

Reguleringsplan Kirkevegen 1

Planbeskrivelse med KU

PlanID 837



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Brua Eiendom AS
Tittel på rapport: Reguleringsplan Kirkevegen 1
Oppdragsnavn: Detaljregulering for Kirkevegen 1
Oppdragsnummer: 636889-01
Utarbeidet av: Bjørg Wethal
Oppdragsleder: Lars Krugerud
Tilgjengelighet: Åpen

Skien, 09.11.2022

Lars Krugerud

Oppdragsleder/Kvalitetssikrer

Bjørg Wethal

Planlegger

01	9. nov. 2022	Nytt dokument	BW	LK
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1. Hensikten med planen	4
1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	4
1.3. Krav om konsekvensutredning	4
1.4. Planprogram	4
2. Planstatus og rammebetingelser	5
2.1. Kommuneplanens arealdel	5
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	5
2.3. Temaplaner	6
2.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
2.5. Eiendomsforhold	6
3. Beskrivelse av eksisterende forhold	7
3.1. Beliggenhet og avgrensning	7
3.2. Historikk og tidligere bruk av området	8
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
3.4. Stedets karakter	8
3.5. Landskap	9
3.6. Kulturminner og kulturmiljø	10
3.7. Naturverdier	10
3.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	11
3.9. Trafikkforhold	11
3.10. Barns interesser	11
3.11. Sosial infrastruktur	12
3.12. Universell tilgjengelighet	12
3.13. Teknisk infrastruktur	12
3.14. Grunnforhold	12
3.15. Støyforhold	13
3.16. Luftforurensning	13
3.17. Elektromagnetisk stråling	13
3.18. Risiko- og sårbarhet	13

4.	Planprosessen	14
4.1.	Oppstartsmøte	14
4.2.	Medvirkningsprosess	14
4.3.	Sammenstilling av innkommende merknader	15
5.	Beskrivelse av planforslaget	19
5.1.	Planlagt arealbruk	19
5.2.	Løsningsbeskrivelse	19
5.3.	Bebyggelsens plassering og utforming	20
5.4.	Boligmiljø/bokvalitet	20
5.5.	Parkering	21
5.6.	Tilknytning til infrastruktur	22
5.7.	Trafikkløsning	22
5.8.	Miljøoppfølging	22
5.9.	Universell utforming	23
5.10.	Leke- og uteoppholdsareal	23
5.11.	Kulturminner	24
5.12.	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	27
5.13.	Plan for renovasjon	27
5.14.	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	28
6.	Konsekvensutredning	30
6.1.	Uteområder, gang- og sykkelvegnett	30
6.2.	Arkitektonisk utforming	31
6.3.	Barn og unges oppvekstvilkår	32
6.4.	Inn- og utkjøring på egen tomt	33
6.5.	Grunnforhold og flom	34
7.	Virkinger/konsekvenser av planforslaget	37
7.1.	Planfaglige vurderinger	37
7.2.	Miljøvern faglige vurderinger	40
7.3.	Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	41
8.	Avsluttende kommentarer	42

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av inntil 6 utleieleiligheter i de nedlagte forretnings-/næringslokalene i Kirkevegen 1.

1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Asplan Viak har vært engasjert av Sannidal utleiebygg AS til å fullføre arbeidet med reguleringsplan for Kirkevegen 1 i Brevik. Planhuset har vært engasjert i innledende fase med utarbeidelse av planprogram og utkast til reguleringsplan.

Planområdet tilhører Brua eiendom AS.

1.3. Krav om konsekvensutredning

I forskrift om konsekvensutredninger, kapittel 2 fremgår det hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften. Dette omfatter etter § 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.

Kirkevegen 1 er i kommuneplanens arealdel 2018- 2030 avsatt til næringsområde. En endring av formål fra næringsområde i kommuneplanens arealdel til boligbebyggelse i ny reguleringsplan vil omfattes av Forskrift om konsekvensutredning § 6 punkt 25.

1.4. Planprogram

Planprogram for detaljregulering av Kirkevegen 1, sist datert 25.01.2021, ble fastsatt av Utvalg for miljø og byutvikling i møte 23.03.2021, sak 14/21.

Utarbeidelse av planprogram, krav til innhold i planprogram, høring av forslag til planprogram og fastsettelse av planprogram er i samsvar med Forskrift om konsekvensutredning, kapittel 4.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, planID1406, er planområdet avsatt til Næringsvirksomhet - Nåværende. Resten av Øya er i kommuneplanens arealdel avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende, Boligbebyggelse - Nåværende og et område i øst er avsatt til Småbåthavn/Næringsbebyggelse/Boligbebyggelse.

Hele Øya omfattes av hensynssone H570-Bevaring kulturmiljø.

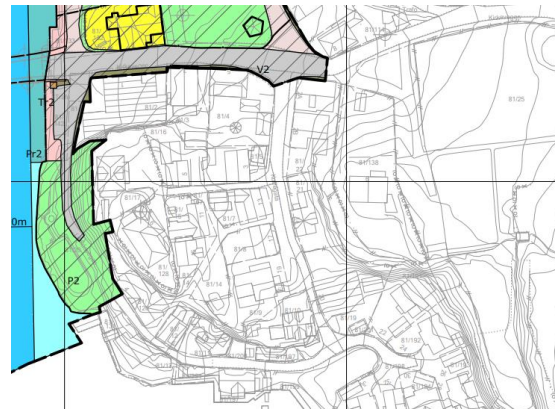
2.2. Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan Øya i Brevik, planID 804, er eksisterende bebyggelse innenfor planområdet regulert som forretningsområde. Et lite hjørne mot sørvest er regulert som park. Forretningsområdet er i likhet med øvrige byggeområder vist som spesialområde bevaring. I reguleringsbestemmelsene er det gitt utfyllende bestemmelser om riving, ombygging, tilbygg/påbygg/underbygg og nybygg/gjenoppbygging.

I reguleringsplan Brevik med indre havn og deler av øya, PlanID 828, er arealet mellom kjøreveg og forretning regulert som annen veggrunn. Annen veggrunn er opparbeidet som fortau. Innfartsveg vest V2 Strømtangvegen - Langbrygga - Kirkevegen er regulert til offentlig kjøreveg.



Figur 2-1 Utsnitt Reguleringsplan Øya i Brevik



Figur 2-2 Utsnitt reguleringsplan Brevik med indre havn og deler av øya

Ny plan vil delvis erstatte reguleringsplan for øya, planID 804 og reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya, planID 828.

2.3. Temaplaner

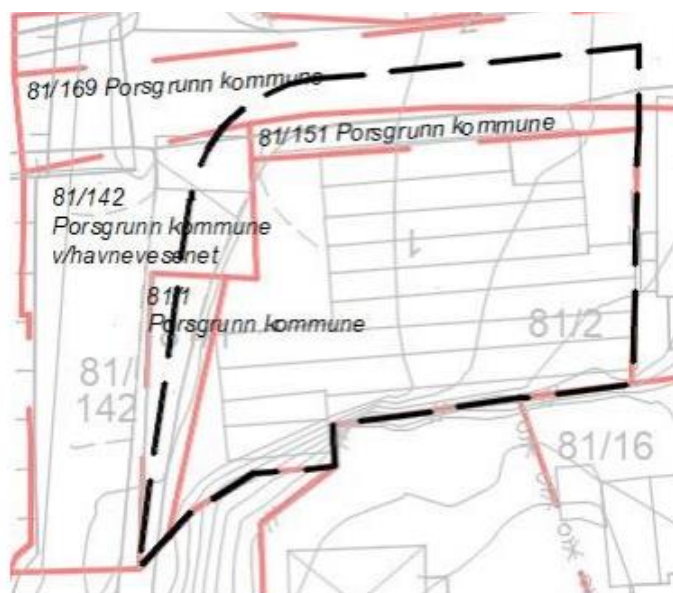
Eksisterende bebyggelse i Kirkevegen 1, er i høringsforslag til kulturminneplan for Porsgrunn 2017-2029, vurdert til å ha verneverdi 0.

2.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- 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.

2.5. Eiendomsforhold

Følgende eiendommer ligger helt eller delvis innenfor planområdet:



81/2	Brua Eiendom AS
81/1	Porsgrunn kommune
81/142	Porsgrunn kommune v/havnevesenet
81/151	Porsgrunn kommune
81/169	Porsgrunn kommune

Figur 2-3 Grunneiere i planområdet

3. Beskrivelse av eksisterende forhold

3.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på 0,8 daa og ligger på Øya (Sylterøya) i Brevik, Porsgrunn kommune.



Figur 3-1 Planområdets beliggenhet

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.



Figur 3-2 Planområdets avgrensning

3.2. Historikk og tidligere bruk av området

Lokalene innenfor planområdet har tidligere blitt benyttet som næringsbygg, bl.a. postkontor og trykkeri. Bygget er oppført ca. 1970.



Figur 3-3 Eksisterende bebyggelse

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bebyggelse i planområdet står pr i dag tomt og har de siste årene blitt brukt til lagerlokaler.

Bebyggelsen ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og med utsikt over kanalen og Lerkåsparken mot vest. På andre siden av Kirkevegen ligger Brevik bymuseum (gamle Brevik rådhus). Boligbebyggelse blir i øst avgrenset av Brevik kirke og gravlund.

3.4. Stedets karakter

Brevik regnes som en av Norges best bevarte «seilskutebyer». Byen har et enestående bygningsmiljø av hus fra 1800-tallet, med menneskelige proporsjoner samtidig som stor tetthet og lav høyde gir byen en intim byfølelse – et sted å føle seg hjemme.

Bebyggelsen i byen kan deles i tre hovedgrupper; gjenoppbygging etter brannen i 1761, bygninger i oppgangsperioden 1830-40 i empirestil, og bygninger fra oppgangsperioden 1870-1910 i sveitserstil. Brevik viser trebyenes karakteristiske trekk med sterkt skille mellom det offentlige rom (gate, plasser og lignende) og det private rom (bakgården, bakhagen og lignende).

3.5. Landskap

Brevik kirke ligger på det høyeste punktet på øya på kote +22 meter. Mot sør faller terrenget ned mot sjøen og danner en karakteristisk brattskrent. Mot vest og nord faller terrenget jevnt, mens terrenget mot øst danner brattskrenter med slakere partier innimellom. Kirkevegen 1 er sprengt inn i terrenget og ligger på et tilnærmet flatt område, med tilgang til ettermiddags- og kveldssol og godt skjermet fra øst og sør.



Figur 3-4 Skråfoto over Øya

Parklandskapet rundt Brevik kirke strekker seg fra Kirkevegen og helt ned mot sjøen og ligger i underkant av 100 meter fra planområdet.



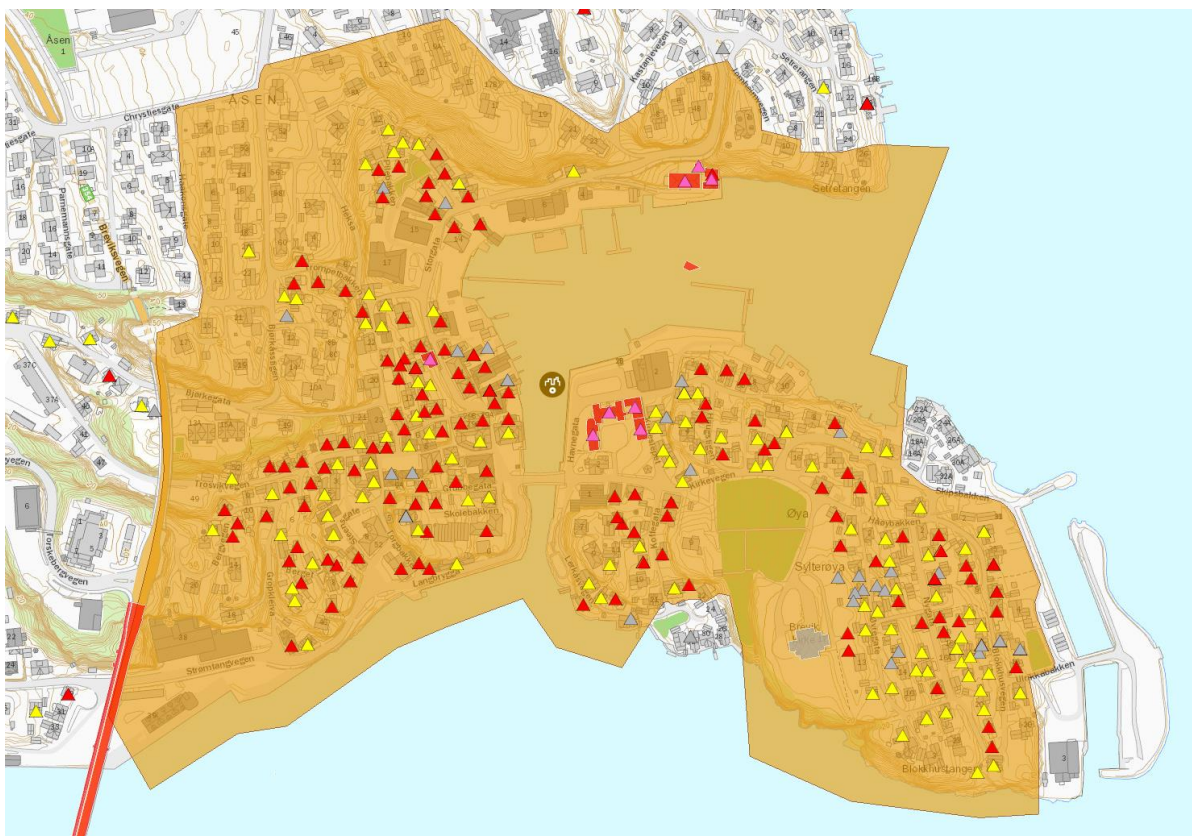
Figur 3-5 Brevik kirke. Kilde: Brevik Rotary

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Brevik Sentrum og Øya er registrert i NB!-registeret. Området tilsvarer Brevik sentrum slik det var avgrenset i reguleringsplan for Brevik sentrum, Øya og Banken fra 1998.

Bygningsmiljøet er homogent og karakteristisk for perioden. Denne helheten i Breviks kulturmiljø er av nasjonal interesse. Slik det framkommer av kartutsnitt under er mange av bygningene på øya i tillegg registrert i SEFRAK-registeret. Meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850) er vist med rød trekant.

Brevik bymuseum (Brevik gamle rådhus) på vestsiden av Øya er et vedtaksfredet bygårdsanlegg med fritt utsyn ned mot havna i vest og nord og med gårds plass mot sør.



Figur 3-6 NB!-område Brevik sentrum og Øya. Kilde: Riksantikvaren

3.7. Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet, men det er registrert to naturtyper i nærområdet. Parklandskapet i tilknytning til Brevik kirke er registrert som viktig og brattskrenten ved Brevik kirke er registrert som svært viktig åpen kalkmark.

3.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Brevik bymuseum, Brevik kirke, Lerkåsparken, Batteriet og Øya Badeplass er alle registrert som svært viktige friluftsområder. I tillegg er flere områder regulert til grønnstruktur, park og lek.

Lerkåsparken grenser til planområdet mot sørvest. På andre siden av Kirkevegen ligger Brevik bymuseum med tilhørende parkområde.



Figur 3-7 Grønne områder på Øya.
Kilde: Kommunens hjemmeside



Figur 3-8 Kartlagte friluftsområder
Kilde: Naturbase kart

3.9. Trafikkforhold

Kirkevegen 1 har adkomst fra Kirkevegen og Lerkåsvegen. Trafikken på Øya er begrenset til boligtrafikk, trafikk i forbindelse med Brevik bymuseum, Brevik kirke og etablerte småbåthavner. Fartsgrensen på vegnettet er 40 km/t.

Relativ god kollektivdekning. Planområdet ligger ca. 60 meter fra nærmeste bussholdeplass på Fiskebrygga og ca. 220 meter fra fergeleie til Sandøya og Bjørkøya.

3.10. Barns interesser

Planområdet er pr i dag lite egnet for opphold og lek med utflytende asfaltarealer.

I reguleringsplan for Banken m.m., egengodkjent 30.01.92, er to områder i vest regulert til lekeplass. Den nærmeste ligger 130 meter fra planområdet. Lekeplassene er godt opparbeidet og har gode muligheter for utvidelse.

Barnetråkkregistreringer viser at Kirkevegen - Ulrikkbakken er en viktig skole- og fritids-veg og badeplassen blir i sommerhalvåret brukt til bading, soling og utgangspunkt for fiskeing.

3.11. Sosial infrastruktur

Avstand til Brevik oppvekstsenter er 650 meter, en gåtur på ca. 10 minutter eller ca. 6 minutter på sykkel. Brevik oppvekstsenter består av barnehage, SFO og barneskole.

Ungdomskolen ligger på Heistad, en avstand på i underkant av 6 km. Videregående skole ligger på Kjølnes i Porsgrunn.

3.12. Universell tilgjengelighet

Eksisterende bebyggelse har tilgang fra bakkeplan med adkomst fra Lerkåsvegen og alternativt fra utvendig rampe/heisanordning i 2. etasje med adkomst fra Kirkevegen. Det er universell tilgjengelighet til sentrumsområdet på landsiden.

3.13. Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen er tilkoplek eksisterende kommunale vann- og avløpsledning. Det er i dag ingen alternativ energikilde i området.

3.14. Grunnforhold

NGUs kart over løsmasser viser fyllmasse (antropogent material) og ligger innenfor registrert fareområde områdeskred kvikkleire, faregrad høy. Det er ikke registrert fare for skred i bratt terreng.

Det er foretatt besiktigelse av eksisterende bygningsmasse. Bygget ble besiktiget innvendig og utvendig. Bygget er oppført i en tung bærekonstruksjon i betong. Besiktigelsen viste ingen setninger eller bevegelse i konstruksjonen. Dette sammen med bilder og kunnskap om siste byggetrinn, bekrefter at eksisterende bygg i planområdet er fundamentert på fjell.

Det er i tillegg utført prøvegraving på området mellom eksisterende bygningsmasse og kjørevei. Prøvegravingen dokumenterte at det er kort avstand ned til fjell og at det ikke er kvikkleire i massene. Det vises til geoteknisk rapport, vedlagt.

Det nasjonale aktsomhetskart for radon viser at store deler av Øya er markert som moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.

3.15. Støyforhold

Bebyggelsen på Øya blir ikke berørt av støy fra Breviksvegen. Fartsgrensen på Kirkevegen, langs området, er 40 km/t.

3.16. Luftforurensning

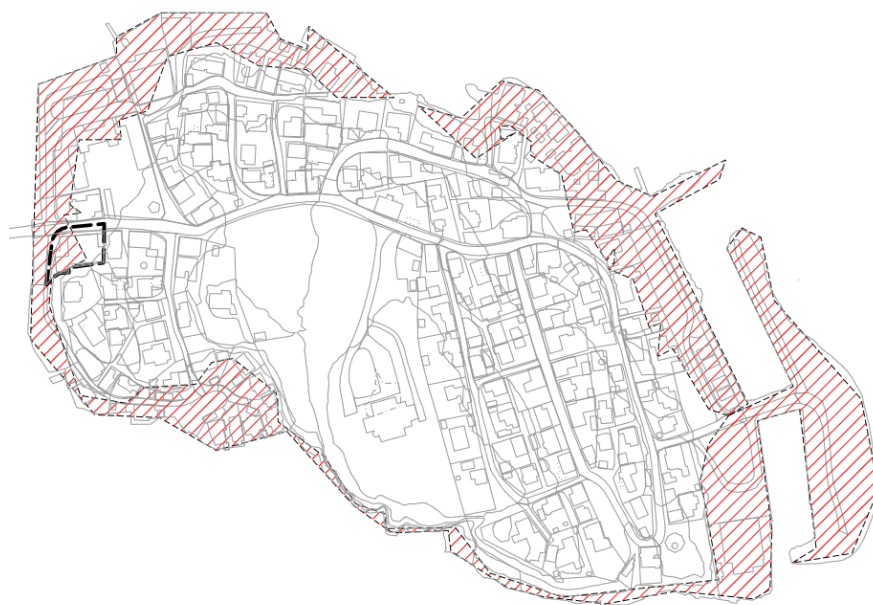
Det er registrert liten eller ingen risiko for helseeffekter i Miljødirektoratets database, Luftkvalitet i Norge.

3.17. Elektromagnetisk stråling

Planområdet ligger ikke i nærheten av høgspentanlegg.

3.18. Risiko- og sårbarhet

Planområdet og Øya ligger innenfor området registrert som fareområde stormflo og deler av området er i kommuneplanens arealdel vist som flomfare.



Flomfare. Kilde: Plandata flom KOMPLAN

Eksisterende bygg ligger med overkant gulv på kote 2,52. Det er krav om at eventuelle nye bygg skal ligge på kote 2,7 meter.

4. Planprosessen

4.1. Oppstartsmøte

Forhåndskonferansen ble avholdt på teknisk bygg i Porsgrunn, 20.03.18. Emil Fredriksen, Øyvind Fredriksen og Sigurd Bothner stilte for forslagstillere. Fra Porsgrunn kommune deltok John Lium, John Andre Nordhus og Arne R. Lunde. Referat følger vedlagt.

4.2. Medvirkningsprosess

4.2.1. Varsel om oppstart

Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering og høring av planprogram ble annonsert i Telemarksavisa TA, Porsgrunn kommune og Planhusets hjemmeside 22.12.2020 med frist for merknader var 05.02.2021. Offentlige høringsinstanser og naboer ble tilskrevet ved eget brev.

4.2.2. Møter og befaringer

Det er avholdt følgende møter/befaringer:

- Befaring leke- og uteoppholdsareal 13.11.20. Hensikten med befaringen var å vurdere om eksisterende lekeplasser på Øya kunne inngå i et tilbud for ny boligbebyggelse i Kirkevegen 1. Deltakere fra kommunen var Ulrikke Ryen, John Lium, Maja Abburu og representant for barn og unge v/lvar Realfsen. Sannidal utleiebygg AS/Brua Eiendom AS stilte med Emil Lønne Fredriksen.
- Møte med Porsgrunn kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune 05.10.2021. Hensikten med møte var å drøfte tilpasning til kulturmiljøet, NB!-område på Øya.
- Dialogmøte med Porsgrunn kommune 04.11.2021 og 02.06.2022. Hensikten med møtet var å komme til en avklaring rundt temaene parkering, lekeplass, leilighetsutforming og tilpasning til kulturmiljøet.
- Dialogmøte med Porsgrunn kommune 14.06.2022. Hensikten med møte var blant annet å drøfte leilighetsutforming og krav til parkering.
- Dialogmøte med Porsgrunn kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune 22.09.2022 hvor fargebruk, materialbruk og rekkverk ble drøftet.

Det er på grunnlag av befaringer og møter gjort justeringer av planmateriale for å imøtekomme innspill fra Porsgrunn kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune. Det er videre inngått avtale om bruk av eksisterende lekeplass på Øya.

4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Nedenfor følger en oppsummering av innkomne merknader med forslagstillers vurdering. Merknadene følger i sin helhet saken som vedlegg.

Offentlige høringsinstanser	Forslagstillers vurdering
<p>1. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 22.12.20</p> <p>DSB gir et generelt svar og ber om en ny henvendelse med tydelig angivelse av aktuelle forhold dersom det er behov for å involvere de i saken.</p> <p>Henvisning til DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.</p>	<p>Forslagsstillers vurdering:</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Forslagsstiller vurderer at det ikke foreligger behov for involvering av DSB.</p>
<p>2. NVE, 15.02.21</p> <p><u>Flom, erosjon og skred</u></p> <p>Pågående klimaendringer vil øke risikoen for flom, erosjon og skred. NVE viser til Plan- og bygningslovens krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggteknisk forskrift (TEK717) kapittel 7 som utdyper forhold til flom-, erosjon- og skredfare.</p> <p>Økt utbygging kan føre til mer overvann som kan ledes i feil retning og gi skader på bygg, oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Økosystemer bør bevares i størst mulig grad.</p> <p>Klimaendringenes påvirkning på avrenning i byggeområdene må avklares. Det må settes av tilstrekkelig areal til tiltakene.</p>	<p>Forslagstillers vurdering:</p> <p><u>Flom, erosjon og skred</u></p> <p>Det blir ingen økning i bygningsmassen, kun ombygging av eksisterende bygg. ROS-analysen følger planen som eget vedlegg.</p>

<p><u>Vassdrag- og grunnvannstiltak.</u> Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenheten, kan utløse konsesjonsplikt.</p> <p><u>Energianlegg</u> Planen må ta hensyn til planlagte anlegg eller ha konsesjon etter energivassdragslovgivningen. Ved berøring av energiinteresser, bør energiselskap involveres tidlig.</p> <p><u>Veiledere og verktøy</u> Anbefaler bruk av NVEs sjekklister, NVEs karttjenester, veiledere og verktøy ved oppstart av planarbeidet.</p>	<p><u>Vassdrag- og grunnvannstiltak</u> Tiltaket medfører ikke skade eller ulempe for allmenheten.</p> <p><u>Energianlegg</u> Skagerak Energi A/S og Skagerak Nett A/S har fått varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan.</p> <p><u>Veiledere og verktøy</u> Tas til etterretning.</p>
<p>3. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 21.01.20</p> <p><u>Planbeskrivelse og ROS-analyse</u> Statsforvalter minner om PBL §3-1 første ledd bokstav h), §§4-2 og 4-3. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for områdets egnethet. Den skal baseres på oppdaterte retningslinjer og vise til DSB veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging med tilhørende sjekklister og Klimahjelperen.</p> <p><u>Grunnforhold og flom</u> I NGUs løsmassekart vises område med forekomst av marin strandavsetning og stor sannsynlighet for marin leire. Grunnforholdene skal vurderes i planarbeidet og faren for kvikkleireskred må utredes og vurderes i ROS-analysen.</p>	<p>Forslagsstillers vurdering:</p> <p><u>Planbeskrivelse og ROS-analyse:</u> Det vises til vedlagte ROS-analyse.</p> <p><u>Grunnforhold</u> Bygget er fundamentert på fjellgrunn. Det foreligger et geoteknisk notat, utarbeidet av Ophthimal AS, rev. C. 08.11.22.</p>

<p><u>Klimatilpassing og overvann</u> Det bør tas hensyn til fremtid klimaendringer. Flom- og erosjonsfaren, samt faren overvannshåndteringen bør vektlegges spesielt. Disse truslene bør analyseres i ROS-analysen.</p> <p><u>Barn og unges interesser</u> Viser til VTFK sin uttalelse vedr. barn og unges interesser.</p>	<p><u>Klimatilpassing og overvann</u> Det vises til vedlagte ROS-analyse. Kotehøyde overkant gulv er satt til +2,52 for eksisterende bygg og + 2,7 for eventuelt nytt bygg.</p> <p><u>Barn og unges interesser</u> Se vurdering under merknad 8 VTFK.</p>
<p>4. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 02.02.21 DMF har ingen merknader.</p>	
<p>5. Kystverket, 03.02.21 Kystverket har ingen merknader.</p>	
<p>6. Statens Vegvesen, 21.01.21 Statens vegvesen påpeker viktigheten av planlegging for gode gang- og sykkelforbindelser.</p>	<p>Forslagsstillers vurdering: Eksisterende fortau langs Kirkevegen blir uforandret.</p>
<p>7. Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK) 05.02.21 <u>Barn og unge</u> Barn og unges arealinteresser skal beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Leke- og utearealer skal merkes tydelig i plankartet og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet, jfr. kommuneplanens arealdel. VTFK går gjerne i dialog med kommunen og tiltakshaver for å finne gode løsninger. VTFK understreker viktigheten av at avkjørsel og vegnett sikres for myke trafikanter.</p>	<p>Forslagsstillers vurdering: <u>Barn og unge</u> Etter kommuneplanen er det krav til 5m² pr. boenhet. Det har vært utfordrende å finne nok areal innenfor planområde til lek- og uteoppholdsareal. Det er inngått lekeplassavtale mellom Brua Eiendom AS og Porsgrunn kommune. Avtalen er signert 05.05.2022.</p>

<p><u>Kulturarv - Nyere tids kulturminner</u> Planområdet er regulert som bevaring og er registret som historisk viktig bymiljø. For å tilpasse seg eksisterende bygningsmasse bør det tas hensyn til nærområdets trehus og deres arkitektur når det gjelder fasadeuttrykk, materialbruk og fargevalg. Gamle hus har sjelden balkonger. Antall balkonger bør begrenses og få en tilforlateg utforming. Kulturarv ønsker å være i dialog og komme med innspill.</p> <p><u>Kulturarv - Automatisk fredet kulturminner</u> Kulturarv kjenner ikke til automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket, men minner om meldeplikten. Følgende tekst skal innarbeides i bestemmelsene: «Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal fylkeskommunen kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).»</p> <p><u>Planprogram</u> Planprogrammet gir en god oversikt over utredninger og metoder.</p>	<p><u>Kulturarv - Nyere tids kulturminner</u> Reguleringsbestemmelsene sikrer en god utforming av bebyggelsen og hensynet til omkringliggende trehusbebyggelse, jfr. mulighetsstudie datert 21.10.2022.</p>  <p><u>Kulturarv - Automatisk fredet kulturminner</u> Fast tekst for kulturminner er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, jfr. pkt. 2.4.</p> <p><u>Planprogram</u> Tas til etterretning.</p>
<p>Direkte berørte parter og naboer</p>	<p>Forslagsstillers vurdering</p>
<p>8. Trine Stiansen, e-post 17.01.21 Trine Stiansen, eier av naboeiendom, Koffegate 7 og ønsker bekreftelse på at det ikke blir fasadeendring mot hennes eiendom.</p>	<p>Forslagsstillers vurdering: Det er i planforslaget åpnet for endringer av fasade i form av balkonger samt en mindre vindusåpninger for å sikre tilstrekkelig dagslys mot sør.</p>

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for etablering av boligbebyggelse i eksisterende bygningsvolum. Det tillates etablert 3 utendørs parkeringsplasser innenfor formålet. Endelig plassering avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

5.2. Løsningsbeskrivelse

5.2.1. Boligbebyggelse, BB

Forslagsstiller ønsker å etablere inntil 6 utleie-leiligheter tilpasset mindre husholdninger innenfor eksisterende bygningsvolum, regulert til boligbebyggelse. Forslagsstiller vil stå for vedlikehold og vaktmestertjenester.

Det vil bli lagt til rette for innendørs og lett tilgjengelig parkering for sykkel, gåstol, rullestol, HC-scootere mv. Det vil bli tre utendørs parkeringsplasser. En av plassene kan tilrettelegges for omsorgstjenesten dersom dette blir et utbredt behov.

5.2.2. Fortau, o_FO

Eksisterende fortau langs Kirkevegen er regulert til offentlig fortau, o_FO.

5.2.3. Kjøreveg, o_KV1 og o_KV2

Kirkevegen, o_KV1 er regulert til offentlig kjøreveg. Det er foreslått en justering av kryssområde Kirkevegen-Lerkåsvegen. Dette for å stramme opp kryssområde og legge til rette for en framtidig justering av svingradien for innkjøring fra Brua i vest. Lerkåsevegen er regulert til offentlig kjøreveg, o_KV2 og er regulert i 3,5 meters bredde.

Det tillates en direkte avkjørsel til Kirkevegen 1 fra o_KV1 og en avkjøring fra o_KV2. Endelig plassering av avkjørsel fra Lerkåsvegen avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

5.2.4. Park, o_PA

En liten flik av Lerkåsparken ligger innenfor planområdet. Dette arealet er regulert til offentlig park, o_PA.

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget legger opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Det vil ikke bli endring av byggehøyden, men det er behov for mindre endringer for å tilpasse bygget til tekniske krav som settes til bolig. Dette vil omfatte etterisolering, justering av vinduer og dører og for å øke attraktiviteten er det foreslått balkonger/terrasser i tilknytning til den enkelte leilighet. Branntekniske krav og tilpasning til eksisterende kulturmiljø har vært førende for utformingen.

Planforslaget åpner for 6 leiligheter. Vedlagte illustrasjoner viser forslag til størrelse og utforming av den enkelte leilighet.

Det er lagt til rette for to leiligheter på nedre plan og fire leiligheter på øvre plan. Illustrasjon nedre plan er hentet fra mulighetsstudie datert 21.10.2022. Se vedlegg for illustrasjon i A4-format.



5.4. Boligmiljø/bokvalitet

Kirkevegen 1 har en sentral beliggenhet. Etablering av nye boliger i de tomme lokalene vil bidra til å styrke bomiljøet og vil være et viktig supplement til eksisterende eneboligbebyggelse.



Figur 5-1 Skråfoto over planområdet

5.5. Parkering

Kirkevegen 1 omfattes av parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens areadel, sone 1 som betyr at kravet til individuell parkering er 1,2 pr boenhet med felles boligparkering. I lokalsenterområdet er maksimumskravet til parkering 1,2. Kirkevegen 1 ligger bare 50 m fra definert lokalsenter og 250 m fra nærmeste dagligvare.

Tabell 5-1 Kommuneplanens arealdel 2018-203, Bestemmelser og retningslinje parkering

Type parkering	Bilparkering			
	Sentrum og lokalsentrum	Sone 1 km rundt sentrum og 500 m rundt lokalsentrum	Øvrige bybåndet	Utenfor bybåndet
Individuell boligparkering	Maks 2	Fast 2	Min 2	Min 2
Individuell boligparkering med felles besøksparkering	Maks 1,2	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2

I reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya er kravet til parkering avhengig av leilighetsstørrelse og parkeringskravet pr enhet ligger noe lavere. Kirkevegen 1 grenser inntil denne planen.

Tabell 5-2 Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya, Krav til parkering

Virksomhet	Enhet	Minimum antall bilplasser per enhet
Boliger		
1-roms – 2-roms	Boenhet	0,75
3-roms - 4 roms	Boenhet	1,0
Restaurant/kafé	Sitteplasser	0,2

I foreløpig skisseforslag er det foreslått to parkeringsplasser i tilknytning til hovedinngang på nedre nivå og en parkeringsplass i tilknytning til hovedinngang på øvre nivå. I bestemmelsene er det stil krav til maks 0,5 biloppstillingsplasser pr boenhet og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel alternativt rullestol og HC-scootere pr. boenhet. Parkering for sykkel, rullestol og HC-scootere skal være overdekt med tilgang til lademulighet for el-sykler.

Ut fra de arealer som Brua eiendom AS disponerer, er det ikke mulig å løse gjeldende krav til parkering innenfor egen tomt. Det har tidligere vært vurdert å ha parkering i byggets første etasje, men dette vil kreve store endringer i bygningskonstruksjonen og vil beslaglegge verdifullt boareal med gode dagslysforhold og god tilgjengelighet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har videre påpekt at det er lite ønskelig med store garasjeporter i front av bygget.

Tiltakshaver oppfordrer til at det sees på andre former for å redusere bilbruk og bilhold i Brevik som for eksempel bildeling. For ytterligere vurderinger vises til vedlagte notat «Underlag for vurdering av parkering», datert 15.06.2022

5.6. Tilknytning til infrastruktur

Vann - og avløp vil knytte seg på eksisterende ledningsnett i området i samsvar med dagens løsning. Det vil i forbindelse med byggesøknaden bli vurdert alternative energikilder.

5.7. Trafikkløsning

Øya er knyttet til fastlandet i Brevik via Kirkevegen Bru og det er kort veg ut på E18, enten via Langbrygga og Strømtangen (ca. 1 km) eller via Setrevegen (ca. 1,6 km).

Det blir ingen endring i kjøreadkomst til Kirkevegen 1. Dagens løsning med en adkomst fra Lerkåsvegen og en direkte adkomst fra Kirkevegen opprettholdes. Eksisterende fortau langs Kirkevegen blir tilnærmet uforandret. Dagens avkjøring til Lerkåsvegen fra brua er krapp og det er ønskelig å øke svingradien, noe som vil kunne gi større grøntareal ned mot kanalen. Dette kryssområdet ligger utenfor planområdet.

Det vil bli begrenset trafikk til og fra Kirkevegen 1. Daglige gjøremål kan utføres til fots eller med sykkel, rullestol eller HC-scooter, og det er kun 60 m til kollektivterminal med god forbindelse til Porsgrunn, Bamble med tilknytning til jernbane og ekspressbusser.

5.8. Miljøoppfølging

Det er forutsatt at eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. En renovering av arealene vil likevel medføre utskifting av innvendig paneler, vinduer mv. Forurensingsloven og plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter, stiller krav til hvordan avfall fra bygge-, rive- og rehabiliteringsarbeider skal håndteres. TEK 17 stiller krav til utarbeidelse avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

5.9. Universell utforming

TEK17 stiller krav til planløsning og universell utforming. Universell utforming av byggverk tilsier at hovedløsningene skal være utformet slik at de kan brukes av flest mulig, på en likestilt måte. Kravet omfatter både planløsning og andre forhold som påvirker brukbarheten av byggverket, for eksempel lysforhold, lydforhold og innemiljø.

5.10. Leke- og uteoppholdsareal

Kirkevegen 1 omfattes av bestemmelser for uterom og lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Minimumskravet til samlet uterom er 30 m² pr leilighet. 50 % av arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Utenfor sentrumsformål er det krav om at alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Tabell 5-3 Minimumskrav til samlet uterom (utsnitt av tabell i kommuneplanens arealdel)

Minimumskrav til samlet uterom		
<i>For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.</i>		
Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Sentrumsformål	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Det er begrenset mulighet for leke- og uteoppholdsareal i Kirkevegen 1. Det er lagt opp til at hver leilighet får en balkong, terrasse eller forhage på ca. 10 m². Det er i bestemmelsene stilt krav til etablering av uformelle sitteplasser i forbindelse med inngangssonene og Brua Eiendom har inngått lekeplassavtale med Porsgrunn kommune som gir Kirkevegen 1 rett til bruk og etablering av lekeplass på gnr 81 bnr 199. Lekeplassområdet er på ca. 280 m² og ligger i overkant av 150 m fra Kirkevegen 1.

Kirkevegen 1 grenser til Lerkåsparken og Brevik bymuseum med sine parkområder ligger på andre siden av Kirkevegen, Fiskebrygga i Brevik ligger rett for enden av brua og Øya har egen badeplass.

Det er et variert og godt tilbud av leke- og uteoppholdsareal i umiddelbar nærhet til Kirkevegen 1 tilpasset ulike brukergruppes behov. Dette sammen med en egen privat uteoppholdsplass vil gi beboerne i området et godt tilbud.

5.11. Kulturminner

Det er ved utforming av bebyggelsen lagt vekt på tilpasning til kulturmiljø, gjennom fasadeuttrykk, bevist materialbruk og fargevalg, jfr. illustrasjoner hentet fra mulighetsstudie datert 21.10.2022.



Figur 5-2. Dagens situasjon, sett fra øst



Ny situasjon, sett fra øst
Duse farger og hvite hjørnekasser.



Figur 5-3 Dagens situasjon, sett fra vest



Ny situasjon, sett fra vest
Duse farger og hvite hjørnekasser

Brevik byggeskikkveileder er brukt som referanse på materialbruk. Det er foreslått horisontal malt trekledning. Isolering fra utsiden på vegg og hjørnesøyler. Søylene vil da økes i dimensjon og bli mer fremtredende som hjørnekasser. Dette gir hver del en større identitet og deler opp bygget i mindre seksjoner.

Bygget er delt inn i fem rader og hver rekke har en dus farge og hvite hjørnekasser. De duse fargene og hvite hjørnekassene tar opp i seg eksisterende bygningsmiljø og vegetasjon og bidrar samtidig til å dele opp bygningsmassen rent visuelt. Rekkverkene er enkle og vist i samme fargetone som bygget og oppleves som lite fremtredende. Vinduene er litt større enn i dagens situasjon for å opprette optimale lysforhold til leilighetene.

Det er foreslått en opprydding av adkomstsonen med grønne forhager, oppstillingsplass for to biler og en uformell inngangssone på nedre plan.



Figur 5-4 Bruk av vertikalt malte rekkverk i samme farge som bygget.

Det er i Figur 5-5 og Figur 5-6 vist en løsning med 6 leiligheter, 2 leiligheter på nedre plan og 4 leiligheter på øvre plan. Leilighetene varierer i størrelse fra ettroms- til to- og treromsleiligheter.

Leilighetene på nedre plan har et felles inngangsparti som leder inn til de to leilighetene og med tilgang til innendørs parkering for sykkel, gåstol, rullestol, HC-scootere mv. Her vil det videre være et eget rom for renovasjonshåndtering og med mulighet for et fellesareal i form av verksted, treningslokale o.l. Leilighetene på øvre plan har inngang via rampe fra Kirkevegen og har i likhet med nedre plan et felles inngangsparti.

Leilighetene bygger på eksisterende bygningsstruktur, utnytter dagslyset på en god måte og legger areal som ikke er avhengig av dagslys inn mot eksisterende fjellskrent i sør. Det er tatt hensyn til branntekniske forhold, innsyn til nabobebyggelse og det er lagt vekt på at alle leiligheten skal ha tilgang til balkong, terrasse eller en liten forhage.



Figur 5-5 Illustrasjon nedre plan, mulighetsstudie 21.10.2022



Figur 5-6 Illustrasjon øvre plan, mulighetsstudie 21.10.2022

For å få bedre utsikt og tilgang på dagslys er det foreslått å fjerne dagens overbygning over inngangspartiet på øvre plan. Dette arealet vil nå bli en flott uteplass for den ene leiligheten på øvre plan.



Figur 5-7 Nytt inngangsparti og uteplass øvre plan. Eksisterende situasjon øverst i høyre hjørne

5.12. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er reguleringsbestemmelsene stilt krav til teknisk plan. Vann og avløpsanlegg skal tilfredsstillte tekniske krav i VA-Norm, Porsgrunn kommune. Overvann skal håndteres i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

5.13. Plan for renovasjon

Kildesortering, oppsamling og innsamling av husholdningsavfall skal håndteres i samsvar med Forskrift om renovasjon, Porsgrunn kommune, FOR-2016-10-06-1967, ikrafttredelse. 21.01.2017 og Hovedplan for Renovasjonstjenester i Grenlandskommunene 2018-2030.

5.14. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Risiko for hendelser som er identifisert som aktuelle er oppsummert i tabellene under for hver av konsekvenskategoriene liv og helse, stabilitet og materielle verdier. Forslag til risikoreducerende tiltak er oppsummert ved hver tabell. Se vedlagt ROS-analyse.

Tabell 5-4 Oppsummering av risiko liv og helse

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE			
		Små	Middels	Store
	Høy (> 10%)			
	Middels (1-10%)			
Lav (<1%)	1	3	2	

Nr.	Hendelse	Risikoreducerende tiltak
2	Skred	<ul style="list-style-type: none"> Sikre gjennom bestemmelse at dersom man gjør endringer av bygningsmassen/nybygg skal geoteknisk sakkyndig vurdere byggegrunn/lokalstabilitet.
3	Svikt i nød og redningstjenesten	<ul style="list-style-type: none"> Sikre at endring til bolig utføres iht brannkrav i gjeldende TEK.

Tabell 5-5 Oppsummering av risiko for stabilitet

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR STABILITET			
		Små	Middels	Store
	Høy (> 10%)			
	Middels (1-10%)			
Lav (<1%)	1,3	2		

Tabell 5-6 Oppsummert risiko for materielle verdier

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MATERIELLE VERDIER			
		Små	Middels	Store
	Høy (> 10%)			
	Middels (1-10%)			
Lav (<1%)		1,3	2	

Nr.	Hendelse	Risikoreducerende tiltak
1	Stormflo	<ul style="list-style-type: none"> • Sikre i bestemmelsene at eventuell nyoppføring av bygg skal utføres med nedre gulvnivå iht gjeldende KPA.
2	Skred	<ul style="list-style-type: none"> • Sikre gjennom bestemmelse at dersom man gjør endringer av bygningsmassen/nybygg skal geoteknisk sakkyndig vurdere byggegrunn/lokalstabilitet.
3	Svikt i nød og redningstjenesten	<ul style="list-style-type: none"> • Sikre at endring til bolig utføres iht brannkrav i gjeldende TEK.

6. Konsekvensutredning

Planprogram ble fastsatt av Utvalg for miljø og byutvikling i møte 23.03.2021, sak 14/21. Utredningstema framgår av kapittelinnholdet under og de blå boksene angir hvilke konsekvenser som skal utredes i hvert kapittel. Det er gjort en forkorting av teksten i planprogrammet.

Konsekvensutredning er i sin helhet tatt inn i planbeskrivelsen med unntak av pkt. 5 Grunnforhold og flom som er omhandlet i vedlagt ROS-analyse.

6.1. Uteområder, gang- og sykkelvegnett

Fastsatt planprogram

Fortauløsninger skal vurderes.

Dagens fortaulsøsning langs Kirkevegen opprettholdes. Det foreslås en oppstramming av kryssområdet som letter lesbarheten for de myke trafikanter som skal videre fra eksisterende fortau langs Kirkevegen 1 og over brua.

Inngangssonen til nedre plan vil bli adskilt fra parkeringsplassen, slik at det mer entydig hvor myke trafikanter skal bevege seg. Dette kan tydeliggjøres ytterligere gjennom materialbruk og vegetasjon. Det vil bli fulgt opp i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan, jfr. krav i reguleringsbestemmelsene.



Figur 6-1 Oppstramming kryssområde



Figur 6-2 Inngangssone nedre nivå

Hovedrute for sykkel går gjennom Brevik. Kirkevegen 1 ligger i nær tilknytning til hovedruta, på andre siden av brua.

6.2. Arkitektonisk utforming

Fastsatt planprogram

Bebyggelsesstruktur- og volum skal beskrives og illustreres. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse skal vurderes, med spesielt fokus på fasadeuttrykk, materialbruk og fargevalg. Endringene skal utredes og vurderes opp mot områdets trehus og deres arkitektur.

Det er ved utforming av bebyggelsen lagt vekt på tilpasning til kulturmiljø, gjennom fasadeuttrykk, bevisst materialbruk og fargevalg, jfr. beskrivelse av planforslaget, kapittel 5.11 Kulturminner og vedlagte mulighetsstudie datert 21.10.2022

Brevik byggeskikkveileder har vært brukt som referanse for materialbruk. De fleste bygningene i Brevik er oppført i tre, og det er i planforslaget lagt opp til trekledning på eksisterende bygg. Rekkverk er også foreslått i tre basert på eksempler fra tilsvarende bebyggelse i Brevik.

Det er i planprosessen vurdert tre ulike fargepaletter for fargesetting av bygget, alle basert på omkringliggende bebyggelse. Det er konkludert med at den duse fargepaletten med hvite hjørnekasser vil være best tilpasset eksisterende bygningsmiljø. Hver bygningseenhet har sin fargetone som bidrar til å dele opp bygningsvolumet. Rekkverket er enkelt og har samme fargetone som bygget slik at dette blir lite fremtredende.



Figur 6-3 Eksisterende bebyggelse vist i duse farger med hvite hjørnekasser

6.3. Barn og unges oppvekstvilkår

Fastsatt planprogram

Det skal vurderes hvordan planen vil påvirke barn og unges aktiviteter og oppvekstvilkår i området, herunder trygg skoleveg.

Det er mangel på lekeplasser innenfor planområdet. Konsekvenser og mulige løsninger skal beskrives. Det skal gjøres en vurdering av hvordan rettigheter til barn og unge vil bli ivarettatt.

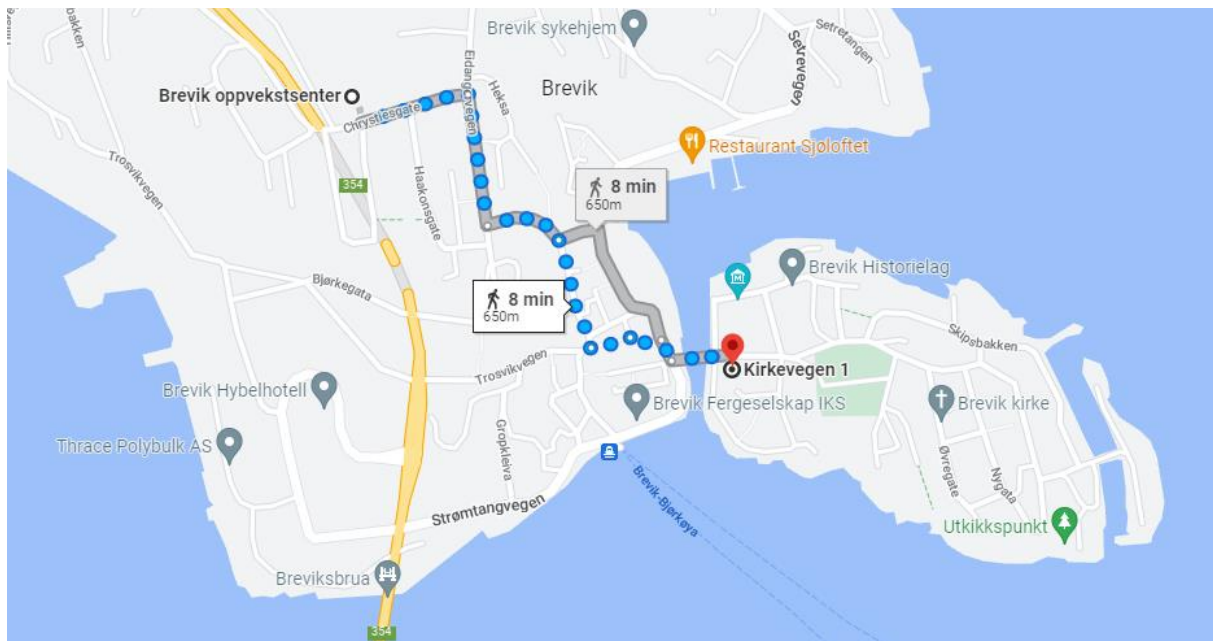
I veileder «Barn og unge i plan og byggesak» utarbeidet av kommunal- og moderniseringsdepartementet, oppdatert oktober 2020 er trygge oppvekstvilkår sammenfallende med at det skal være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse herunder gode og trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse for ulike aldersgrupper.

Det finnes en rekke uformelle møteplasser og offentlige områder for lek og opphold i nærområdet med Brevik bymuseum, Brevik kirke, Lerkåsparken, Batteriet og Øya Badeplass. Det er videre inngått lekplassavtale med Porsgrunn kommune som gir Kirkevegen 1 rett til bruk og etablering av lekeplass på gnr 81 bnr 199. Fiskebrygga, Øvre torg, Lilletorget, torget utenfor Brevik kulturhus er andre områder tilrettelagt for aktivitet og opphold, og bryggeområdene med båtaktivitet bidrar til å skape liv og røre.

Avstand til Brevik oppvekstsenter er under 700 m. Brevik oppvekstsenter består av barnehage, SFO og barneskole. Furulund Idrettspark ligger rett øst for skolen. Det er to alternative veger for gang og sykkeladkomst til skolen og idrettsaktiviteter:

- 1) Alternativ 1 går via brua, over Fiskebrygga, opp Curt Adeler gate (gang- og sykkelveg) til Øvre torg. Herfra går turen videre via Torgbakken og inn på gang- og sykkelvegen Heksa som videre knytter seg til gang- og sykkelvegssystemet ved Brevik oppvekstsenter.
- 2) Alternativ 2 er å følge Storgata fram til Trompetbakkken og kople seg inn på Heksa. Denne traseen er noe 50 m kortere, men det er mer trafikk i Storgata og det er enkelte trange og uoversiktlige partier.

Tidsmessig er det liten forskjell på alternativene. Det tar 8 minutter å gå fra Kirkevegen 1 til Brevik oppvekstsenter og kun 3 minutter med sykkel. Begge ruten går på lavtrafikkerte veger med fartsreduksjoner.



Figur 6-4 Skoleveg, tidsbruk gående. Kilde: Google maps

Barn og unges oppvekstvilkår er godt ivarettatt i umiddelbar nærhet til Kirkevegen 1.

6.4. Inn- og utkjøring på egen tomt

Fastsatt planprogram

Det blir sett nærmere på hvordan inn- og utkjøring vil påvirke dagens situasjon og hvilke påvirkninger dette får for omgivelsene. Det skal vurderes hvordan avkjørsel til området sikres for myke trafikanter.

Eksisterende inn- og utkjøring til Kirkevegen og Lerkåsvegen blir opprettholdt. I foreløpig skisseforslag er det foreslått to parkeringsplasser i tilknytning til hovedinngang på nedre nivå og en parkeringsplass i tilknytning til hovedinngang på øvre nivå. Det er ifølge Norsk vegdatabank ikke registrert ulykker knyttet til atkomstforholdene i Kirkevegen1.

Det vil bli begrenset trafikk til og fra Kirkevegen 1 og liten endring i forhold til dagens situasjon. En oppstramming av krysset Kirkevegen x Lekåsvegen vil bidra til et mer oversiktlig trafikkbilde.

Etablering av en inngangssone, en bedre separering av biler og myke trafikanter og en bevist bruk av vegetasjon og materialer vil bidra til å ivareta de myke trafikanter i området.

6.5. Grunnforhold og flom

Fastsatt planprogram

Det skal sikres at det er trygge grunnforhold og eventuelle avbøtende tiltak skal implementeres i planen.

6.5.1. Grunnforhold

Hele planområdet ligger under marin grense. Løsmassekart viser at planområdet ligger i områder det ofte kan finnes marin leire. Basert på terrengkriterier, prøvegraving og registrert fjell i og rundt planområdet så ligger ikke planområdet innenfor et aktsomhetsområde.

Planområdet med omliggende topografi og terreng ble befart og kartlagt 18.08.21. Fjell i dagen er registrert i og rundt planområdet. Prøvegraving ble utført. Stedlige masser ble sjekket og det ble gravd ned til fjell. Prøvegravingen dokumenterte at det er kort avstand ned til fjell og at det ikke er kvikkleire i massene.



Figur 6-5 Ortofoto som viser oversikt over kartlegging av fjell og prøvetaking



bilde 1



bilde 2



bilde 3



bilde 4



bilde 5



bilde 7



bilde 8



bilde 9



bilde 10

Eksisterende bygningsmasse står på utsprengt fjell og er fundamentert direkte på fjell eller er satt på oppfylte masser med kort avstand ned til fjell. Det ble ikke identifisert terreng med løsmasser og skråningshøyde over 5 m eller hellende terreng med løsmasser som er brattere enn 1:20 i eller i nærheten av planområdet.

Områdestabiliteten for planområdet vurderes som tilfredsstillende basert på terrengkriterier. Det vises til geoteknisk notat, utarbeidet av Ophimal AS, rev. C. 08.11.22. Det vises til vedlagt ROS-analyse for vurdering av risiko og sårbarhet. Behov for risikoreduserende tiltak er beskrevet i kapittel 5.14.

6.5.2. Flom

Planområdet ligger ved sjøen og kan være utsatt for stormflo. Under er vist tabell fra DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo.

TABELL 12. Telemark

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (i cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
			20 år	200 år	1000 år		
Bamble	Langesund	Helgeroa	126	151	167	62	6
Kragerø	Kragerø	Helgeroa	126	151	167	64	6
Porsgrunn	Porsgrunn	Helgeroa	126	151	168	62	6
Skien	Rambekk	Helgeroa	126	151	168	62	6

For Porsgrunn vil man for sikkerhetsklasse 2 kunne anslå følgende fremtidig stormflonivå med klimapåslag:

- 151 cm for 200 -års returnivå + 62 cm havnivåstigning - 6 cm (kartgrunnlag NN2000) = 207 cm.

Eksisterende gulvnivå i Kirkevegen 1 er oppgitt til OK gulv +2,52. Nedre gulvnivå for nybygg er satt til minimum +2,7 som er i samsvar med kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune.

Det er lite sannsynlig at stormflohendelser over kote + 2,07 inntreffer (200-års returnivå inkl. havnivåstigning). Dagens gulv ligger over 1000 års returnivå. Det vises til vedlagt ROS-analyse for vurdering av risiko og sårbarhet. Behov for risikoreduserende tiltak er beskrevet i kapittel 5.14.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1. Planfaglige vurderinger

7.1.1. Overordnet plan

ATP Telemark/ ATP Grenland har som overordnet mål befolkningsvekst og bærekraft. Overordnet strategi er bl.a. å styrke byer og tettsteder for trivsel, miljø og utvikling. Høy tetthet av bl.a. boliger skaper økt attraktivitet for nyetablering og utvikling.

Planforslaget imøtekommer flere av de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, ATP-Grenland og kommunale planer. Dette kan kort beskrives i form av følgende punkt:

- Kirkevegen 1 ligger innenfor det definerte bybåndet i ATP-Grenland. Fortetting innenfor bybåndet vil bidra til styrking av tettstedet og et levende bomiljø
- Kirkevegen 1 ligger i gåavstand til matbutikk og andre sentrale funksjoner som tilsier at mange av dagens gjøremål kan nås til fots eller sykkel, rullestol, HC-scootere mv. Dette vil føre til mindre behov for bruk av bil, noe som vil være positivt for bymiljøet i form av mindre støv, støy og trafikk og i form av mer aktiv bruk av sentrum. Sannidal Utleiebygg AS har erfaring fra blant annet Kragerø og Sannidal at denne type utleieboliger etterspørres av en gruppe som ikke nødvendigvis har tilgang på bil.
- Kirkevegen 1 legger til rette for rimeligere og mindre leiligheter tilpasset mindre husholdninger som vil bidra til en mer variert boligmasse
- Planforslaget legger opp til gjenbruk og energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel der området er vist som næringsareal eller kravet til individuell parkering i kommuneplanens arealdel. En transformasjon av eksisterende bygg vil imidlertid være et verdifullt tilskudd til dagens boligtilbud, og vil være et løft for området som i dag er tømt for næringsvirksomhet og aktiviteten først og fremst er nyttet til lager. Etablering av innendørs og lett tilgjengelig parkering for sykkel, gåstol, rullestol, HC-scootere mv og redusert mulighet for parkering, vil legge til rette for økt bruk av sykkel og gange.

Tiltakshaver oppfordrer til at det sees på andre former for å redusere bilbruk og bilhold i Brevik som for eksempel bildeling. For ytterligere vurderinger vises til vedlagte notat «Underlag for vurdering av parkering», datert 15.06.2022

7.1.2. Folkehelse

Brevik byr på avslappende sommeraktiviteter som å kikke på båtene, vandring i byens trange gater eller å sitte på brygga og se på mennesker og båtliv seile forbi. Brevik bymuseum, Brevik kirke, Lerkåsparken, Batteriet og Øya Badeplass innbyr til opplevelse, refleksjon og turer og aktivitet i nærmiljø.

Kirkevegen 1 med utsikt over brua, kanalen og Fiskebrygga vil ha en attraktiv beliggenhet med god tilgang til turer i nærmiljøet. Tilbud om leilighet som inkluderer vedlikehold og vaktmestertjenester vil kunne gi grunnlag for livsmestring og trygghet, noe som igjen vil påvirke at eldre leietakere kan bo lenger hjemme. Dette er alle faktorer som kan påvirke folkehelsen.

7.1.3. Kriminalitetsforebygging

Kirkevegen 1 planlegges for bolig, fastboende. Det er naboer og bebyggelse på alle kanter og området ligger sentralt og er godt opplyst.

Det er positivt for nærmiljøet at bygget som nå står tomt og bare blir brukt til lagring, blir lagt til rette for etablering av boliger hvor utleier vil ha egeninteresse av å følge opp vedlikehold og evt. uønskede hendelser.

7.1.4. Landskapsvirkning/landskapskvalitet

Kirkevegen 1 er eksponert mot vest og nord. Fasaden langs Kirkevegen skrår relativt slakt ned mot brua, helning 1:15. Eksisterende bebyggelse er plassert inn i terrenget. En endring i bruket av bygget vil ikke medføre endringer i topografi eller eksisterende vegetasjon.

7.1.5. Estetikk

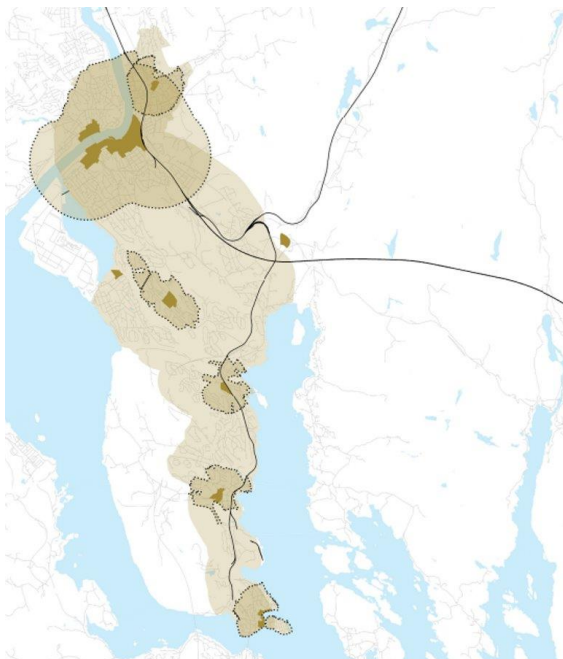
Planen legger opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Det blir ingen endring i grad av utnyttning, byggehøyder og form/volum.

Det er ved utforming av bebyggelsen lagt vekt på tilpasning til kulturmiljø, gjennom fasadeuttrykk, bevist materialbruk og fargevalg, jfr. beskrivelse av planforslaget, kapittel 5.11 Kulturminner og vedlagte mulighetsstudie datert 21.10.2022

7.1.6. Lokaliseringsfaktor

Brevik og Øya ligger innenfor det definerte bybåndet i ATP Grenland. Målet for boligutvikling i Grenland:

- Grenland skal ha tilstrekkelig boligareal til å dekke behovet som en befolkningsvekst på landsgjennomsnittet gir. Sammensetningen av eneboliger, småhus og leiligheter må stå i forhold til den forventede demografiske utviklingen. Grenland skal være en attraktiv bo-region for egne innbyggere og tilflyttere ved å tilby en variasjon i boområder fra tett/urbant til åpent/landlig/kystnært
- Grenland skal ha høy arealeffektivitet innenfor bybåndet. Boligtettheten i det sammenhengende tettstedsområdet skal økes fra 1,5 til 2,0 boliger pr. dekar innen 2025



Figur 7-1 Bybåndet, ATP-Grenland

En utvikling av boliger i området vil støtte opp under målet i ATP-Grenland. Kirkevegen 1 ligger 290 m fra dagligvarebutikken Joker i Storgata og bare 60 m fra kollektivterminalen på Fiskebrygga. I Brevik sentrum finner du videre sportsbutikk, to isbarer, frisør, byggvareforhandler, fargehandel, klesbutikk og spisesteder. Det er bare 450 m til Strømtangen med opptil 200 arbeidsplasser.

Det er flere parker og nærturområder på Øya og i Brevik. Det ligger videre svært godt til rette for bruk av skjærgården som turområde. Fra Langbrygga på Strømtangen går det ferger til Bjørkøya, Siktesøya og Sandøya. Turområdene på Stathelle og Langesundshalvøya ligger i gang/sykkelavstand.

7.1.7. Fortetting med kvalitet

Planforslaget legger opp til en transformasjon av eksisterende næringsbebyggelse. Det vil være positivt for området at bygget som har stått tomt i lengre tid blir erstattet av leiligheter innenfor et boligsegment som er etterspurt i området.

Dette er en form for fortetting som vil ha liten innvirkning på omgivelsene, men som vil bidra til et bedre bomiljø med mer menneskelig aktivitet og en utbedring av uteområdene.

7.2. Miljøvern faglige vurderinger

7.2.1. Strandsone

Kirkevegen 1 ligger innenfor 100-metersbeltet, men planforslaget vil ikke medføre endring av byggegrense mot sjø.

7.2.2. Naturmangfold

Området er lite og oversiktlig og består av eksisterende bygg og harde flater. Det er ingen vegetasjon eller registrerte naturverdier innenfor planområdet. Det er på denne bakgrunn ikke gjort en videre vurdering av prinsippene i §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

7.2.3. Friluftssinteresser

Planforslaget berører ikke registrerte friluftssinteresser.

7.2.4. Fiskeinteresser

Planforslaget vil ikke få konsekvenser med hensyn til gyteområder/leveområder for fisk eller komme i konflikt med eksisterende kantsoner.

7.2.5. Forurensning

Planforslaget vil ikke berøre forurenset grunn.

7.2.6. Radon

Kirkevegen 1 ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

7.2.7. ENØK

Det er ikke tilrettelagt for fjernvarme i eksisterende bygg eller i området.

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav til dokumentasjon av energibruk i bygg.

7.3. Barn/unge, funksjonshemmedes og eldres interesser

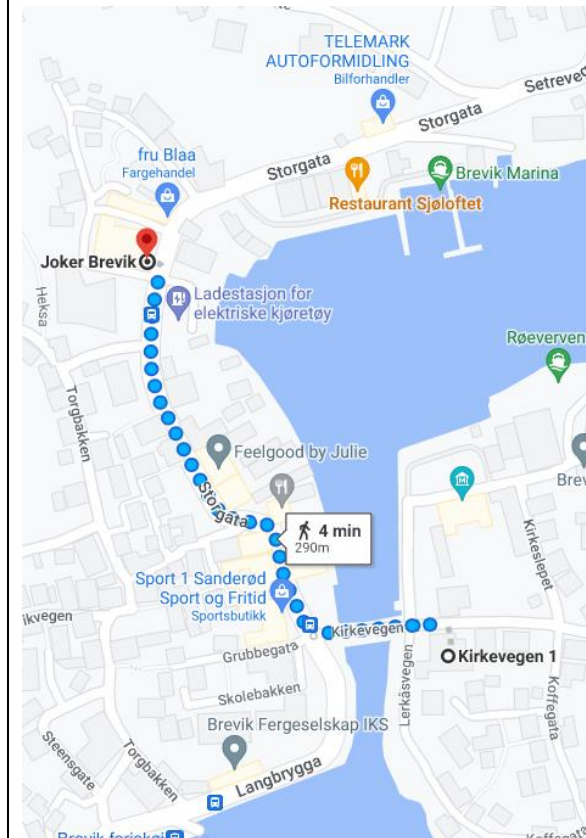
7.3.1. Tilgjengelighet

Atkomst til boligene vil tilfredstille kravet om tilgjengelighet. Leilighetene på nedre nivå vil bli få tilgang fra gateplan, men leilighetene på øvre nivå vil få tilgang via rampe. Inngangssonen på nedre nivå er så si flat, men heller svakt ned mot sjøen.

Det vil være god tilgjengelighet til ulike funksjoner i Brevik sentrum, gåavstand og tilnærmet flatt.

Joker ligger 290 m fra Kirkevegen 1, en spasertur på 4 minutter, jfr. figur på høyre side.

Det er god tilgjengelighet til kollektivholdeplass og Brevik ferjekai, 60 m til Fisketorget og 180 m til ferjekai.



Figur 7-2 Gåavstand til Joker. Kilde: Google maps

7.3.2. Leke- og oppholdsareal

Det er inngått lekplassavtale med Porsgrunn kommune som gir Kirkevegen 1 rett til bruk og etablering av lekeplass på gnr 81 bnr 199 og det vil bli etablert en møteplass i forbindelse med inngangssonen på nedre nivå.

Det er for øvrig god tilgang til ulike friluftsområder, fra tilrettelagte parker til badeplass.

8. Avsluttende kommentarer

Bebyggelsen i Kirkevegen 1 har en sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivknutepunkt og ulike funksjoner. Tidligere virksomhet i bygget er nedlagt, og det er ikke lenger aktuelt med næringsvirksomhet i området. Fortetting innenfor bybåndet bidrar til styrking av tettstedet og et levende bomiljø og er i tråd med bærekraftig utvikling.

Bygningsmassen har god bæreevne og rommene har stor innvendig takhøyde noe som gjør at bygget egner seg godt for ombygging til mindre leiligheter tilpasset mindre husholdninger som vil bidra til en mer variert boligmasse. Forslagstiller vil stå for utleie, vedlikehold og vaktmestertjenester, herunder utsetting av renovasjonsdunker. Det er videre lagt til rette for innendørs og lett tilgjengelig parkering for sykkel, gåstol, rullestol, HC-scootere mv. Dette bidrar til å redusere behovet for egen bil. Leilighetene vil egne seg godt for mindre husholdninger og er etterspurt av mange eldre i Brevik. Leilighetene vil være et bidrag til et mer sosialt bærekraftig samfunn.

Det er ved utforming av leilighetene lagt vekt på universell tilgjengelighet, gode dagslysforhold, god romfølelse, tilgang til uterom i form av balkonger, terrasser og tilrettelagte forhager, og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø.

Gjenbruk og energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse er god ressursutnyttelse og bedre for klimaet enn å bygge nytt. Sambruk av parkeringsplasser gir god utnyttelse av allerede tilrettelagte parkeringsarealer.

Planforslaget tilfredsstillende ikke kravet til parkering i kommuneplanens arealdel. Ut fra de arealer som Brua eiendom AS pr i dag disponerer, er det ikke mulig å løse kravet til parkering innenfor egen tomt. Det har tidligere vært vurdert å ha parkering i byggets første etasje, men dette vil kreve store endringer i bygningskonstruksjonen og vil beslaglegge verdifullt boareal med gode dagslysforhold og god tilgjengelighet.

Etablering av boliger i Kirkevegen 1 har mange positive sider og det er mange gode argumenter for å redusere kravet til parkering innenfor planområdet. Kirkevegene 1 ligger innenfor bybåndet og 50 meter fra definert lokalsenter. Innenfor lokalsenteret er det et makskrav til 1,2 parkeringsplasser, mens det i Kirkevegen 1 er et minimums krav til 1,2 parkeringsplasser. Kirkevegen 1 har god tilgjengelighet til aktuelle målpunkt innenfor lokalsenteret. Kollektivholdeplassen ligger ved torget, rett over brua for Kirkevegen 1.

Vedlegg

- 1) Plankart, 28.10.2022
- 2) Reguleringsbestemmelser, 28.10.2022
- 3) ROS-analyse, 28.10.2022
- 4) Planprogram
- 5) Mulighetsstudie, 21.10.2022 Asplan Viak
- 6) Underlag for vurdering av parkering, 15.06.2022 Asplan Viak
- 7) Geoteknisk notat - Kirkevegen 1, Opthimal AS rev. C. 08.11.22
- 8) Referat fra oppstartsmøte, Porsgrunn kommune
- 9) Tilbakemelding, Porsgrunn kommune
- 10) Tilbakemelding, Vestfold og Telemark fylkeskommune
- 11) Varsel om oppstart
- 12) Innkomne merknader
- 13) Sjekkliste, Asplan Viak



asplan viak