

Merknader til varsel om planarbeid - kommentert

Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor av forslagsstiller – og de følger også i sin helhet som vedlegg i saken.

6.1 Statens vegvesen – 19.02.18

SVV uttaler at de ikke har merknader til det varslete planarbeidet.

6.2 Fylkesmannen i Telemark – 28.02.18

FM fokuserer i sin uttalelse på følgende:

1. Hensyn til barn og unge må ivaretas.
2. Tilfredsstillende terrengstabilitet og nødvendige hensyn til flomfare må dokumenteres/sikres.
3. Effektiv arealbruk – iht. regional ATP-plan.
4. Evt. etablering av småbåthavn forutsettes belyst i planforslag og plandokumenter.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget sikrer forskriftsmessige uteoppholdsarealer i tilknytning til boliger + etablering av felles oppholdsareal og felles brygge, jf. beskrivelsens pkt. 7.5.6 og 9.6.

Rapport med vurdering av terrengstabilitet følger vedlagt. Hensyn til terrengstabilitet, flomfare og erosjon er ivaretatt – jf. beskrivelse pkt. 7.9.

Planforslaget er utformet med intensjon om å balansere ATP- og kommuneplanens krav om effektiv arealbruk med hensynet til verneinteressene knyttet til bygningsmiljøet planområdet er en del av – jf. beskrivelsens pkt. 9.4.

Planforslagets utstrekning i elveløpet er redusert i forhold til arealet som ble varslet. Det legges ikke til rette for småbåthavn – derimot en brygge langs elvebredden. Jf. vedlagte illustrasjoner + beskrivelsens pkt. 7.7.

6.3 NVE – 01.03.18

NVE understreker i sin uttalelse at hensyn til flom, erosjon og skred må ivaretas i forbindelse med planarbeidet. Nødvendige hensyn til vassdrag, grunnvann og energianlegg må også ivaretas.

Forslagsstillers kommentar:

Rapport med vurdering av terrengstabilitet følger vedlagt. Hensyn til terrengstabilitet, flomfare og erosjon er ivaretatt – jf. beskrivelse pkt. 7.9.

6.4 Kystverket – 16.02.18

KV fokuserer i sin uttalelse på følgende:

Planområde i elv ligger i biled som trafikkeres av nyttetraffikk. Planforslag må ikke legge opp til arealbruk som er til hinder eller fare for nyttetraffikken. Konsekvenser av planforslaget mht. trafikken på elva må belyses. Bryggeanlegg må ikke planlegges utenfor 5m-kote i sjøkart.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslagets utstrekning i elveløpet er redusert i forhold til det arealet som ble varslet. Det legges ikke til rette for småbåthavn – derimot en brygge langs elvebredden. Planforslagets utstrekning berører ikke bileden i elva.

6.5 Telemark fylkeskommune – 01.03.18

TFK fokuserer i sin uttalelse på følgende:

1. Sjøboden bør søkes bevart. Ombygging til boligformål bør gjennomføres med minst mulig endringer i byggets eksteriør.
2. Også ny boligbebyggelse bør utformes med hensyn til bygningsmiljøet i området.
3. Det kreves arkeologisk undersøkelse i landområder.
4. Det kreves marinarkeologisk undersøkelse av elvebunnen.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslagets hensyntar TFKs innspill mht. bygningsutforming – jf. vedlagt tegningsmateriale + beskrivelsens pkt. 7.5 og 9.4. I ny uttalelse datert 28.02.19 frafaller fylkeskommunen sitt krav om arkeologisk undersøkelse i planområdet.

Planforslagets utstrekning i elveløpet er redusert i forhold til arealet som ble varslet. På dette grunnlaget har Norsk Maritimt Museum trukket sitt krav om undersøkelse på elvebunnen, jf. vedlagt uttalelse fra NMM.

6.6 Fortidsminneforeningen Telemark – 04.01.18

Fortidsminneforeningen uttrykker at den varslete arealbruken i området kan bli svært ødeleggende for det historiske bygningsmiljøet på nordre del av Moldhaugen – og at planlagt boligbygging vil føre til en uheldig innbygging. Planene om ombygging av Sjøbua til boligblokk vil være uforenlig med vern av et kulturminne.

Forslagsstillers kommentar:

Planlagt arealbruk vurderes å være i samsvar med kommuneplanens arealdel – jf. referat etter oppstartmøtet. Planforslaget er utformet i dialog og samarbeid med kulturvernmyndighetene. Forslagsstiller deler ikke Fortidsminneforeningens vurdering av at Sjøbua blir bygget inn på en negativ måte, eller at utbyggingen vil forringe bygningsmiljøet i området – jf. beskrivelsens pkt. 7.5 og 9.4.

6.7 Wenie Realfsen – 05.03.18

Wenie Realfsen er grunneier og beboer i Storvegen 33b - gbnr, 200/3716 - som grenser inntil planområdet i sør. WR viser til at reguleringsbestemmelser krever at brygger skal anlegges 4m fra tomtegrense. Siden dette ser ut til å være vanskelig å realisere, foreslås en samordnet bryggeløsning for begge eiendommer, med beliggenhet nærmere WRs grense. Eksisterende vei ønskes utvidet, for å sikre framkommelighet i byggeperioden.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsforslaget ivaretar nødvendig erosjonssikring og brygge langs elvebredden i det arealet som inngår i planområdet – jf. beskrivelsens pkt. 7.9.

Reguleringsbestemmelser sikrer at framkommelighet i nabolaget blir ivaretatt – jf. bestemmelser pkt. 4.3.

6.8 Per Haughom – 05.03.18

Per Haughom er grunneier og beboer i Elvebakken 4 - gbnr, 200/449 - som grenser inntil planområdet i nord. PH viser til at naboloven krever at det innhentes godkjenning fra nabo for å kunne bygge nærmere nabogrense enn 4m, og at det i Porsgrunn kommune ikke tillates å ha beboelseshus nærmere enn 20m fra elvebredden. Ombygging av Sjøbua vil danne presedens for ombygging av uthus også andre steder i kommunen.

PH ønsker at særpreget på Moldhaugen Nord kan beholdes – og at det som gjenstår av gamle bygninger ikke blir rasert.

Eksisterende vei ønskes utvidet, for å sikre framkommelighet i byggeperioden.

Forslagsstillers kommentar:

Sjøbua ble reist med sin nåværende plassering ca. 1870. Gjennom utarbeidelse av reguleringsplan, samt senere søknad om ombygging/bruksendring, tas det nå (gjennom utarbeidelse av reguleringsplan) sikte på at det eksisterende bygget kan godkjennes nytt til boligformål – uten endring av bygningens plassering eller endring av grunneierforhold. Forslagsstiller deler ikke Haughoms vurdering av at planlagt ombygging av Sjøbua vil være en rasing. Planforslaget – og prinsipløsningen for bruksendring av Sjøbua - er utformet i dialog og samarbeid med kulturvernmyndighetene. Det er nettopp ved å finne en hensiktsmessig bruk at bygget i praksis kan bevares. I lokal sammenheng er Sjøbua en unik bygning, som ikke kan sidestilles med uthus generelt. Det vises også til beskrivelsens pkt. 9.1.2.