



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 20/09926-16  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 04.05.2021

---

## Endring av reguleringsplan for kvartalet Slottsbrugata, Hovenggata, Assuransegata og Storgata (planid 210)

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av Reguleringsplan for kvartalet Slottsbrogata, Hovenggata, Assuransegata og Storgata, planID 210, datert 24.2.2021.

### Vedlegg:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Beskrivelse av planendringen
4. Forslag til nytt plankart
5. Plankart gjeldende
6. Forslag til bestemmelser
7. Bestemmelser gjeldende
8. Geoteknisk vurdering
9. Notat til Geoteknisk vurdering
10. Kart over området som blir berørt
11. Terrengsnitt

**Planforslagsstiller:** Funnemark Eiendom AS

**Plankonsulent:** Børve Borchsenius Arkitekter AS

## Saksframstilling

### Bakgrunn for planendringen

Bilforretningen 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 eiendommen for 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 som i dag. Samtidig åpner en omorganisering for mulighet for ny arealbruk (boligformål) av områdene sør for Slottsbrugata, og for bedre trafikale løsninger, spesielt i krysset Hovenggata/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.

Første henvendelse var med byggesaksavdelingen (forhåndskonferanse 11.6.2020). Da eiendom gbnr. 200/2580 er regulert til spesialområde bevaring burde en ev. fradeling løses gjennom en endring av gjeldende reguleringsplan. Oppstartsmøte med planavdelingen ble avholdt 22.9.2020,

og det ble vurdert at endringen kunne tas etter plan- og bygningsloven § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan.

Planendringen legger til rette for videre utvikling av Funnemark. I tillegg vil planendringen forbedre interne kommunikasjonslinjer og utearealer, og gi rammer for utbygging av nye lokaler. Se vedlegg 3 for nærmere beskrivelse av foreslåtte endringer.

### **Høring**

Kommunen sendte den 4.2.2021 planendringsforslaget til uttalelse til private berørte og offentlige instanser. Frist var satt til den 26.2.2021. Innen fristens utløp var det mottatt 3 uttalelser fra offentlige instanser og 2 fra private aktører.

### **Uttalelser/merknader til planforslaget**

Samtlige merknader og innspill fremkommer i sin helhet i vedlegg 10. Under følger et kortfattet utdrag med rådmannens kommentar og vurdering:

#### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 25.02.21

Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til planendringen.

#### Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), datert 25.02.21

Fylkeskommunen viser til at en utvidelse av bilforretningen mot nord vil medføre at området rundt den verneverdige bebyggelsen reduseres noe. I tillegg legges det opp til å rive et uthus som i SEFRAK er merket oppført før 1850 (Fylkeskommunen viser til at dette muligens er feilregistrert da dagens uthus er oppført etter tegninger datert 1988). Utvidelsen kommer svært nær den gamle bebyggelsen og Fylkeskommunen er opptatt av at utvidelsen ikke forringer bokvaliteten for omkringliggende naboer i den verneverdige bebyggelsen. Fylkeskommunen ber kommunen sikre at belysning for virksomheten ikke blir lysstøy for naboene. Det samme gjelder for vimpler, skilt osv. Visuell støy bør reduseres til et minimum. Fylkeskommunen viser til at det skal settes opp gjerde mot de naboer som ønsker det, og anser at det også bør plantes busker og trær mot naboer som er det verneverdige bygningsmiljøet. Særlig gjelder dette for Storgata 171, i felt F1. Fylkeskommunen påpeker at byggegrensen er svært nær Storgata 171.

Fylkeskommunen minner om at hensikten med planen også er å regulere verneverdig bebyggelse til bevaring kulturmiljø, noe som bør fremgå av bestemmelsene. Videre mener Fylkeskommunen at dobbelgarasje i strøk med verneverdig bebyggelse kan være uheldig. Det foreslås derfor å sikre utforming i bestemmelsene. Det minnes også om at de sakene som skal oversendes er i henhold til kulturminneloven § 25 endring av bygninger oppført før 1850.

#### *Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Uthuset som er tenkt revet er oppført etter tegninger datert 1988, og er en enkel og i hovedsak uisolert trebygning. Tidligere uthus er fjernet fra eiendommen, muligens i forbindelse med brann på naboeiendommen. Uthuset er dermed feilregistrert i SEFRAK-registrert, og vil bli rettet opp.

Utforming og plassering av skilt skal være i samsvar med Porsgrunn kommunes skiltvedtekter.

Belysning styres av både plan- og bygningsloven § 30-2 og naboloven § 2.

Langs gjerde mot Storgata 171 er det allerede etablert en rekke med trær. Det samme gjelder mot Storgata 175, langs Hovenggata og Slottsbrugata.

Fylkeskommunens anbefaling om å trekke byggegrensen til Storgata 171 noe tilbake foreslås tatt til følge. Avstand fra formålsgrænse blir ca. 5,8 meter.

Rådmannen vurderer også at Fylkeskommunens merknader og innspill om utforming av garasjer og utdyping av reguleringsplanens intensjon styrker planforslaget, og foreslår disse innarbeidet i bestemmelsene.

Det vises til vedlegg 6 og de endringer med rødt som foreslås tatt til følge. Dette gjelder bestemmelse 1.2 *Hensikten med reguleringsplanen*, bestemmelse 2.3 *Parkering*, og 4.1 *Hensynssone bevaring kulturmiljø*.

Statens vegvesen, datert 25.02.21

Statens vegvesen minner om viktigheten for planlegging for gode gang- og sykkelforbindelser samt kollektivtrafikk i området.

*Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Planendringen viderefører eksisterende gangforbindelse langs Hovenggata. Ved å samle virksomheten ved Funnemark nord for Slottsbrugata, gis det mulighet for en ny utforming i området sør for Slottsbrugate og ny forbedret trafikksikkerhet i området og ved krysset Slottsbrugata-/Hovenggata.

Sameiet Osebro Brygge v/Kjell Myhr, datert 25.02.21

Sameiet uttrykker bekymring for å bli berørt av planlagte tiltak, og forutsetter at kommunen krever mer omfattende og uavhengig geotekniske kartlegginger samt pålegg av evt. sikringstiltak før tiltaket godkjennes. Videre bes det om at utbygger planlegger en belysning som ikke sjenerer omkringliggende bebyggelse.

*Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Vedlagt geoteknisk vurdering samt tilleggsnotat fra Geoteknikk vurderer områdestabiliteten for planlagt utvidelse/tilbygg som tilfredsstillende. Tiltaket kommer utenfor den nylig kartlagte faresoneavgrensningen. Kommunen har som planmyndighet og bygningsmyndighet et ansvar for å bidra til at det kun bygges i områder som er tilstrekkelig sikre mot naturfarer. Dette skal ivaretas både i kommuneplan, i reguleringsplan og i den enkelte byggesak. Selve ansvaret for å utrede om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet for utbygging ligger hos forslagsstiller/ansvarlig søker. Belysningsforhold omfattes av plan- og bygningsloven § 30-2, og anses som ivaretatt.

Sturla Rising og Ellen Dyrbing, datert 23.02.21

Sturla Rising påstår at geotekniske vurderinger er mangelfulle og viser til Gjerdrum-saken.

*Rådmannens vurdering/kommentarer:*

Grunnteknikk AS har redegjort for vurdering av områdestabiliteten for Osebro Brygge sett i forhold til planlagt tiltak hos Funnemark i teknisk notat 114980n3, datert 11.3.2021. Denne viser at kvikkleirefaresonen er kartlagt og vurdert av Multiconsult AS og vurderingene kvalitetssikret av NGI AS (vurderinger og aktuelle sikringstiltak). Det er beskrevet at det er utført erosjonssikring og motfylling i elva for å forbedre stabilitetsforholdene. Den utførte forbedringen er klassifisert ved «vesentlig forbedring» iht. NVEs veileder. Forbedringen medfører at nye tiltak kan godkjennes innenfor faresonen, så lenge de ikke forverrer stabiliteten. Her konkluderes det med at utvidelse ved Funnemark bestående av utgravingen for kjeller og utearealer ikke vil forverre stabiliteten, men heller forbedre den. Se også kommentaren gitt Sameiet Osebro Brygge.

**Rådmannens vurdering av planendringen**

Foreslått endring av formålsgrenser er for å tilpasse ønsket utvikling av området. Endringen er forholdsmessig liten og vurderes til ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

Arealformål i gjeldende plan er forretningsformål eller kombinert formål forretning/bolig med unntak av to eiendommer, regulert til bolig og til kombinert formål bolig/allmennyttig. Foreslåtte endringer av arealformål medfører mindre og akseptable justeringer. Foreslått endring for Assuransegata 3 er i samsvar med formålet til tilgrensende eiendommer og vurderes som naturlig videreføring.

Hensynssone bevaring kulturmiljø (plan- og bygningsloven fra 2008) erstatter områder vist som spesialområder bevaring i gjeldende plan (hentet fra plan- og bygningsloven fra 1985). De delene av områdene D2, B1 og C1 i gjeldende plan, som er lagt til område F1 i nytt planforslag, medtas ikke i hensynssonen. Intensjon om bevaring av gatemiljø er fortsatt ivaretatt i planforslaget.

I gjeldende reguleringsplan mangler fastsettelse av utnytting i både plankart og bestemmelser. Planforslaget foreslår å fastsette BYA for område F1 til maks 60 %. Utendørs biloppstillingsplasser inngår i beregningen av BYA. Planendringen inkluderer også dokumentasjonskrav til både landskaps-, og tekniskplan.

Byggegrensene er tilpasset formålsgrenser og tidligere bebyggelse som er fjernet. I planendringen er byggegrenser for område F1 tilpasset nye formålsgrenser. Etter innspill fra fylkeskommunen er byggegrense mot Storgata 171 foreslått økt til ca. 5,8 meter fra formålsgrense.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor maksimal tillatt mønehøyde c+14,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde c+13,0. Foreslått bygningshøyde vurderes å være tilpasset nabobebyggelse med hensyn til sol- og skyggeforhold.

Bestemmelser om avkjørsel til område F1 i gjeldende plan er knyttet opp mot tidligere områder A1 og E1. Det er i dag to avkjørsler til område F1 fra Slottsbrugata. Disse er vist på plankartet.

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 muliggjør ytterligere beplantning mot øst og mot Hovenggata.

*Geoteknisk vurdering:* Grunnteknikk AS har foretatt vurdering av områdestabilitet ihht. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, beskrevet i notatet: «*Porsgrunn, Toyota Porsgrunn, utvidelse, Notat områdestabilitet, dokumentnr.: 114980n1*». 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.*

Konklusjoner fra geoteknisk fagkyndig er foreslått videreført på plankart og i bestemmelser.

Rådmannen vurderer at foreslåtte planendringer ikke går ut over hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan, og heller ikke påvirker gjennomføring av reguleringsplanen for øvrig. Det vurderes videre at foreslåtte endring av gjeldende reguleringsplan heller ikke gir negative miljømessige konsekvenser eller økte økonomiske konsekvenser for kommunen. Det synes derfor fornuftig og hensiktsmessig å hjemle planprosessen i plan- og bygningsloven § 12-14.

## **Konklusjon**

Rådmannen vurderer forslag til planendring av reguleringsplan for kvartalet Slottsbrugata, Hovenggata, Assuransegata og Storgata til å ivareta de kvalitetene som gjeldende reguleringsplan legger til rette for, samt at den gir gode rammer for videre utvikling av Funnemark og ivaretagelse av den omkringliggende verneverdige bebyggelsen. Rådmannens innstilling framgår av sakens førsteside.