø langs Storgata og Assuransegata er ivaretatt.
- Forhold til øvrige grunneiere er ivaretatt.
- Hensyn til geotekniske forhold/ områdestabilitet er ivaretatt.

4. Vedlegg

1. Terrengsnitt AA og BB

2. Notat områdestabilitet, Porsgrunn, Toyota Porsgrunn, utvidelser, dokumentnummer; 114980n1