



# Frednesøya

ARK-003

Emne	Innspill til detaljregulering		
Dato	07.11.2019		
Fra	John Glazebrook		
Kontrollert	[velg dato]	Initialer	
Revisjon	001	07.11.2019	Initialer

## Sendes til

Firma	Person	Fag	Epost
Porsgrunn kommune Byutvikling	Kristin B. Vindvad Heidi Lange	Planlegger Planlegger	<a href="mailto:kristin.vindvad@porsgrunn.kommune.no"><u>kristin.vindvad@porsgrunn.kommune.no</u></a> <a href="mailto:heidi.lange@porsgrunn.kommune.no"><u>heidi.lange@porsgrunn.kommune.no</u></a>
Seltor Bolig AS	Axel Knutson	Tiltakshaver	<a href="mailto:axel.knutson@seltor.no"><u>axel.knutson@seltor.no</u></a>

## Kopi til

Firma	Person	Fag	Epost
PMU Eiendom AS	Petter Mandt-Utbøen	Tomteeier	<a href="mailto:petter.mandt-utboen@sf.nett.no"><u>petter.mandt-utboen@sf.nett.no</u></a>

## 1.0 Bakgrunn og prosess

4B ARKITEKTER er engasjert av Seltor Bolig AS for å utarbeide innspill til pågående detaljregulering av Frednesøya, felt 11A av reguleringsplan for Down Town / Porsgrunn Sentrum Sør. Til orientering har Seltor Bolig AS inngått avtale med PMU Eiendom AS om utvikling av gnr/bnr 200/4009, og vil i den videre prosessen mot en ev. byggesak være Tiltakshaver for denne eiendommen.

Det er lagt politiske føringer for kommunens utarbeidelse av detaljregulering som avviker fra gjeldene regulering: eksisterende veitrasé gjennom området opprettholdes og utforming av bebyggelsen må ta hensyn til støybelastningen som dette medfører. Samtidig må hensyn fra masterplanen, som sikt- og gangforbindelser fra byen mot elven, samt nedtrapping i høyde fra elven mot byen, ivaretas. Bevaring av eksisterende veitrasé



ivaretar også større hensyn til eksisterende eiendomsstruktur. Hensikten med en detaljregulering er likevel å etablere en større helhet i utforminga av et område, enn det som ellers vil være mulig gjennom en ren byggesaksbehandling av hver enkelt tomt. Dette gjelder spesielt det generelle avstandskravet til tomtegrense i PBL, som tilsvarer halve byggets høyde.

Vårt innspill til detaljreguleringen er konsentrert om bygningsvolumer som er plassert mellom veien og elven. Kjernen av detaljreguleringen ligger på denne strekningen, og disse bygningene vil bidra til en av Porsgrunns viktigste fasader. Vi mener at bakenforliggende feltarealer øst for veien har langt større fleksibilitet i planleggingen, grunnet lavere høyder og større tomtearealer. Løsninger som utvikles i dette området vil derfor lettere kunne ta hensyn til bebyggelsen langs elvekanten enn motsatt. Vi antar at den lavere bygningshøyden vil være best egnet for rekkehus eller ev. leiligheter med svalgangsadkomst. Boliger med adkomst fra trappeoppganger, som er foreslått mot elven, er bedre egnet til høyere bebyggelse. Likevel vil støykrav være en vesentlig faktor i utforming av bebyggelsen i den østre delen av planområdet. Vi tror derfor at en utforming basert på kvartaler med smal dybde kan være en hensiktsmessig løsning. Dette er visst som eksempel på modellbilder, men har ikke vært vektlagt i utarbeidelse av vårt innspill til saken.

Vi har også registrert kommentarer fra kommunen til innsendt rammesøknad på naboeiendom med gnr/bnr 200/2985, som vi tidligere har bemerket i brev 29.06.2019. Vi støtter kommunens holdning til behov for reduksjon av høyder på innsendt søknad, og har derfor vist dette i modellen hvor høyden er redusert med en etasje. Vi ser at prosjektet sannsynligvis også må justeres for å ivareta støykrav for felles MUA, men tar ikke stilling til dette i vårt innspill.

## 2.0 Hovedgrep og bebyggelsesmønster

Problemstillingen er å opprettholde masterplanens intensjon om sikt og gangforbindelse mellom byen og elven, og samtidig danne gode uteoppholdsarealer for boligene, skjermet for trafikkstøy, med gode solforhold, og differensiert fra de offentlig gangforbindelser mot elven. Vi har bemerket at det har kommet politisk innspill om «bryggestil» ved utforming av prosjektet i Tollbugata 27 (gnr/bnr 200/2985), men ser at mange av de fine kvalitetene som finnes i bygningsformer ved en tradisjonell bryggekant ikke nødvendigvis kan overføres til et langt større bygningsvolum. Det gjelder også for krav til lys og uteplass som er grunnleggende for boligplanlegging.

Vi foreslår at gjenstående del av felt 11A mellom veien og elven, deles i to U-formede kvartaler som er åpne mot Porsgrunnselva. Nordre og sørøstre del av hvert kvartal utformes som trappet lamell, i 7, 6 og 5 etasjer. Østre del av hvert kvartal utformes med lavbygg i to etasjer, og med punkthus i 5 etasjer som er plassert sentrisk. En jevn plassering av kvartalenes tre gavler langs veien gir en flott rytmisk fasade og en mulighet for adkomstvei, gangforbindelse og ev. mindre poller innenfor en bredde på ca. 12 m, som er en urban gatebredde egnet for bygninger med denne høyden. Dette vil gi følelsen av litt smalere smett mellom bygningene som man finner ved tradisjonell bryggebebyggelsen, og som er fraværende i en vanlig lamellbasert reguleringsplan.

Denne geometriske inndelingen av gavler lange veien gir også store fine gårdsrom i hvert kvartal. Disse er foreslått differensiert fra elvepromenaden ved å heve gårdsromsnivået med mellom 0,5 og 1,0 m, noe som også vil gi mindre innsyn og bedre boligkvalitet for sokkelleilighetene, som da også blir hevet noe over fortausnivå.

Den smale lave del av bebyggelsen mot veien får også noe ekstra etasjehøyde i forhold til fortau, og er foreslått med transparente glassfasader mot fortau og gårdsrom i første etasje, slik at det opprettholdes en visuell kontakt mot elven i hele gatens lengde. Dette innglassete arealet kan benyttes til sosialt samvær for beboerne som f.eks. fellesrom, barnepass, lek, kafé, eller andre felles funksjoner.

Plandybde for bebyggelsen er hovedsakelig ca. 14,0 m brutto, en plandybde som gir mulighet for gjennomgående leiligheter, korte svalganger der det er krevende med leilighetsplassering grunnet orientering eller støyforhold, eller deling med to leiligheter på langs, slik at det kan etableres to-spennere i punkthusene. Plandybde ved bygningsvolumer mot elven foreslås øket til ca. 16 m brutto, slik at det kan etableres to større gavlleiligheter. Dette gir også en naturlig artikulasjon av endene på kvartalets U-form, og kan hjelpe til å «fange opp» balkongene innenfor et helhetlig uttrykk.

Vi ser store fordeler i en bruk av takformer som en del av områdets uttrykk, som for eksempel til å skjule teknisk innredning som heissjakter, men har valgt i vårt innspill å tolke dette fra et samtidsperspektiv: Mindre



firkantete bygningsvolumer er utformet med saltak der møne plasseres diagonalt, og med en takvinkel på ca. 15 grader som tegner seg på alle fire fasader. Variasjon i møneretningen gir også en enkel løsning for nedtrapping av volumene i høyde, og et skulpturelt uttrykk som både er variert og helhetlig.

### 3.0 Reguleringshensyn og eiendomsgrenser

Eksisterende eiendomsstruktur har flere steder korte offentlige adkomstveier som knytter veien til elvebredden. I dag er dette adkomstveiarealet som grenser mot gnr/bnr 200/4009, i praksis tatt i bruk som parkeringsareal. Vårt forslag til bebyggelse viser at punkthuset i det nordre kvartalet er plassert delvis på denne offentlige eiendommen, som en del av prosjektet som tilhører 200/4009.

Det vil i reguleringssaken være behov for å justere plasseringen av dette offentlige veiarealet, slik at dette er tilpasset kvartalets utforming. Vi mener at dette enkelt kan gjennomføres med salgs- og kjøpsavtaler mellom den private eieren og kommunen, slik at det ikke vil være nødvendig å basere gjennomføringen av et slikt planforslag på eiendomsjusteringer mellom private eiere. Når det gjelder gårdsrommet til det nordre kvartalet, kan det etableres en anleggseiendom for dette over to ev. adskilte garasjeanlegg, slik at gårdsrommet vil kunne opparbeides som en helhet og benyttes likeverdig av begge eiendommene. Da vil det være mulig å oppnå reguleringskravet til uteareal selv om kvartalsbebyggelsen er delt i to forskjellige grunneiendommer.

Søndre kvartal etableres på en sammenhengende eiendom, og det vil kun være behov for justering av eiendomsgrenser mellom grunneier og kommune.

### 4.0 Reguleringsplan og -bestemmelser

Vedlagte hefte viser illustrasjoner av bygningsvolumer med høyder, sol-skygge diagrammer og arealer for 2000/4009. Basert på dette, foreslår vi at følgende kvaliteter forankres i reguleringen:

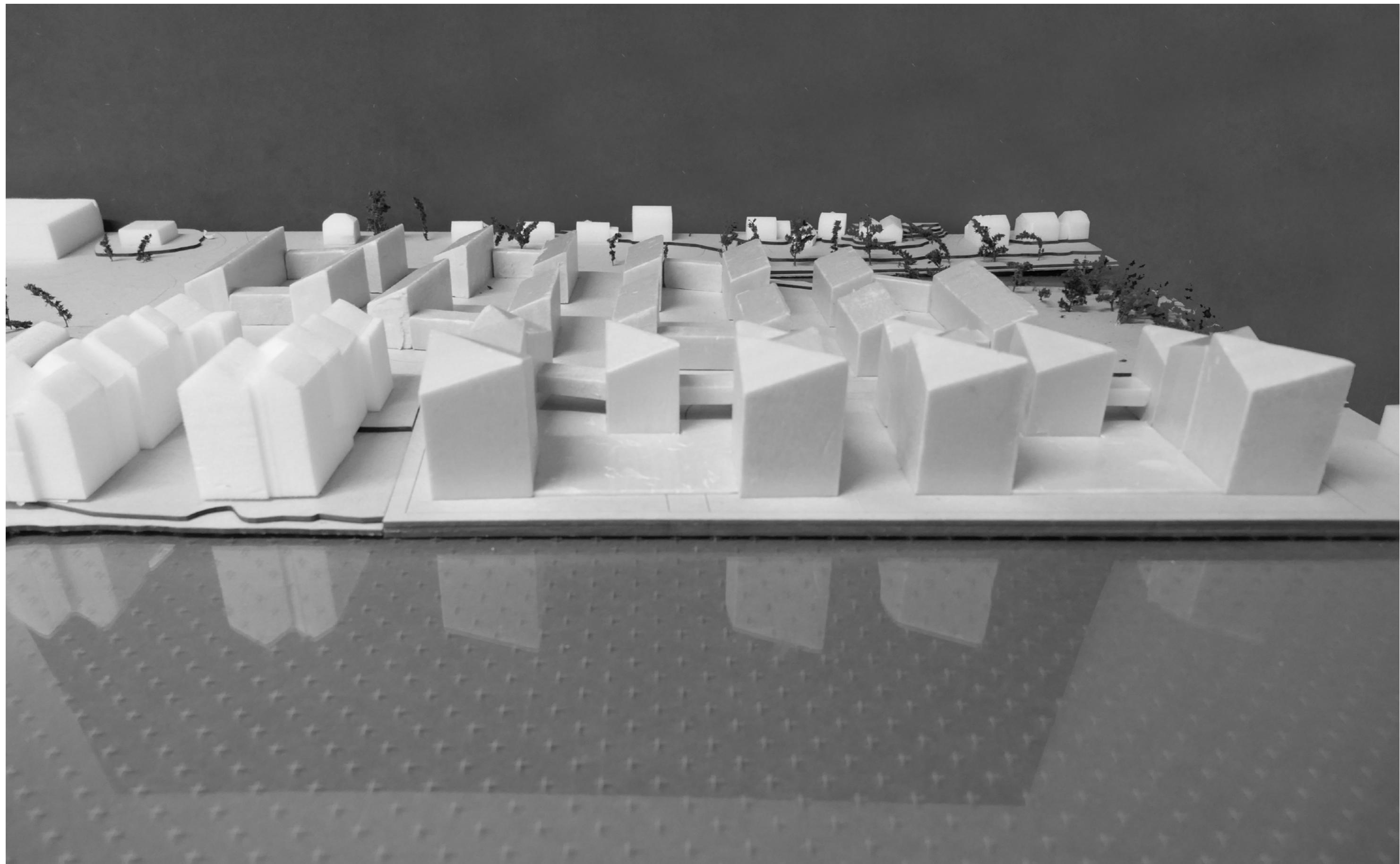
- 4.1 **Byggelinjer og byggegrenser:** Det bør etableres byggelinjer mot vei, og ellers byggegrenser. Det vil være hensiktsmessig å legge byggegrense ca. 1,5 m utenfor skisserte bygningsvolumer. Trapping av bygningsvolumer i høyde bør også være med som høydegrense innenfor byggelinjen, gjerne med 3,0 m toleranse, for å gi litt mer fleksibilitet i planleggingen.
- 4.2 **Utnytelsen** bør defineres som BYA. Utnytelsen vil i praksis begrenses av makshøyder, balkonger og maksimale dybder på bygningene.
- 4.3 **Maks bygningsdybde** bør begrenses til 14,0 m generelt, 16,0 m ved volumer mot elven, og 8,0 m ved mellombygg.
- 4.4 **Balkonger** bør tillates utkraget utenfor byggegrenser. Vi mener at dette er en mer hensiktsmessig definisjon av utformingen enn f. eks. å sette større toleranse i forhold til byggegrenser og kreve at balkongene også kommer innenfor dette.
- 4.5 **Takform** slik vi har foreslått, bør reguleres med en maks mønehøyde og et minimum takvinkel. (Datamodellen viser 15 graders takvinkel.) Med takutforming som skissert vil det ikke være hensiktsmessig å definere en maks gesimshøyde, siden alle fasader er utformet med skrågavler. Takflater bør være fri for teknisk installasjon som heisoppbygg. Lave mellombygg bør tillates utformet med flatt tak for å kunne benytte dette som takterrasse, og for å gi best mulig siktlinjer gjennom kvartalet.
- 4.6 **Gårdsplassen** bør heves mellom 0,5 og 1,0 m over elvepromenaden, for å markere en overgang mellom offentlig og halvoffentlig areal. Som nevnt over gir dette også mindre innsyn til sokkelleilighetene fra fortau eller vei, og gir også større takhøyde til de lave mellombyggene langs veien. Disse lave bygningsvolumene bør utformes med transparente fasader på begge sider på bakkeplan, for å opprettholde visuell kontakt fra veien mot elven.
- 4.7 **Utearealer** bør beregnes ut fra antall boenheter. Privat uteareal bør inngå i dette, slik at balkongene og terrasser regnes med i krav til sollys. Vi ser at prosjektets orientering ikke gir de beste solforhold på utearealer på bakkeplan ved kl. 15, men at dette er vesentlig bedre senere på kvelden. Det vil derfor være fornuftig å definere solforhold i et tidsvindu og ikke på et bestemt tidspunkt.



- 4.8 Leiligheter bør utformes med en fornuftig miks i størrelser. Vi foreslår maks. 25 % 35–55 m<sup>2</sup> BRA, og min. 10 % 85 m<sup>2</sup> BRA eller større. Ingen ensidige leiligheter mot nord eller øst.
- 4.9 Akost til leilighetene bør hovedsakelig være basert på trappeoppganger. Korte svalganger (passering foran maks. to leiligheter) bør tillates der dette gir en bedre leilighetsløsning mht. støy eller orientering.
- 4.10 Akost til parkeringskjeller bør plasseres ved akostvei og ikke ved hovedvei.
- 4.11 Akost for brannbil bør begrenses til hovedvei og akostvei. Dette vil sannsynligvis medføre behov for ekstra rømningstrapp ved enkelte oppganger, men sikrer langt bedre forhold for gårdsrommet, og gir muligheter for å heve gårdsrommet noe over elvepromenaden.
- 4.12 Materialer og ev. farger bør definieres i reguleringen. Det gjelder spesielt taklandskapet.

# FREDNESØYA

Regulering





# INNHOLD

Område

Oppriss

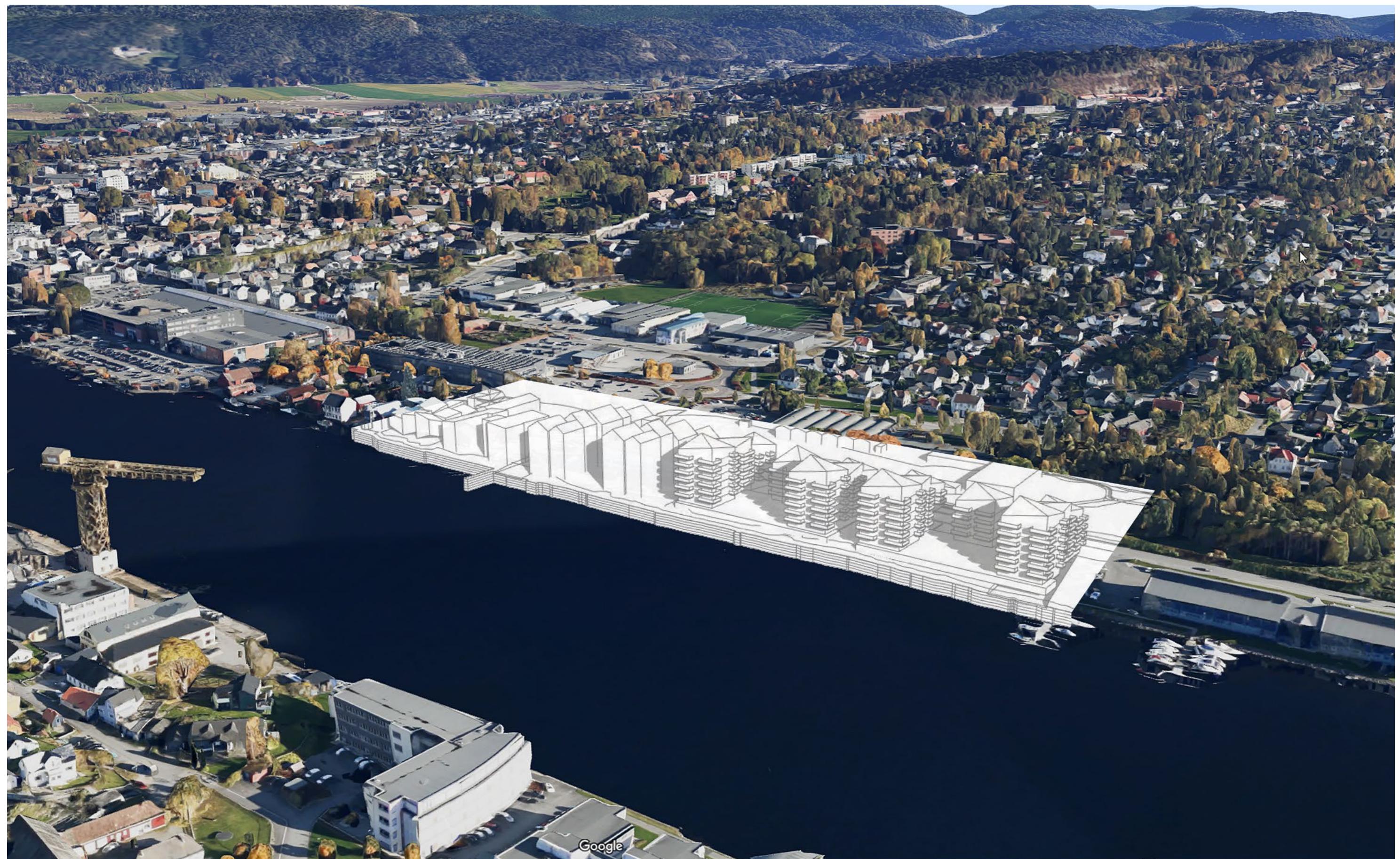
Planer over leilighetsdistribusjon

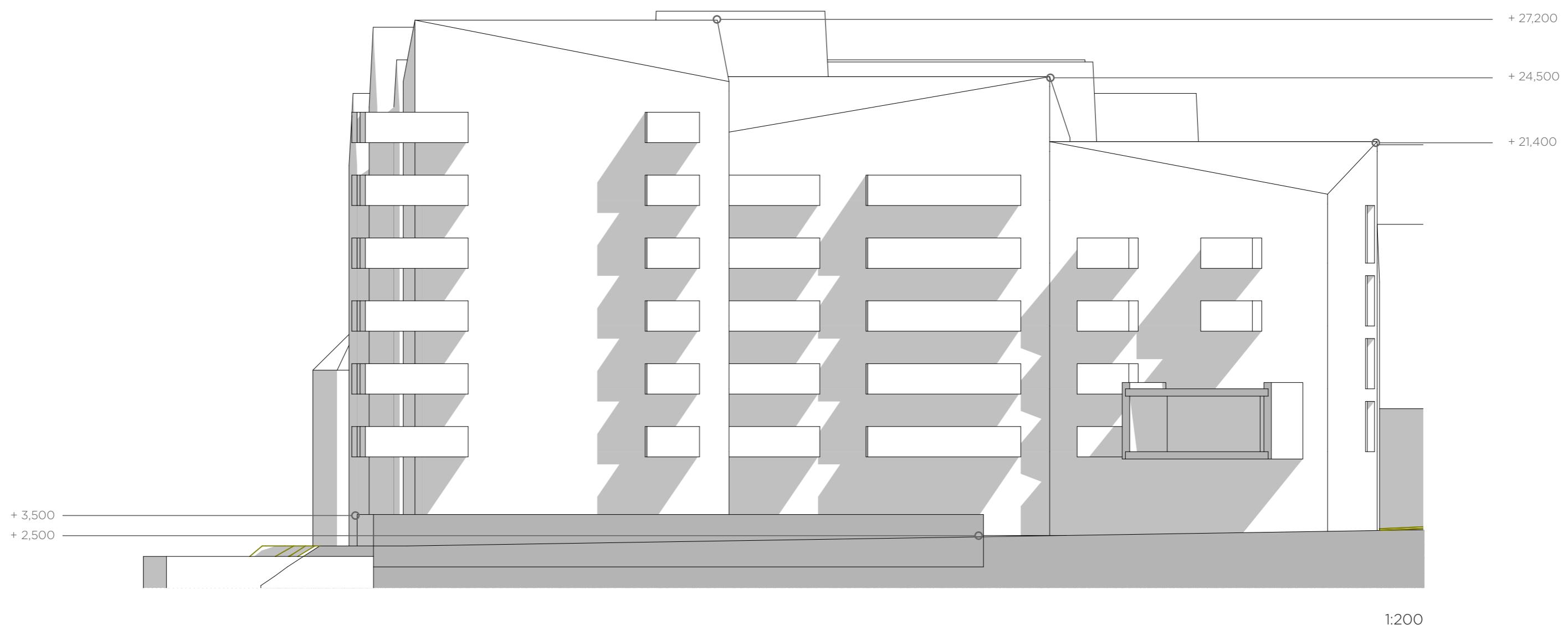
Solforhold

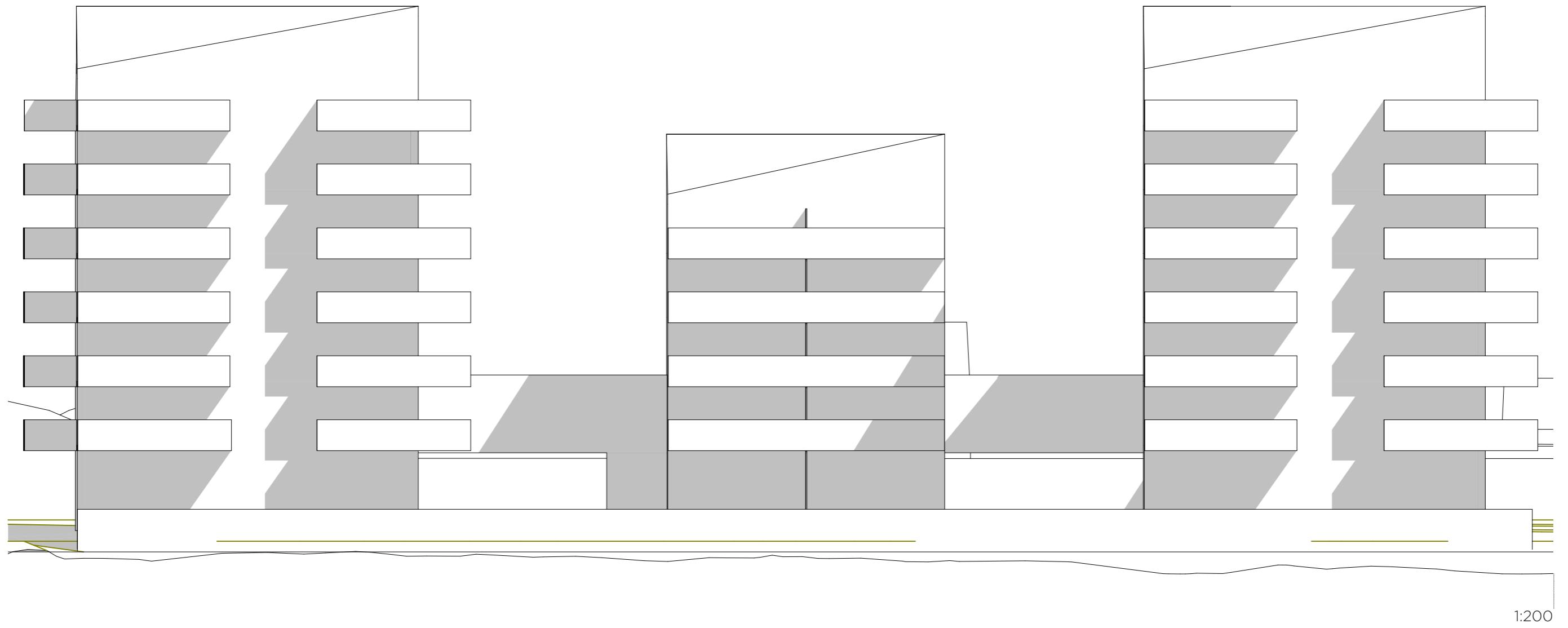
Arealer

Perspektiv









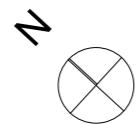
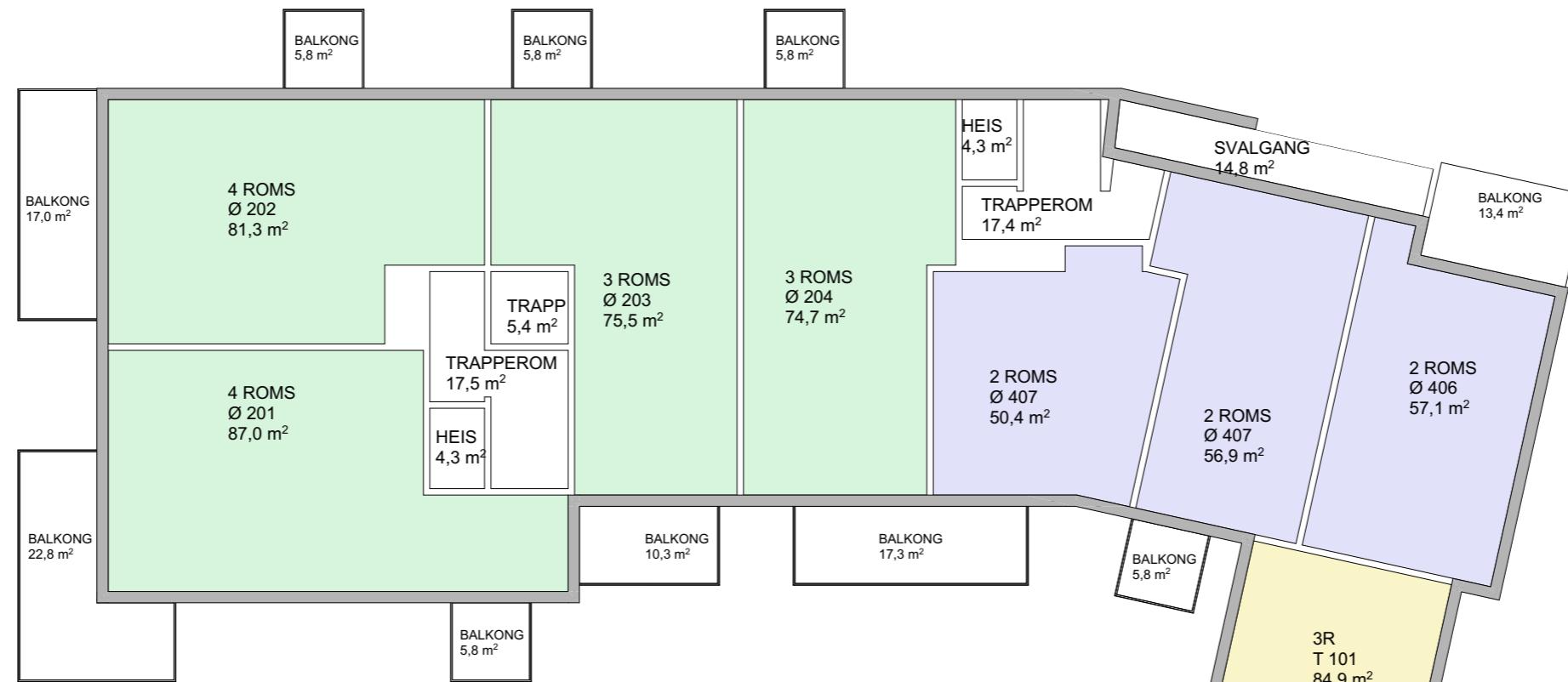
PLAN 1. ETASJE

1:200



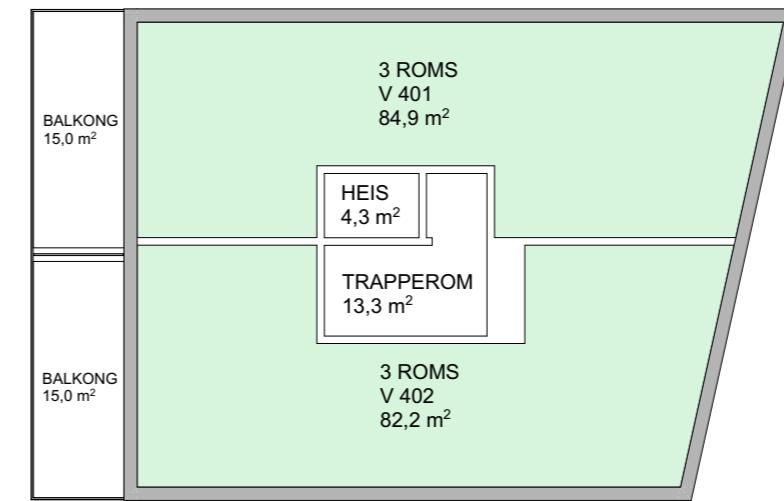
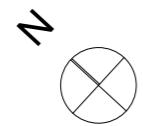
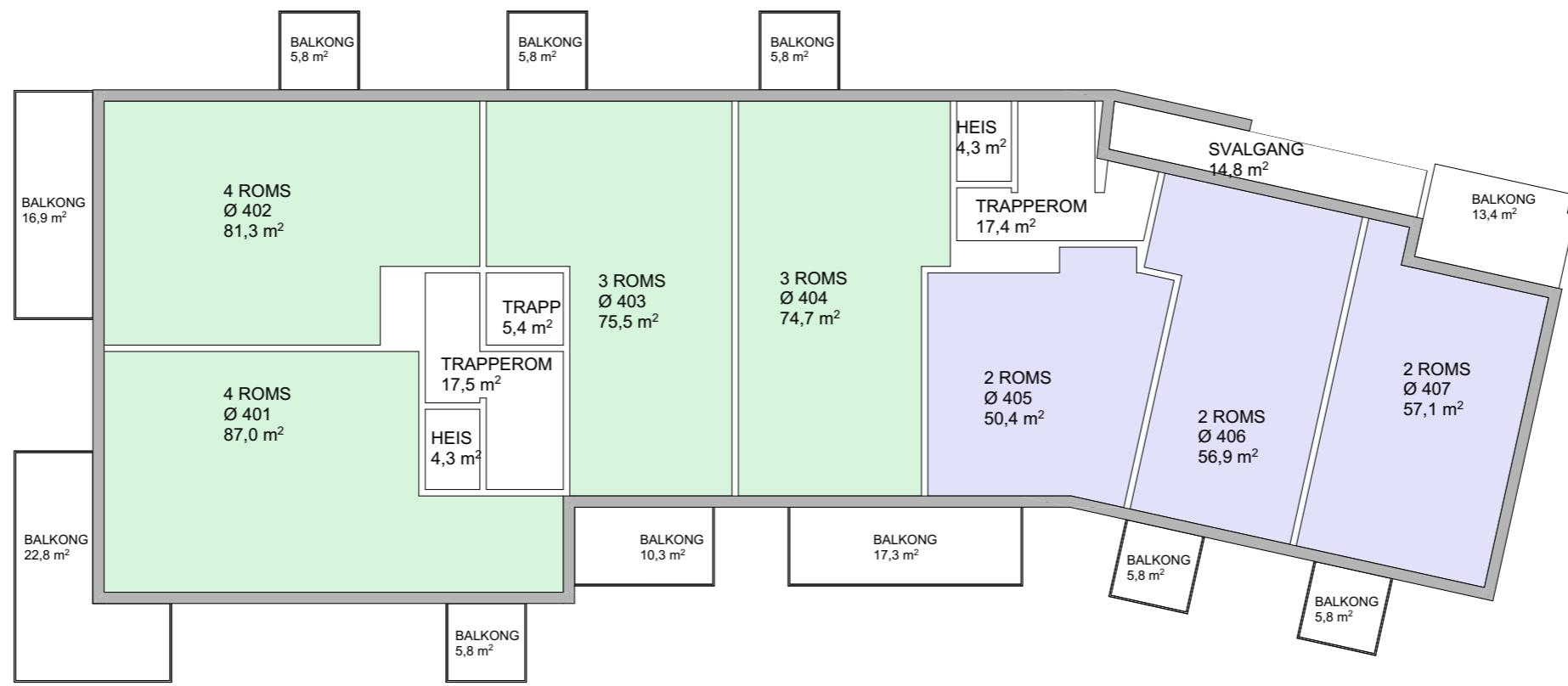
PLAN 2. - 3. ETASJE

1:200



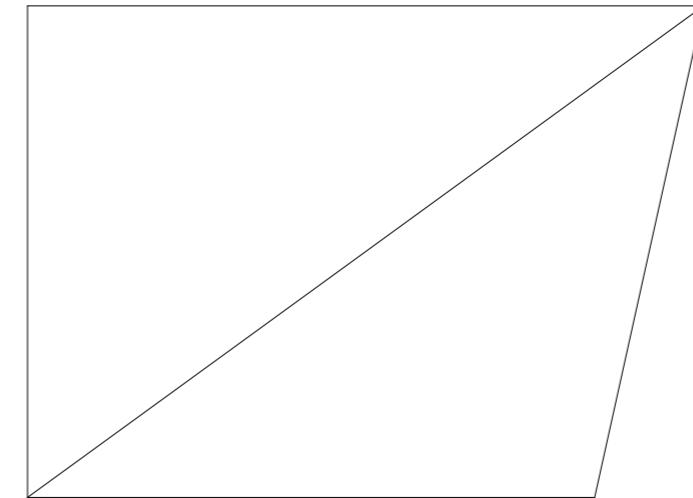
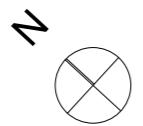
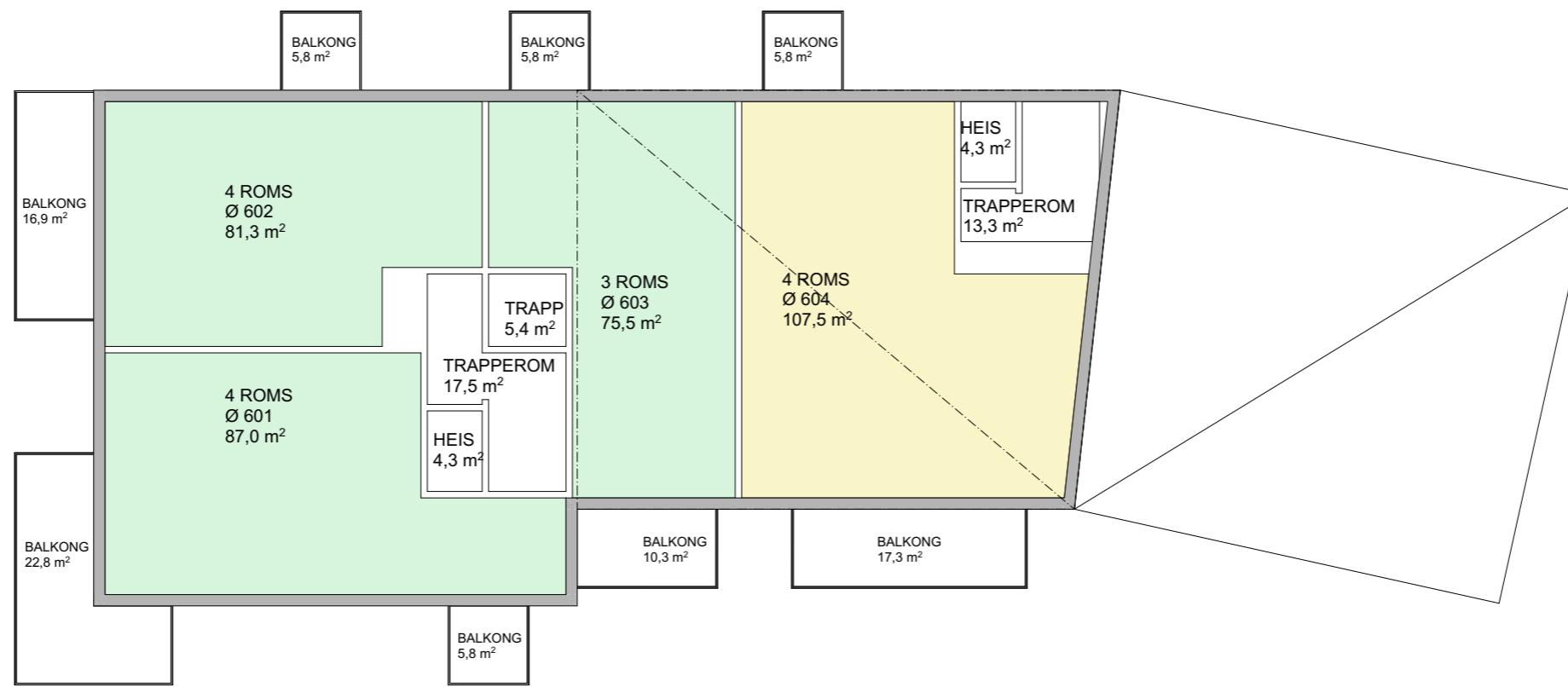
PLAN 4. - 5. ETASJE

1:200



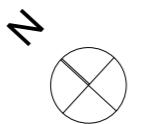
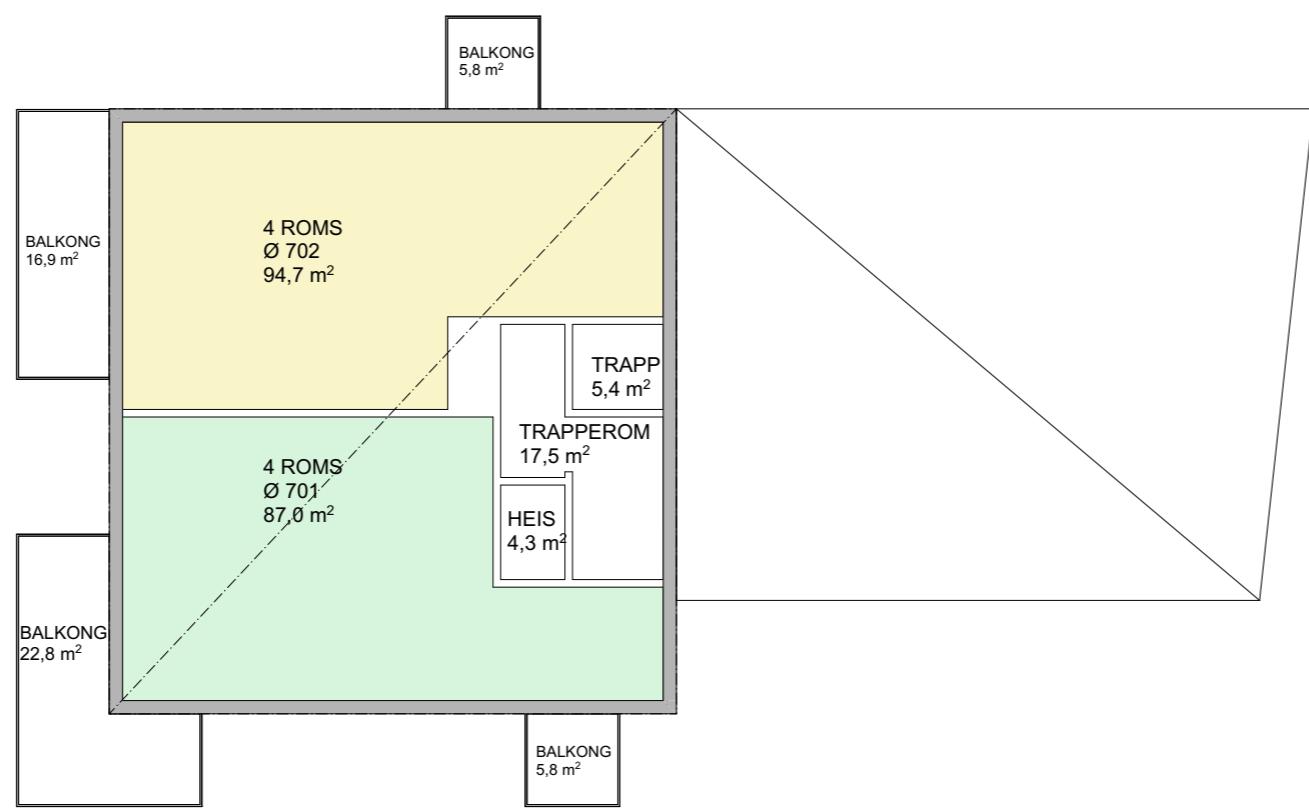
PLAN 6. ETASJE

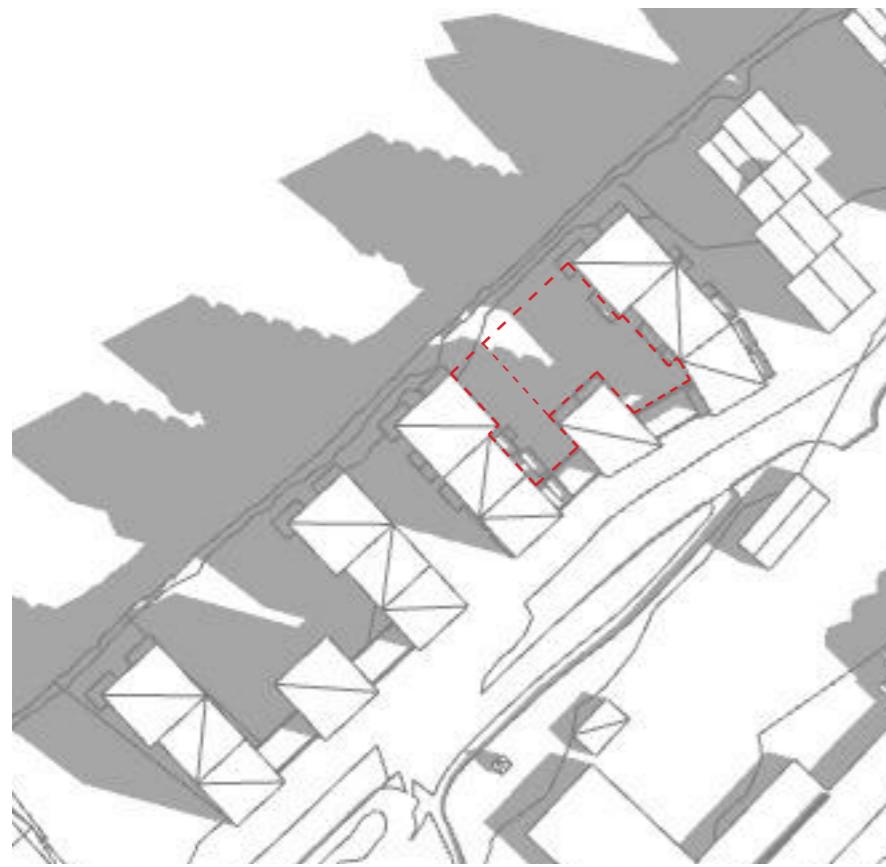
1:200



PLAN 7. ETASJE

1:200

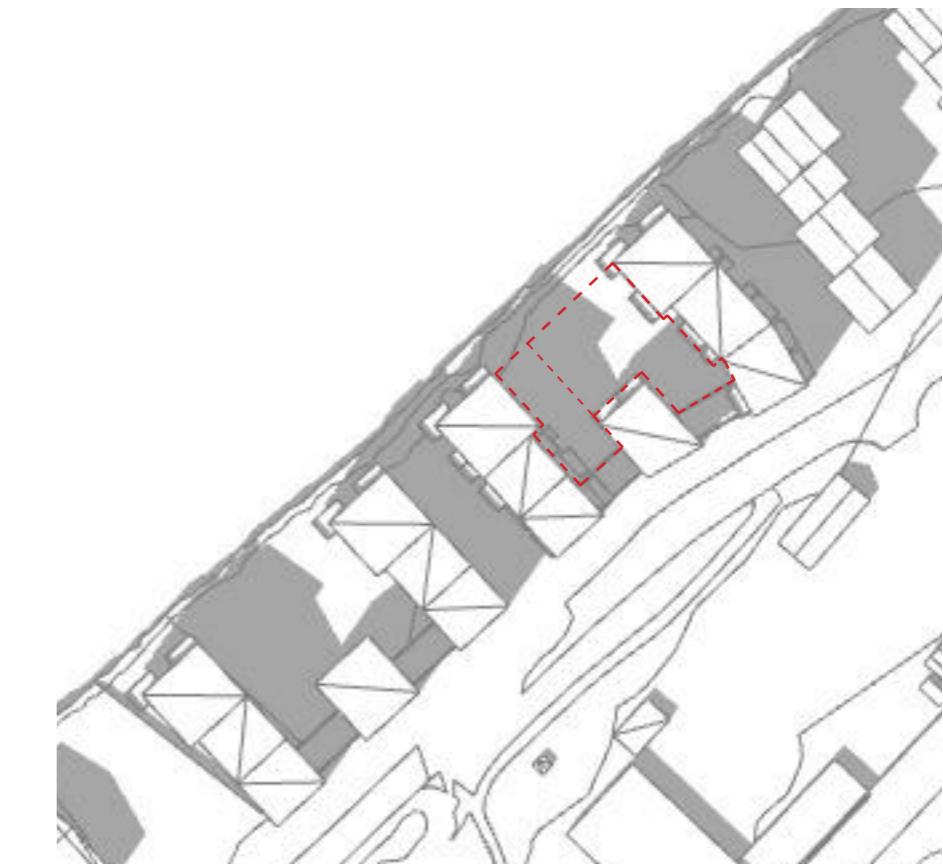




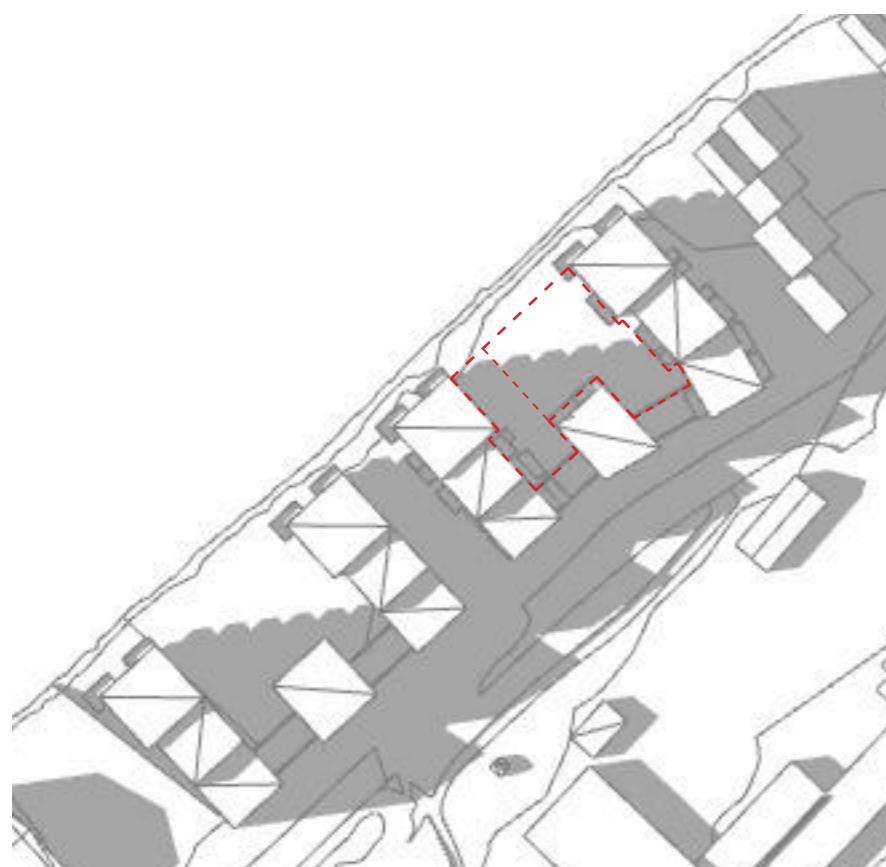
kl 09:00



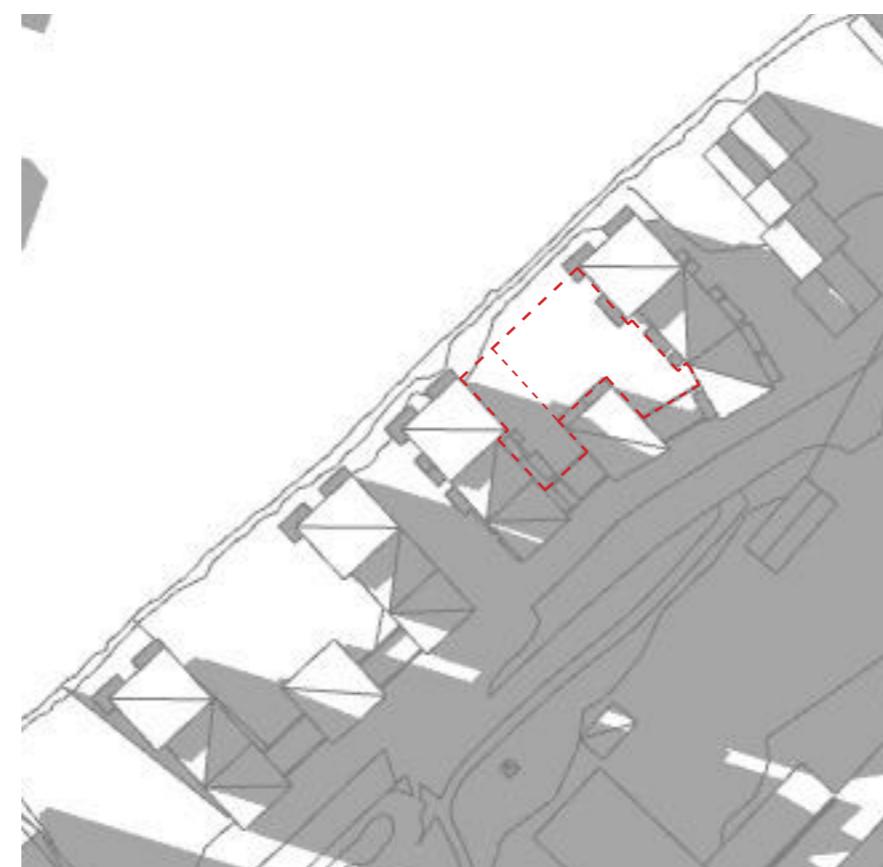
kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00



kl 20:00

#### SOLFORHOLD 1. MAI

	BAKGÅRD INNENFOR TOMTEGRENSEN	HELE BAKGÅRDEN
09:00	8 %	6 %
12:00	45 %	38 %
15:00	26 %	18 %
18:00	44 %	32 %
20:00	89 %	68 %

Bakgård totalareal: 1155 m<sup>2</sup>  
Bakgård innenfor tomtegrense: 793 m<sup>2</sup>

Hus	Plan	Kote	BTA	BRA	BRA od	Leil	Type			Størrelse			BRAs	Bod	Pr.utepl	F. utepl	Butikk	Bod/tek	Parkeringsplass
							2-r	3-r	4-r	50	80-85	85+							
ØST	K	-0,5	0	0	0												0	0	0
TOWNHOUSE VEST	1	+2,5	616	572		Ø 101		1		1			60,5		25				
						Ø 102		1			1		81		17,5				
						Ø 103		1			1		68		12				
						Ø 104		1			1		74,5		15				
						T 101			1			1	97		15				
						V 101	1			1			44		16,5				
VEST	2	+5,5	940	591,5		V 102		1			1		82		16,5				
						Ø 201			1		1		80		28,5				
						Ø 202			1		1		80		22,5				
						Ø 203	1				1		83		15,5				
						Ø 204	1				1		80		15				
						Ø 205	1			1			52		5,5				
						Ø 206			1			1	91		5,5				
						Ø 207	1			1			56		13,5				
						V 201		1			1		76		15				
						V 202		1			1		71		15				
VEST	3	+8,5	634	592		Ø 301			1		1		87		28,5				
						Ø 302			1		1		81		22,5				
						Ø 303	1				1		75,5		15,5				
						Ø 304	1				1		74,5		15				
						Ø 305	1			1			50		5,5				
						Ø 306	1			1			56,5		5,5				
						Ø 307	1			1			57		13,5				
						V 301			1		1		84,5		15				
						V 302			1		1		82		15				
VEST	4	+11,5	634	592		Ø 401			1		1		87		28,5				
						Ø 402			1		1		81		22,5				
						Ø 403	1				1		75,5		15,5				
						Ø 404	1				1		74,5		15				
						Ø 405	1			1			50		5,5				
						Ø 406	1			1			56,5		5,5				
						Ø 407	1			1			57		19				
						V 401			1		1		84,5		15				
						V 402			1		1		82		15				

Hus	Plan	Kote	BTA	BRA	BRA od	Leil	Type			Størrelse			BRAs	Bod	Pr.utepl	F. utepl	Butikk	Bod/tek	Parkering	P-plass
							2-r	3-r	4-r	50	80-85	85+								
<b>ØST</b>	<b>5</b>	<b>+14,5</b>	<b>634</b>	<b>592</b>		Ø 501			1		1		87		28,5					
						Ø 502			1		1		81		22,5					
						Ø 503		1			1		75,5		15,5					
						Ø 504		1			1		74,5		15					
						Ø 505	1			1			50		5,5					
						Ø 506	1			1			56,5		5,5					
						Ø 507	1			1			57		19					
<b>VEST</b>	<b>6</b>	<b>213,5</b>	<b>193,5</b>			V 501			1		1		84,5		15					
						V 502			1		1		82		15					
<b>Vest</b>	<b>6</b>	<b>+17,5</b>	<b>449,5</b>	<b>417</b>		Ø 601		1			1		87		28,5					
						Ø 602		1			1		81		22,5					
						Ø 603		1			1		75,5		15,5					
						Ø 604			1			1	107,5		22,5					
<b>Vest</b>	<b>7</b>	<b>+20,5</b>	<b>240</b>	<b>218,5</b>		Ø 701			1		1		87		28,5					
						Ø 702			1		1		1	94,5		22,5				
<b>SUM</b>			<b>5016,5</b>	<b>4641,5</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>3652,5</b>	<b>0</b>	<b>812,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
					BRA reg	100,0 %	24,5	36,7	38,8	26,5	65,3	8,2								
					maks krav p-plass	0	0													
					knyttepunkt															

PERSPEKTIV  
fra landsiden



PERSPEKTIV  
fra veien



