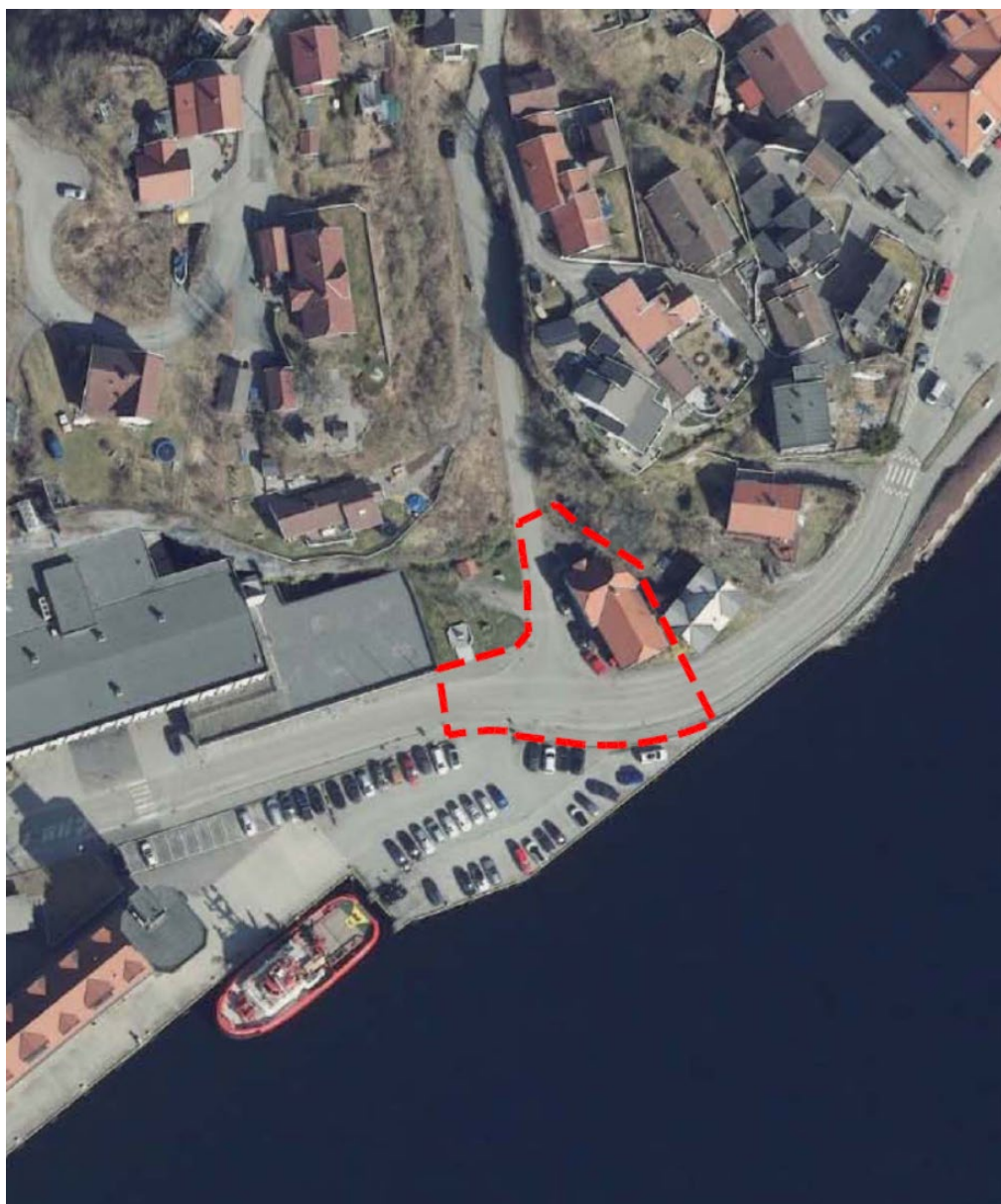


Forslag til endring av reguleringsplan etter enklere prosess av Strømtangvn. 42 – gbnr. 80/120. PlanID 828

Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess

Arkivsak: 22/01590
Planens navn: Detaljregulering for Strømtangvn. 42 – gbnr. 80/120 m.fl.
PlanID: planID 828
Gjeldende plan: Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya, vedtatt 19.09.2012

Forslagsstiller: Sigmund Skei
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS
Dato: 28.11.2022
Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Flyfoto som viser avgrensning av planområdet

1. Bakgrunn for planendringen

Strømtangvegen 42 har tidligere vært benyttet til forsamlingslokale for Frelsesarmeen. Eiendommen er nylig solgt til nåværende eier, som ønsker å benytte bygningen til bolig. Eiendommen er regulert til forsamlingslokale, og ligger innenfor et større område regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i Brevik. I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som område for offentlig eller privat tjenesteyting.

Før bygget kan benyttes til boligformål, må reguleringsformålet for eiendommen endres fra forsamlingslokale til boligformål.

Nåværende eier har tatt spørsmålet om mulighetene for omregulering opp med kommunen. Formannskapet har i møte 01.10.2020 behandlet sak med prinsippavklaring om endring av arealformålet for denne eiendommen. Formannskapet gjorde følgende vedtak:

Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsarbeid for å se nærmere på mulighetene for endret bruk av Strømtangvegen 42 i Brevik, og ser positivt på at eiendommen utvikles til en attraktiv bolig og at Breviks egenart bevares.

Foreliggende planforslag er en oppfølging av dette vedtaket.

2. Beskrivelse av planendringen

Forslag til planendring innebærer følgende endringer:

- Område F3 endres fra regulert formål «forsamlingslokale» til område B1 boligbebyggelse.
- Fortau langs nordsiden av Strømtangvegen forlenges litt ut i krysset og gir en oppstramming av krysset. Eksisterende fortau på vestsiden av Gropkleiva reguleres til fortau istedenfor annen veggrunn.

Den aktuelle eiendommen omfattes av hensynssone C1 med tilhørende bestemmelser. Hensynssone C1 omfatter det mest bevaringsverdige området for bevaring kulturmiljø i Brevik. Det foreslås ingen endringer i disse bestemmelsene eller i avgrensningen av denne hensynssonen.

For område F3 gjelder i dag følgende bestemmelser:

Område F3 benyttes som forsamlingslokale for Frelsesarmeen.

Boligeiendommer innenfor hensynssone C1 ligger i gjeldende plan innenfor områder som alle er gitt betegnelsen B1. For disse områdene gjelder følgende bestemmelse (pkt. 4.4):

B1 omfatter boligbebyggelse som ligger innenfor det mest bevaringsverdige området for bevaring kulturmiljø, hensynssone C1. I hensynssone C1 er det mange bygninger som er særskilt bevaringsverdige (markert med tykk ramme).

Bygningen i Strømtangvegen 42 er blant bygningene som er særskilt bevaringsverdige (markert med tykk ramme på plankartet).

Plankart og bestemmelser

I samråd med kommunen er det utarbeidet et plankart som omfatter den aktuelle eiendommen og offentlig veggrunn rundt eiendommen ut til plangrensen i sørvest og sør. Mot øst avgrenses plankartet mot eksisterende boligområde/naboeiendom.

Endringer i plankartet:

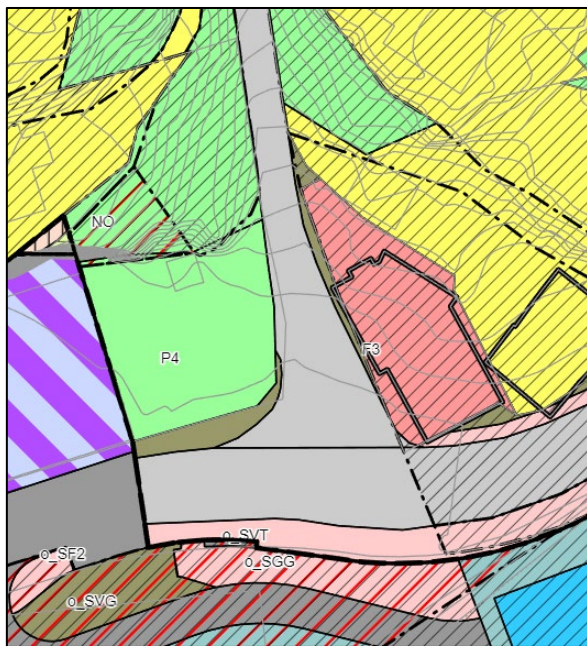
- Eiendommen Strømtangvegen 42 – gbnr. 80/120 – omreguleres til boligformål, del av B1.

- Hensynssone flomfare innarbeides i plankartet slik det er vist i kommuneplanens arealdel
- Fortau på nordsiden av Strømtangvegen forlenges slik at krysset gis en oppstramming. Annen veggrunn på vestsiden av Gropkleiva omreguleres til fortau i tråd med dagens situasjon.

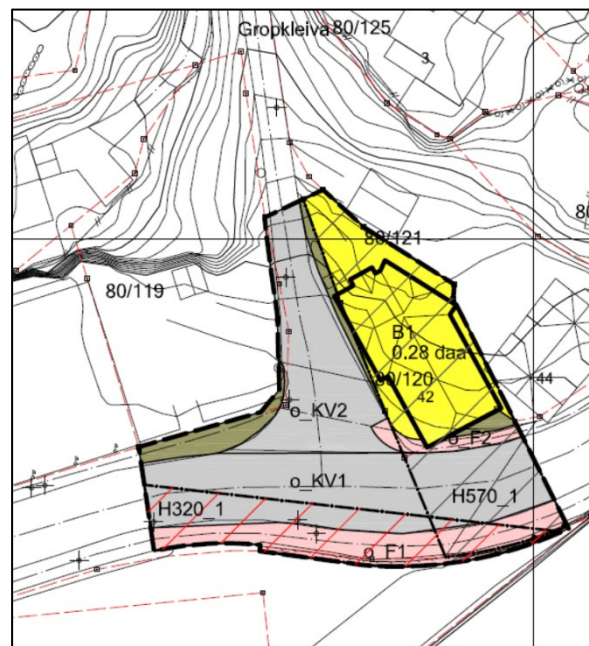
Endringer i bestemmelsene:

- Pkt. 2.6, som gjelder krav vedr. flom, endres fra kote +2,5 til +2,7, i samsvar med gjeldende arealdel til kommunenplanen.
- Pkt. 2.8, som gjelder krav vedr. støy, gis et tillegg som gjelder for Strømtangvegen 42, i henhold til ny støyretningslinje T-1442/21.
- Bestemmelsen for område F3 (under pkt. 4.6) tas ut. For den aktuelle eiendommen gjelder da gjeldende bestemmelse for område B1.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.



Forslag til planendring

2.1. Utearealer

Innenfor B1-områdene er det i gjeldende reguleringsplan ikke stilt konkrete krav til utearealer. I det historiske Brevik ligger bygningene tett, og man benytter det uteareal som er tilgjengelig på eiendommen, og forøvrig benyttes offentlige gater, torg og parker.

I foreliggende situasjon er det et areal på nordsiden av eksisterende hus på ca. 35-40 m² som er tilgjengelig uteoppholdsareal. Det ligger en offentlig park på andre siden av Gropkleiva. Bygget inneholder en forsamlingshall som ønskes beholdt uoppdelt, og som også vil fungere som boltreplass.

2.2. Parkering

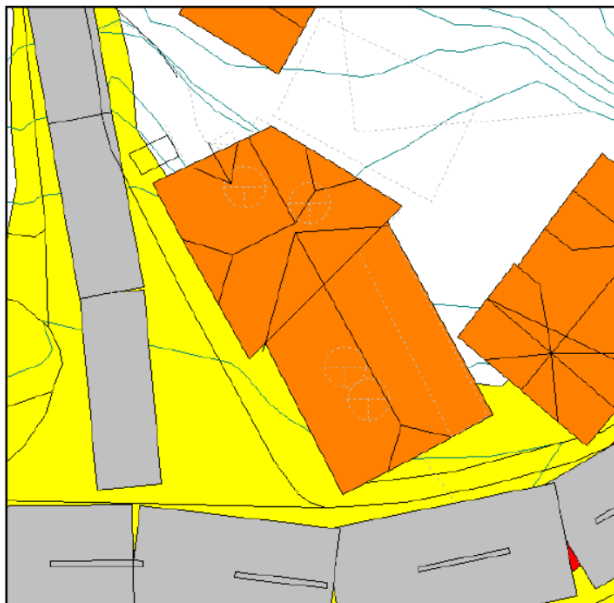
Innenfor B1-områdene er det i gjeldende reguleringsplan heller ikke stilt konkrete krav til parkering. Da eiendommen var i bruk som forsamlingshus ble det parkert i gata utenfor bygget, i en parkeringslomme litt lengre oppe i Gropkleiva og på andre tilgjengelige parkeringsplasser i nærheten.

Det foreslås at fortauet langs nordsiden av Strømtangvegen forlenges litt ut i krysset. Dette gir en oppstramming av krysset, kortere vei for fotgjengere å krysse over til andre siden av Gropkleiva, og gir en tydeligere avgrensning av parkeringsmulighetene langs bygget ut mot krysset. Dette gir mulighet for 2 parkeringsplasser, som vil være offentlig tilgjengelige, men vil også kunne benyttes av beboerne på eiendommen.

2.3. Støy

I forbindelse med planarbeidet har Akustikk-konsult AS utarbeidet et notat om trafikkstøy for eiendommen. Notatet er utarbeidet med utgangspunkt i statlig støyretningslinje T-1442/21.

Det er utarbeidet støysonekart for vegtrafikkstøy og for planlagt nytt fergeleie like sør for eiendommen. Boligen ligger med fasade mot sør og vest i gul støysone (L_{den} 55-59 dB). Utearealene mot nord ligger i hovedsak utenfor gul støysone, se figur nedenfor, hentet fra notatet.



Konklusjonene i notatet er følgende:

- Boligen har tilgang til stille side hvor soverom kan plasseres i forbindelse med støy fra vegtrafikk.
- Boligen har tilgang til stille del utenfor gul støysone for uteoppholdsareal.
- Boligen vil trolig ligge noe over grenseverdi for $LAF_{Max} > 60$ dB for maksimalstøy fra ny ferge-terminal. Dette gjelder fasade sør.
- Boligen vil ligge utenfor gul støysone for L_n (natt) fra ny ferge-terminal.
- Boligen ligger rundt grenseverdi for gul støysone L_{den} for støy fra ny ferge-terminal.
- Standard vegger og vinduer er tilstrekkelig for å overholde krav til innendørs støynivå. Det anbefales vindu $Rw + ctr. 32$ dB fasade sør av komforthensyn. (Det er i dag ikke vinduer i sørfasaden annet enn i kjeller.)

Basert på notatet foreslås at følgende reguleringsbestemmelser innarbeides:

Kvalitetskravene i T-1442/2021 legges til grunn for etablering av ny bebyggelse innenfor gul støysone:

- *Alle boenheter innenfor nedre del av gul støysone (56-60 dB) skal ha en stille side, hvor soverom kan plasseres.*
- *Innendørs lydnivå skal være tilfredsstillende og i samsvar med NS8175.*
- *Hver boenhet skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå.*

2.4. ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for forslaget til planendring, iht. DSBs veileder. Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å innarbeide i planforslaget:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Stormflo/havnivåstigning	Faresone flom bør innarbeides på plankartet, med tilhørende bestemmelser om laveste gulvnivå, jfr. kommuneplanens arealdel.

Trafikksikkerhet	Det bør vurderes en oppstramming av krysset Strømtangvegen / Gropkleiva.
Trafikkstøy	Det bør innarbeides planbestemmelser vedr. trafikkstøy for tomtene som ligger i gul støysone, jfr. statlig støyretningslinje T-1442/21

- Faresone flom og oppstramming av krysset Strømtangvegen / Gropkleiva er innarbeidet på plankartet.
- Bestemmelse om laveste kotehøyde endres fra kote +2,5 til +2,7, se pkt. 2.6 i bestemmelsene.
- For den aktuelle eiendommen er nye støybestemmelser innarbeidet, i tråd med statlig støyretningslinje T-1442/21, se pkt. 2.8 i bestemmelsene.

Anbefalingene i ROS-analysen er med dette innarbeidet i planforslaget.

3. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

3.1. Trafikk

I forbindelse med reguleringsarbeidet for ny fergekai, planendring vedtatt 24.08.2021 ble det utarbeidet en trafikkrapport. Her opplyses at Strømtangvegen har en årssdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 1700. Ny ferge vil ha større kapasitet, og vil kunne bidra til noe økt trafikk til fergekaia, her beregnet til en økning av ÅDT til 1785.

I forbindelse med reguleringsarbeidet for Strømtangen, som har vært ute til offentlig ettersyn, ble det også utarbeidet en trafikkrapport. Utbygging i tråd med denne planen er beregnet å gi en samlet trafikkøkning på 300 ÅDT, fordelt med 80 % opp Torskebergvegen, 15% i Hillsveg og 5 % gjennom Brevik sentrum. Dette gir en økning av ÅDT i Strømtangvegen på 15.

ÅDT for boliger vurderes normalt til 3,5-4 pr. bolig. For forsamlingslokale vil ÅDT-belastningen være avhengig av kapasitet, møtefrekvens, oppmøte og reisevaner. Endring fra forsamlingslokale til bolig for den aktuelle eiendommen vurderes å ikke innebære økt trafikkbelastning.

3.2. Stabilitet

Det er gjort en vurdering av områdestabilitet for planområdet med utgangspunkt i NVEs veileder nr. 1/2019 – prosedyre for utredning av områdeskredfare steg 1-3. Etter en samlet vurdering konkluderes her at planområdet ikke ligger innenfor et aktsomhetsområde for leireskred, og at det ikke er nødvendig med nærmere undersøkelser av geoteknisk kompetanse. Vurderingen er lagt ved som vedlegg 4.

3.3. Barn og unges interesser

Utearealer – se pkt. 2.1 ovenfor. Avstander til lekeplasser, torg og sosial infrastruktur:

- Offentlig lekeplass ved kulturhuset i sentrum: ca. 500 m
- Torget i Brevik sentrum: ca. 240 m
- Parken ved Brevik stasjon: ca. 300 m
- Barneskole, barnehage og idrettsanlegg v/Furulund: ca. 700 m

Raskeste veg til barneskolen går opp Gropkleiva og gjennom Brevik sentrum, på gater med liten trafikk. Skoleveg vurderes som trygg og det vurderes at barn og unges interesser er godt ivaretatt ved omregulering til boligformål.

3.4. Kulturminner

Bygget er SEFRAK-registrert som bygning før 1900, og ligger innenfor riksantikvarens NB!-område for Brevik – område med kulturmiljø av nasjonal interesse. Eiendommen er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, og bygningen er vist som særskilt bevaringsverdig, markert med tykk ramme på plankartet. Hensynssonen foreslås opprettholdt, og det foreslås ikke endringer i bestemmelsene knyttet til denne hensynssonen.

3.5. Flom og havnivå

Kommuneplanens arealdel har fastsatt bestemmelser for flomfare. Her er stormflo og framtidig havnivå hensyntatt, inkl. en sikkerhetsmargin. Områder som ligger lavere enn kote +2,7 er vist med faresone flom i arealdelen. Dette er 0,2 m høyere enn fastsatt i gjeldende reguleringsplan. I det nye plankartet er hensynssone flomfare innarbeidet jfr. arealdelens avgrensning. Denne viser flomsonen går til innpå Strømtangvegen, men berører ikke det regulerte byggeområdet. Hensyn til flom vurderes å være godt ivaretatt.

3.6. Brannsikkerhet og nærhet til nabobebyggelse

Forsamlingslokalet ligger tett innpå eksisterende nabobygg, på det nærmeste ca. 1 meter. Veggen mot nabobygget er uten vinduer, men med en utgangsdør (rømningsvei fra forsamlingslokalet). Etter at omregulering fra forsamlingslokale til boligformål er behandlet og evt. vedtatt, må det søkes bruksendring. I forbindelse med dette må det dokumenteres at boligen har riktig brannklasse på relevante bygningsdeler.

4. Konklusjon

Frelsesarmeen har solgt eiendommen. Det legges til grunn at dette er fordi de ikke lenger har behov for den til sin virksomhet. Transformasjon – ny bruk av eksisterende bygg og arealer – er et av de viktigste grepene i arbeidet med fortetting, da det ikke beslaglegges urørte arealer til utbygging. Transformasjon kan likevel være komplekst med mange hensyn som må tas. Endring av formål fra forsamlingslokale til bolig vil være med på å styrke Brevik som byområde og legge til rette for attraktive boliger nært Brevik sentrum.

Det vurderes at relevante hensyn er vurdert i planbeskrivelsen. Samlet sett vurderes forslaget å ha overveiende positive konsekvenser. Bygget gis muligheter for ny bruk, og ny bruk av bygget til boligformål har ikke nevneverdige negative konsekvenser. Det vurderes at endringsforslagene ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig og de går ikke ut over hoveddrammene i planen. Hensynet til natur- og friluftsområder blir ikke berørt.

Oppsummert mener forslagsstiller at de foreslåtte endringene kan behandles etter forenklet prosess, jfr. plan og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg

1. Plankart, datert 10.11.2022, rev. 28.11.2022
2. Planbestemmelser med endringene vist med rødt, datert 10.11.2022, rev. 28.11.2022
3. Notat om trafikkstøy, Akustikk-konsult AS, datert 23.09.2022
4. Vurdering av sikkerhet mot leireskred, datert 27.09.2022
5. ROS-analyse, datert 10.11.2022