



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 17/13192-31
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2020
Bystyret	12.03.2020

Reguleringsplan for Storvegen 33-35 – sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Storvegen 33-35», med de foreslåtte endringene som går frem av bestemmelser og plankart sist datert 07.02.20.

Ovennevnte plan berører gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.4.1987, og opphever/erstatter denne for de berørte arealene.

Vedlegg:

1. Plankart revidert etter offentlig ettersyn, datert 07.02.20
2. Planbestemmelser revidert etter offentlig ettersyn, datert 07.02.20
3. Mottatte merknader ved offentlig ettersyn
4. Oppsummering av hovedinnhold i mottatte merknader med rådmannens kommentarer
5. Protokoll og saksframlegg 1. gangs behandling UMB sak 47/19
6. Illustrasjonsplan og utviklingsplan til 1.gangs behandling, datert 07.09.18
7. Plankart til offentlig ettersyn
8. Bestemmelser til offentlig ettersyn
9. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden (og etter)
10. Mottatte merknader oppsummert og kommentert
11. Referat fra oppstartsmøtet 08.12.17
12. Planbeskrivelse til 1.gangs behandling, datert 05.04.19
13. Temarapport terrengstabilitet
14. ROS-analyse, datert 05.04.19
15. Referat møte med Telemark fylkeskommune team kulturarv 11.06.18
16. Utfylt sjekklister for planlegging

Tiltakshaver/forslagsstiller: Anna E. Realfsen, Kristen K. Realfsen Tønnes K. Realfsen
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter as

Viktige punkter i saken

- Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og legger til rette for inntil 5 nye boenheter. Det legges til rette for bygging av 3 nye boliger som konsentrert småhusbebyggelse, samt inntil 2 boenheter i eksisterende sjøbu som kan endre bruk fra naust til boligformål. Sjøbua betegnes av lokale som «Realfsens sjøbu», med historie tilbake fra seilskutetida. Den ble bygget rundt 1880. Verneinteressene knyttet til området generelt og sjøbua spesielt, er vektlagt i utformingen av planforslaget.

- Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 01.07.19 med frist for merknader/innsspill satt til 30.08.19. Det ble mottatt totalt 14 høringsuttalelser/merknader, som i hovedsak omhandlet forholdet til tilgrensende eiendommer, bryggeanlegg, verneinteresser i sjøbua, samt diverse hensyn tilknyttet anleggsperioden (trafikk, støy, støv).
- Rådmannen vurderer at det foreliggende planforslaget legger til rette for nye, attraktive boliger som er tilpasset dette verdifulle bevaringsområdet på Vestsida. Det er gjort gode grep for å sikre bevaringshensyn i forhold til ombruk av sjøbua til boligformål. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med noen endringer i plankart og bestemmelser, basert på nye vurderinger som er gjort på bakgrunn av de mottatte høringsuttalelsene.

Saksfremstilling

Planområdet

Planområdet ligger bynært til ved Moldhaugen på Vestsida, og strekker seg fra Porsgrunnselva til Storvegen. Den gamle sjøbua er den eneste eksisterende bebyggelse i planområdet i dag. Sjøbua betegnes av lokalkjente som «Realfsens sjøbu», mens arealene i bakkant (gbnr. 200/3713, 200/3714) frem til Storvegen i dag fremstår mer som opparbeidet hage, med gressplen og noen frukttrær. Området omfattes i dag av regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord (plan 111) godkjent 30.04.1987, som viser at området inngår som del av et større sammenhengende spesialområde med bevaringsverdig bebyggelse. I gjeldende plan er sjøbua regulert til spesialområde naust, og på området i bakkant mot Storvegen er det regulert for 2 frittliggende nye boliger med tilhørende garasjer.

Planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 3 boliger i konsentrert småhusbebyggelse, samt å utnytte eksisterende sjøbu med sterke verneinteresser til boligformål. Planforslaget åpner for inntil 2 boenheter i sjøbua.

Sjøbua er foreslått regulert til bevaring i tillegg til at hele planområdet er foreslått med hensynssone bevaring kulturmiljø. Ettersom delen av planområdet hvor sjøbua står kan være flomutsatt, er det i dette område regulert inn en faresone flom. Planområdet grenser til ny plan for gang- og sykkelbru over Porsgrunnselva. Det er regulert inn et fortau langs Storvegen. Dette for å legge til rette for et sammenhengende fortau i forlengelsen av det fortauet som er regulert i tilgrensende plan.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 47/19 den 04.06.19. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt et nytt punkt 2.2.4 under dokumentasjonskrav i bestemmelsene som sikrer at miljøvennlige energikilder/løsninger utredes og dokumenteres vedrørende energibruk i bygg før planen ble sendt på høring.

I tillegg ble det vedtatt et tilleggsforslag:

- Det bes om innspill på om det legges til rette for sykkelparkering under tak.
- Det bes om innspill på om preg med slåtteeing bør ivaretas om mulig.

Offentlig ettersyn og høring

Planforslaget har vært ute på høring fra 01.07.2019 til 30.08.2019. Det er kommet 14 høringsuttalelser/merknader både fra offentlige myndigheter og berørte naboer (jf. vedlegg 3). Hovedinnholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert/vurdert i vedlegg 4. I tillegg er flere av temaene også omtalt under i Rådmannens vurdering.

Rådmannens vurdering

Høringsuttalelsene preges av de store verneinteressene knyttet til sjøbua og bl.a. dens autensitet. Når utgangspunktet er at sjøbua allerede er i svært dårlig forfatning, og bruken/behovet for en slik sjøbu i dag ikke er gjeldende, er det som redegjort for ved førstegangsbehandling vurdert som et godt grep å tenke ny, alternativ bruk. På denne måten vil det være større mulighet for å sikre at sjøbua blir satt i stand og at den faktisk kan bevares videre for ettertida. Men kommunen har

begrenset kompetanse om denne type bygningsvern. Rådmannen foreslår derfor at søknader om tiltak på sjøbua skal oversendes regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis. I tillegg er det foreslått enkelte andre suppleringer i bestemmelsene basert på innkomne merknader.

Nybygg og utforming

Rådmannen legger til grunn en helhetlig vurdering, der også innspill i høringsfasen tillegges vekt, og mener at bestemmelsene til nye bygninger innenfor spesialområde for bevaring av kulturmiljø bør skjerpes noe sammenliknet med forslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn. Forslagsstiller mener imidlertid at planbestemmelsene som var på høring ivaretar nødvendige hensyn til størrelse, form, materialbruk og struktur på planlagte nybygg.

Rådmannen har, etter offentlig ettersyn, endret planbestemmelsene på dette punktet: *Alle typer nybygg, skal gis en eksteriørutforming, materialvalg og fargebruk som harmonerer med de bevaringsverdige omkringliggende bygninger. Store glassflater som dominerer fasader og løse vindussprosser skal unngås. Nybygg skal også i sin hovedform, målestokk og takvinkel tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen i området.* Forslagsstiller er informert om denne endringen.

Forhold til tilgrensende naboeiendommer

Flere tilgrensende naboer har hatt merknader til planarbeidet, som er vurdert og forsøkt svart ut. Det er foreslått endringer både i plankart og bestemmelser der rådmannen har funnet dette hensiktsmessig for å bedre forholdene disse har påpekt, herunder forhold til erosjon, ivaretagelse av eksisterende infrastruktur/ledningsnett m.m. samt at foreslått brygge nå er redusert ytterligere i omfang for å få bedre tilpasning mot tilgrensende eiendommer.

Oppfølging av vedtak i UMB ved 1.gangs behandling

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at det ønskes innspill/ tilbakemelding på om det legges til rette for sykkelparkering under tak, samt om innspill på om preg med slåtteeng bør ivaretas om mulig. Det ble ikke mottatt innspill i høringsperioden knyttet til disse temaene. Som en oppfølging av vedtaket har rådmannen vurdert forholdene.

Sykkelparkering under tak

Rådmannen foreslår at det på bakgrunn av vedtaket legges inn krav om sykkelparkering under tak.

Preg med slåtteeng

Rådmannen finner at ny planlagt bebyggelse vil medføre at gressletta og det som tidvis kan fremstå som slåtteeng vil bli borte. Det vil være svært utfordrende for beboere å få krav om at deres nye utomhusarealer skal ha preg av slåtteeng, og kommunen kan vanskelig følge opp og håndheve at arealene blir værende slik i praksis. Derimot vil eierne stå fritt til å så eng i sine hager/utearealer senere, som kan bidra til noe visuell virkning av slåtteeng på området.

Foreslåtte endringer etter offentlig ettersyn

Det foreslås endringer i plankart og bestemmelsene med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene og vedtak ved 1.gangs behandling. Endringene fordeler seg slik:

Plankart

- Bryggeanlegg vises som eget formål (SA) med bredde 2,5 meter.
- Det vises flomveg på plankartet (over f_AK1 og f_O1).

Nye bestemmelser etter offentlig ettersyn

- Hensynssone flomveg: Areal skal benyttes som flomveg i området.
- Eksisterende privat infrastruktur i området skal være kartlagt av tiltakshaver og sikret ivaretatt videre i henhold til gjeldende regelverk, før tiltak kan igangsettes. Eventuelt behov for omlegging skal på forhånd være avklart med eier/rettighetshaver.
- Geoteknisk dokumentasjon skal også omfatte forhold til tilgrensende eiendommer ved tiltak nær elva.
- Eventuelle gjerder og innhegninger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.
- Det stilles krav om sykkelparkering under tak.
- Boliger i BK1: Alle typer nybygg, skal gis en eksteriørutforming, materialvalg og fargebruk som harmonerer med de bevaringsverdige omkringliggende bygninger. Store glassflater som

dominerer fasader og løse vindussprosser skal unngås. Nybygg skal også i sin hovedform, målestokk og takvinkel tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen i området.

- Sjøbua: Takvinduer skal begrenses til et minimum.
Sjøbodens fasader skal restaureres etter antikvariske prinsipper hvor utvendig kledning, utvendig overflatebehandling og bygningsdetaljer beholdes så langt som teknisk mulig.
Balkonger tillates ikke.
Garasjeport skal utformes med like materialer som ellers på sjøbua, for å unngå forandring i overflater.
Søknad om tiltak på eller i tilknytning til sjøbua skal sendes til regional kulturvernmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis.
- Brygge: Brygga må sees på som del av sjøbua sin fasade, og inngå i søknad om tiltak på sjøbua.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en positiv boligfortetting nært på sentrum, med gang og sykkelavstand til det meste, umiddelbar tilgang til elva og grønne friområder tett på.

Etter rådmannens vurdering legger planforslaget til rette for ny boligbebyggelse som tar hensyn til det historiske kulturmiljøet det inngår i, samtidig som den historiske sjøbua fortsatt kan bevares for ettertida.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at detaljreguleringsplanen for Storvegen 33-35 vedtas.