

Rådmannens vurdering av planforslaget

Strømtangen er et utviklingsområde i Brevik, med potensial for en utforming som forteller en viktig historie. Området ligger ved fjorden, med gode solforhold, viktige naturverdier av nasjonale interesser, nærhet til attraktivt lokalsenter og naturområder. Strømtangen har et kulturmiljø med historiske krigsminner og jernbanehistorie, som kan prege området også i fremtiden, både gjennom synliggjøring og bruk. Området som skal utvikles er i dag i hovedsak et næringsområde med kontor- og næringsvirksomhet, samt mye overflateparkering.

Transformasjonen til en kombinasjon av bolig og kontor/tjenesteyting i dette område av Brevik kan etter rådmannens vurdering tilføre lokalmiljøet nye kvaliteter. Det vises særlig til planbeskrivelsen, som gir en god redegjørelse for planforslaget.

Planområdet er stort og planforslaget komplekst med flere potensielle interessekonflikter. Rådmannen har hatt god dialog med forslagsstiller og vurderer de fleste tema til å være godt svart ut. Men samtidig er rådmannen usikker på om enkelte tema er godt nok belyst jf. de temavise vurderingene under. Særlig gjelder dette planforslagets vurdering og ivaretagelse av naturverdier, byggehøyder inn mot freda kulturmiljø, og rammer for bokvalitet både for nye og eksisterende boliger. I det følgende redegjøres det for planforslagets ulike tema og rådmannens vurdering av disse.

Forhold til naturtyper

Forhold til naturtyper er en av de største utfordringene i planområdet. Statsforvalteren har tidlig påpekt at omdisponering av arealene med naturtyper, negativ påvirkning (skade eller forringelse), eller manglende dokumentering og vurdering av alternativer og avbøtende tiltak, kan føre til *innsigelse*. Det ble utarbeidet en utredning av naturmangfoldet i planområdet som ble lagt til grunn ved utforming av planforslaget.

Notat naturmangfold Strømtangen (vedlegg 7) viser at planområdet omfatter tre naturtypelokaliteter av nasjonal interesse som helt eller delvis består av den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark (lokalitetene «Diplom-is», «Strømtangen» og «Torskeberget»). Nye og oppdaterte registreringer av naturtyper er lagt inn i plankartet med hensynssone «H560 bevaring av naturmiljø», og med tilhørende bestemmelser.

Naturtypelokaliteten «Torskeberget»

Naturtypelokaliteten er lokalisert i skråningen/skrent ned mot Torskebergvegen og Strømtangvegen. Det har også tidligere gått steinras i området, og det er utført sikringstiltak på flere steder.

Planforslaget legger til rette for utvidelse av dagens fortau langs Torskebergvegen fra Brevik stasjon og opp til Korvetten. Dette for å sikre en trafikk sikker gangforbindelse mellom planområdet og kollektivtransport ved Rv354. Gjeldende reguleringsplan har regulert fortau langs vegen, men med bakgrunn i at naturverdiene på Torskeberget nå er oppgradert, er det behov å vurdere løsningen på nytt. Det ble vurdert to alternative løsninger for vegutvidelse, både i yttersving og i innersving (vedlegg 11 og 12). Forslagsstiller har sett på fordeler og ulemper ved vegutvidelse og konkluderte med utvidelse i innersving.

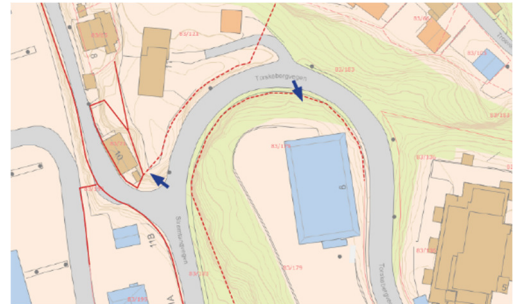
Fortauet som foreslås er regulert med en minimumsbredde på 2 meter, noe som innebærer inngrep i naturtypelokaliteten. Rådmannen vurderer det som viktig å sikre fortau langs Torskebergvegen, da dette er en sentral forbindelse for myke trafikanter. Dagens avvisningsfelt er så smalt at det ikke er egnet for verken gående eller syklende. Rådmannen har forståelse for at det vil være vanskelig å unngå inngrep i naturtypen, da dagens terreng og det fredede området rundt Brevik jernbanestasjon begrenser mulighetene. I tillegg er det mange ulike interesser i området som må grundig vurderes og vektas opp mot hverandre (bl.a. naturverdier, behovet for bredere fortau og sikring av fjellskrent).

Rådmannen er usikker på om kunnskapsgrunnlaget er godt nok da det antakeligvis foreligger en mangelfull kartlegging av naturverdier på nordsiden av Torskebergvegen (yttersving), samt at

skråningen ned mot Trosvikvegen ikke er undersøkt ifølge naturkartlegger. Dialog med naturkartlegger finnes i vedlegg 24.

Rådmannen ser det som samfunnsnyttig å få etablert et fortau som vil sikre de myke trafikantene., Men fortauet er ikke prosjektert og kunnskapsgrunnlaget kan være mangelfullt, og det er etter rådmannens vurdering dermed vanskelig å ta stilling til hvilken løsning som er mest optimal i forbindelse med etablering av vegtrase/fortau

Inngrep i fjellskjæringene for å gi bedre plass til fortau vil berøre den kartlagte viktige naturtypen «Strømtangen». Rådmannen stiller derfor spørsmål om en kombinasjon mellom de to alternativene (fortau i yttersving eller i innersving) kan gi en mer optimal løsning, slik at naturverdier berøres i minst mulig grad. Det vil si at den nedre delen utvides i yttersving og den øvre delen i innersving primært innenfor kommunal grunn. Dette er ikke vurdert i planforslaget.



Rådmannen innstiller likevel på at planforslaget på dette punktet kan sendes på høring. Dette fordi det er gjennomført noe kartlegging, samt at det i planforslaget er godt redegjort for og gitt en samlet vurdering av problemstillingen.

Naturtypene «Diplom-is» og «Strømtangen»

Naturtypene ligger ved sjøkanten mot vest/sørvest og i umiddelbar nærhet av regulert boligformål BKT og BB2. Planforslaget åpner for at boligbebyggelse kan plasseres tett på naturtypene, da byggegrensene i mottatt plankart ser ut til å reguleres mellom en til cirka fire meter fra kartlagte naturtyper. Samtidig omdisponerer planforslaget deler av de kartlagte naturtyper til boligformål (ca. 32 m² i naturtypelokaliteten «Strømtangen» til område BB2 og 27 m² i naturtypelokaliteten «Diplom-is» til område BKT).

Forslagsstiller argumenterer med at naturverdiene i dette området må berøres for å gi muligheter for en rasjonell utbygging, men at foreslått inngrep fører til begrenset skade på naturverdiene. Ved riving av eksisterende bygg (Strømtangvegen 21) på BB2 vurderer de i tillegg det som vanskelig ta vare på de aktuelle naturverdiene «Strømtangen» som foreslås omdisponert. Det legges også til rette for bryggevandring, som er foreslått forankret i område ved naturtypelokalitet «Strømtangen». Forankringen foreslås mellom kt. +1,0 og +1,5 for å beslaglegge minst mulig sårbart areal.

Arealkrevende utbygging, inngrep og menneskers påvirkning, som kommer i konflikt med bevaring av naturmangfold, kan resultere i at naturtyper forsvinner på sikt. Rådmannen finner det derfor faglig sett uheldig å omdisponere areal til boligformål på bekostning av naturtyper av nasjonal interesse, selv om omdisponert område ifølge forslagsstiller har lavere verdi. Bevaring av naturverdier bør være et mål i seg selv, særlig når tiltaket ikke er av viktig samfunnsnyttig karakter. Rådmannen mener derfor at nye utbyggingsprosjekter må ta hensyn til områder med registrerte naturverdier i sin helhet, særlig når transformasjonen av området (som innebærer også riving av eksisterende bebyggelse) gjør dette mulig. Naturverdiene av nasjonal verdi bør legges premisset i planforslaget og utbyggingsprosjektet bør tilpasses forholdene i området og ikke omvendt.

Bryggevandring er et spennende element for å tilgjengeliggjøre sjøfronten for allmennheten. Likevel er rådmannen usikker på virkninger av en slik bryggevandring for naturtypen da den ligger så tett på.

Rådmannen har signalisert tydelig i prosessen at det må sikres bedre avstand mellom bygninger og naturtypene enn det som foreligger i planforslaget. Dette er særlig med tanke på anleggsfasen, fremtidig vedlikehold av bygg og hensynet til naturtyper. Det finnes ingen fastsatt grense for hvor stor en slik sikringssone skal være. Behovet for og omfanget av en buffer vil avklares gjennom høring, og justering av byggegrense kan vurderes før sluttbehandling.

Vurdering av naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12

Slik rådmannen ser det er foreliggende vurdering av §§8-12 i naturmangfoldloven stort sett dekkende, men det bemerkes at kunnskapsgrunnlaget etter § 8 antakeligvis har mangler når det gjelder naturtypekartlegging på nordsiden av Torskebergvegen (yttersving). Rådmannen er også

usikker på om § 10 om samlet belastning av tiltaket kan gjøre seg gjeldende, da byggegrense for nye bygg er lagt tett inn mot og enkelte steder berører denne utvalgte naturtypen. Rådmannen vil bemerke at det kan komme ytterligere utgifter i forbindelse med miljøforringelse/ avbøtende tiltak, som det vil være naturlig at forslagsstiller dekker jf. nml § 11.

Forhold til kulturmiljø

Innenfor planområdet ligger den fredede Brevik stasjon med nasjonale kulturminneverdier. Eldre trehusbebyggelse innenfor deler av planområdet er også verneverdig og et viktig element i kulturmiljøet. I tillegg er det også registrert kulturminner under vann og krigsminner innenfor planområdet, bl.a. bunkers og bomberom. Planområdet grenser også til NBI-området Brevik (NBI-registeret definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling). Breviksbrua er også fredet etter kulturminneloven.

Planforslaget legger opp til bevaring av kulturminner i planområdet med hensynssone «H570 bevaring kulturmiljø» og hensynssone «H730 båndlegging etter kulturminneloven». Bunkersanlegget reguleres med formål «naturområde» og hensynssone «H560 bevaring naturmiljø», samt bestemmelse som sikrer at bunkersanlegget skal bevares. Kulturminnene er også konsekvensutredet (vedlegg 5).

Fylkeskommunen har tydelig påpekt at stasjonens monumentale fremtoning må ivaretas og at høydene mot det fredede stasjonsanlegget ikke bør overskride gesimshøydene på stasjonsbygningen (kt. +21). Rådmannen er enig i at stasjonen er et viktig historiefortellende element i området og at monumental fremtoning må ivaretas. Planforslaget legger til rette for fjerning av industribygget som i dag ligger foran stasjonen og regulerer dette området til torg. Dette for å åpne området mellom stasjonsbygningen og fjorden. Rådmannen ser på det foreslåtte tiltak som positivt, da dette grepet vil øke eksponeringen av stasjonen og fremheve den bygningshistoriske verdien.

Planforslaget åpner for at nye bygninger (KT2 sone 2 og BKT sone 2/søndre del) som henvender seg mot det nye torget og stasjonsbygget kan bli 2 meter høyere (kt. +23m) enn gesimshøyde på stasjonen (kt. +21m). De øverste etasjene i sonen nærmest stasjonen (sone 2) foreslås 0,25 m inntrukket fra fasadeliv mot torget. Dersom det åpnes for høyere bygninger enn stasjonsbygget mener rådmannen at det er viktig at øverste etasjene trekkes tilstrekkelig tilbake mot torget og stasjonen for å ivareta stasjonens fremtoning i området.

Rådmannen vurderer den fredede stasjonsbygningen som godt ivaretatt i planforslaget, og er særlig fornøyd med det foreslåtte torget som åpner aksene mot sjøen.

Bunkersanlegget og bomberommet ligger innenfor naturtypelokalitetene «Strømtangen» og «Torskeberget». Rådmannen ser det som uheldig at krigshistorien ikke er tydelig integrert i planforslaget. Lokaliseringen av krigsminnene gjør det vanskelig å tilgjengeliggjøre dem for publikum i dag. Ved den nå planlagte rivningen av eksisterende bygg (området BB2) blir bunkersanlegget igjen mer synlig, og kunne vært integrert i planforslaget gjennom f.eks. en offentlig tilgjengelig turveg på oversiden med infotavler. Turveg på oversiden har imidlertid ikke vært ønskelig fra forslagsstillers side da tilbaketrekking av formåls- og byggegrense på området BB2 vil føre til et redusert utbyggingspotensial.

Byutvikling og landskapsvirkning

Planforslaget legger til rette for en tett struktur med bolig, kontor/tjenesteyting, privat småbåthavn, interne gangforbindelser og torg/nærlekkplass. Plassering av bebyggelse er gjort med utgangspunkt i ønske om å oppnå mest mulig utsyn mot fjorden. Det nye torget/nærlekkplassen har en sentral plassering og skaper en åpen og attraktiv plass foran den fredede Brevik stasjonsbygning. Slik rådmannen vurderer, er dette et godt grep som kan gjøre planområdet levende og attraktivt.

Planforslaget legger til rette for omtrent 100 boenheter, med en kombinasjon av rekkehus og leilighetsbygg. I tillegg legges det til rette for ca. 6900 m² næringsarealer.



Utforming og plassering av lekeplasser sikrer at minimum halvparten av området er solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15, noe rådmannen er tilfreds med. Likevel er ivaretagelse av solforhold enkelte steder en utfordring både for eksisterende og planlagte bebyggelse.

Planforslaget åpner for utbygging som tillater høyere bygninger enn dagens reguleringsplan for området. Det er krevende etter rådmannens vurdering å sikre tilstrekkelig god avstand mellom bebyggelse, skape kvaliteter på bakkenivå og unngå innsyn når foreslått utnyttelse er høy som i dette planforslaget. Generelt sett er rådmannen bekymret for at høyder og utnyttelse kommer på bekostning av bokvalitet og kvaliteter på bakkenivå. For å vurdere dette har rådmannen derfor sett nærmere på disse temaene.

BB2

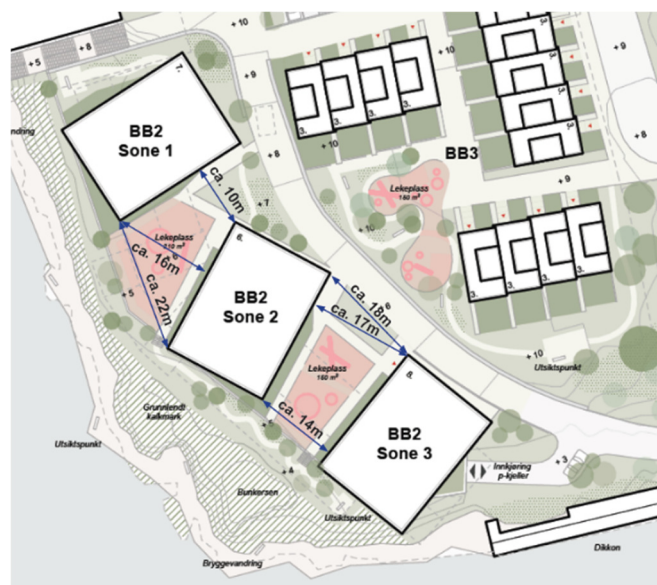
Høyder: Ytterst i søndre del av planområdet (BB2) foreslås tre bygninger i seks til åtte etasjer, noe som er betydelig høyere enn høydene i omkringliggende områder. Bygningene foreslås plassert nær fjorden, og blir dominerende i landskapsbildet og kan framstå som et landemerke. Dette kan også være en utfordring for den fredede Breviksbrua.

Avstand: Området BB2 deles i tre soner, med to utearealer. Selv om illustrasjonsplanen viser en avstand på fra 13,5m til 18m mellom bygningene på det minste utearealet, og fra 10m til 22m på det største er det kun stilt krav om minimum åtte meter avstand mellom hvert bygg i bestemmelsene.

Utearealer plassert mellom bygningene skal benyttes som private uteareal for boenheter på bakkeplan, i tillegg til felles uteoppholdsareal for alle beboerne, samtidig som det skal være småbarnslekeplass.

Rådmannen mener at utearealer som planen nå legger opp til ikke sikrer tilstrekkelig kvalitet, da det potensielt kan oppstå uheldige konflikter mellom forskjellige brukere. Balkonger ut mot felles uterom og generell innsynsproblematikk er også en utfordring når det bygges tett. Rådmannen finner det uheldig at forslagsstiller ikke ønsker å øke avstand mellom bygningene, da dette kunne bidratt til bedre bokvalitet og redusere innsynsproblematikk.

For å illustrere kvalitet på bakkenivå ved forskjellige høyder og avstander mellom bygninger er det under vist bilder fra ulike andre prosjekter i Porsgrunn.





Skygge: En utfordring med høye bygninger er også å sikre gode solforhold for både eksisterende og ny bebyggelse. Solstudiet viser at høye bygninger på område BB2 kaster skygge på store deler av private uteoppholdsareal for bakenforliggende planlagte rekkehus (BB3) ved vårjevndøgn kl. 15.00. For øvrig vil noe av den planlagte bebyggelsen på BB3 skygge for hverandre, dersom man bygger etter illustrasjonsplan.

I tillegg viser solstudiet at eksisterende boliger får reduserte solforhold på ettermiddagen (særlig i mai) dersom planlagt bebyggelse i søndre delen av planforslaget (BB2 og BB3) etableres med plassering og maks høyder som foreslått.

Støy: Rådmannen ser flere utfordringer med dette området. Støyrapporten viser at de øverste etasjene blir støyutsatt (støy fra Breviksbrua), noe som vil kreve innglassing av balkonger/volum for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Dette er en løsning som rådmannen er skeptisk til. Se nærmere vurdering under eget avsnitt om støy.

Konklusjon: Rådmannen mener at en reduksjon av bygningshøyder for området BB2 bør vurderes for å gi bedre solforhold for bakenforliggende planlagt bebyggelse (BB3) og redusere skyggevirksomheter for eksisterende bebyggelse. En nedskalering og økt avstand mellom bygningen vil også bidra positivt til å sikre bedre bokvalitet på uterom på bakkenivå. Det innstilles derfor på at det ønskes innspill på dette under høring.



21. mars kl. 15.00



1. mai kl. 18.00

BB3

Tilpasning: Området BB3 grenser til område med verneverdig trehusbebyggelse og Strømtangvegen. Planforslaget åpner for rekkehusbebyggelse med maks høyde på tre etasjer og illustrasjonene viser bygninger med flatt tak. Fylkeskommunen har i dialog med forslagsstiller også påpekt at rekkehusene må brytes opp i volum, ha referanser til verneverdig trehusbebyggelse, og bygningene mot veien bør sikres med skråtak.

Det foreslås i bestemmelser at nybygg utformes med et formspråk, material- og fargebruk som tilpasser seg eksisterende bygningsmiljø med småskala trehus. Rekke i vest mot trehusbebyggelse foreslås plassert tett på Strømtangvegen. Rådmannen ser dette som et godt grep for å forsterke gatestrukturen. Det savnes imidlertid variasjon i takform innenfor området. Rådmannen mener at bygninger mot trehusbebyggelse bør utformes med skråtak for å forsterke områdepreget og sikre en mykere overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse. Rådmannen innstiller på ønske om innspill til særlig takform og hvor justeringer av bestemmelsene kan vurderes etter høring.

Støy: Støyrapporten viser at enkelte boenheter blir støyutsatt (støy fra Strømtangvegen og Breviksbrua). Dette vil kreve tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå, enten som støyskjerm eller innglassing av balkonger/volum. Se nærmere vurdering under eget avsnitt om støy.

BKT

Område BKT ligger nord for torget/nærlekeplassen, og åpner for kombinerte formål av kontor, bolig og tjenesteyting. Delområdet nærmest fjorden kan utbygges med tre leilighetsbygg i inntil fem etasjer. Delområdet nærmest stasjonen kan utbygges med minimum to bygg med varierende høyde. Forslagsstiller ønsker fleksibilitet på arealbruken, men også mulighet for at området i fremtiden utvikles med kun bolig.

Utforming: Området er plassert mellom to kontrasterende områder: den fredede Brevik stasjon og de store verftsbygningene i nord. Bestemmelser sikrer at bebyggelse i delområde mot stasjonen utformes med fasader som spiller sammen med det fredede stasjonsbygget. Likevel mener rådmannen at volumene, slik de fremstår nå i illustrasjonsmaterialet, kan oppleves massive. Rådmannen mener det vil være uheldig dersom alle bygninger har kun flate tak og det bør sikres variasjon i takform. Det bør også sørges for variasjon i høyder mellom parallelle volumer innenfor hvert delområde.

Avstand og volum: Avstandsproblematikken er også relevant for området BKT. Det legges opp til minimum åtte meter mellom planlagte bygg. Rådmannen ser utfordringer med å sikre god bokvalitet med disse rammene, og viser til tidligere vurdering rundt dette for området BB2.

Støy: Støyrapporten viser at boligfasader mot fjorden og mot verftet er støyutsatt (gul støysone), noe som vil kreve støyskjermet balkong for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Det ligger også en usikkerhet angående støysituasjonen med tanke på fremtidig boliger, og drift og videre utvikling av industrivirksomhet/ verft nord for planområdet. Se nærmere vurdering under eget avsnitt om støy.

Fellesområder

Planen legger opp til et nettverk av veger, gangforbindelser og felles oppholdsarealer innenfor planområdet. Disse er planlagt slik at de naturlig kan kobles til omkringliggende områder. Illustrasjonsplanen viser sammenhengende gangforbindelse fra Brevik sentrum til turvegen på nedlagte jernbanelinje. Torg/nærlekeplass kan bli en ny og attraktiv møteplass for både lokalbefolkningen og besøkende.

Rådmannen ser etablering av interne forbindelser og nye møteplasser som et godt grep og fellesområder kan tilføre omgivelsene nye kvaliteter. Det er likevel viktig å sikre at forbindelsene for gående og syklende opparbeides slik at det blir naturlig å velge de tilrettelagte forbindelser fremfor å krysse f.eks. parkeringsplasser. Passasjer (innenfor BKT og KT2) er regulert med bredde på 8 meter og kan oppleves smale og privatiserte. Utforming av første etasjer og kvalitet på bakkenivå vil derfor ha stor betydning for hvordan passasjer oppleves. Illustrasjonsplanen kunne etter rådmannens vurdering vært mer detaljert og bedre vist hvordan dette er tenkt løst.

Støy

Planområdet er ifølge støyrapporten utsatt for vegtrafikkstøy (inkl. Breviksbrua), støy fra industri og til en viss grad støy fra skipstrafikk. Nye boliger (BB2, BB3 og BKT) plasseres delvis i gul støysone og delvis utenfor, og har hele eller deler av fasade i gul støysone. Støyrapporten konkluderer med at planlagt utbygging kan gjennomføres dersom avbøtende tiltak gjennomføres. Det må også søkes fravik fra retningslinje T-1442 om antall boligrom/oppholdsrom som skal ha luftemulighet mot stille side. Rådmannen vil fraråde et slikt fravik fra retningslinjene og unngå behov for innglassing for å tilfredsstillende stille side.

Støyrapporten definerer området som sentrumsnært, og legger til grunn at støykrav på fasadene kan lempes på. Ifølge veileder til retningslinje T-1442/2016, som var gjeldende når planforslaget ble utarbeidet, er imidlertid avviksområder definert som sentrumsområder i byer og tettsteder og kollektivknutepunkter. Planområdet ligger ikke innenfor et slikt definert område. Derimot kan boligformål vurderes innenfor gul støysone dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Rådmannen mener at ved utbygging i gul støysone er det vesentlig å sikre tilfredsstillende støynivåer både innendørs og utendørs (egnet uteoppholdsareal), og sikre stille side som bl.a. gir mulighet til å åpne vindu og få kontakt med uterommet. Rådmannen ser det som viktig å redusere helsekonsekvenser som følge av støy. Alle boenheter bør derfor ha muligheten til å åpne et vindu mot en stille side som ikke er konstruert, dvs. unngå innglassing av balkong/volum. Innglassing, luftevindu med skjerming, forsert ventilasjon og kjøling kan ikke fullt erstatte kvalitetene ved stille

side. Rådmannen vil påpeke at innglassing av balkonger for øvrig påvirker bygningens utseende og endrer opplevd bygningsvolum.

Støy fra Breviksbrua: Rådmannen vil påpeke at øvre deler av fasader i områdene BB2 og BB3 er utsatt for støy fra bl.a. Breviksbrua. Slik planforslaget foreligger er dette arealer som ikke kan skjermes lokalt (støyskjerm). For å tilfredsstille støykrav må arealer med krav til stille side, som balkong og soverom, dermed innglasses. Et avbøtende grep kan være å redusere bygningshøyde på enkelte av volumene slik at antall støyutsatte boenheter reduseres. På en annen side kan dette grepet igjen skape utfordringer for andre boenheter som i støyrapporten ligger i støyskyggen bak foreslått blokkbebyggelse. Utforming og plassering av bygningsvolumene har med andre ord vesentlig betydning for hvordan støybildet vil bli.

Nærheten av verfts- og industriområde/ støy: Støyrapporten ble utarbeidet i en periode da verftet ikke var i drift. Beregning for støy fra industri er derfor gjort på generelt grunnlag og tar utgangspunkt i et typisk verftsområde, hvor hovedvekten av aktiviteten foregår innendørs, med enkelte aktiviteter utendørs, eller med store åpne porter. Verftsaktivitet kan gjøre det utfordrende å bygge bolig innenfor støykrav, særlig på område BKT. Støyrapporten viser at området er utsatt for impulslyd ved døgndrift og intens natt-drift. Eksisterende bygninger i området KF3-4 fungerer i dag som en støyskjerm, men ved utbygging kan støybildet endre seg, og planområdet blir mer støyutsatt. Motsatt kan det å legge til rette for ny boligbebyggelse i område BKT skape begrensninger for driften på industriområdet/ verft. Rapporten påpeker at ved etablering av ny virksomhet vil driften normalt måtte forholde seg til støykrav for planlagt bebyggelse om denne er regulert/ ferdig bygget.

Etter rådmannens vurdering er det utfordringer knyttet til støy i dette planforslaget, både når det gjelder krav til stille side for ny bebyggelse for støy særlig fra Breviksbrua og mulige utfordringer med boliger innenfor BKT tett på eksisterende verftsområde i Trosvik. Rådmannen foreslår derfor at det bes om innspill på disse mulige utfordringene i høringen.

Anleggstrafikk – støy, støv

Eksisterende boliger vil kunne få belastning med støv og støy i anleggsperioden. Rådmannen er derfor fornøyd med at det i planforslaget stilles krav til anleggsplan hvor det skal dokumenteres hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas i byggefase. Det stilles også krav til behandling av støy i anleggsperiode iht. T-1442/2016. Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. T-1520.

Barn og unges interesser

Innen planområdet er det lagt til rette for flere lekeplasser for småbarn samt offentlig nærlekeplass. Nærlekeplassen plasseres sentralt i planområdet og skal opparbeides som et torg/ nærlekeplass for alle aldersgrupper i tråd med kommunens utomhusnormal. Utfordringer med plassering av småbarnslekeplass er nevnt under avsnitt «Byutvikling og landskapsvirkning».

Planforslaget sikrer trygg skoleveg til Brevik Oppvekstsenter/Furulund via planlagte GS-veg og fortau på det gamle jernbanesporer fram til krysset Strømtangvegen/Bjørkegata. Skoleveg har utfordringer i forhold til universell utforming, men går på lavtrafikkerte veger med fartsrestriksjoner. Rekkfølgekrav om etablering av dette er knyttet til bolig formål som sikrer opparbeidelse før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boligområdene BB2, BB3 og BKT bolig.

Rådmannen legger også inn forslag til rekkfølgekrav hvor det kreves at den tidligere forbindelsen gjennom området («jernbanetraseen») gjenåpnes før første igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet. Dette for å ivareta skolebarn og myke trafikanter i byggeperioden. Rekkfølgekravet vil sikre en trygg forbindelse når anleggstrafikken begynner. Situasjonen i dag er at en smal vei uten fortau og med dårlige siktforhold er eneste forbindelse mellom Strømtangen og Trosvik etter at alternativet gjennom planområdet ble sperret. Strekingen brukes av skolebarn til og fra skoleområdet, og er også en viktig forbindelse til omkringliggende friluftsområder.

Trafikksikkerhet og opplevd trygghet for myke trafikanter

Planforslaget legger til rette for etablering av fortau langs Torskebergvegen til kryss ved Korvetten. Fartsgrensen i Torskebergvegen er 30 km/t. Rådmannen vurderer at etablering av dette fortauet vil forbedre dagens situasjon.

Likevel er rådmannen kritisk til at planforslaget legger til rette for adkomst til industriområdet/verftet fra sør, dvs. gjennom planområdet. Rådmannen vil påpeke mulig konflikt mellom myke trafikanter og større kjøretøy som skal til verftsområdet nord for planområdet, da planforslaget legger til rette for dette. Det forventes 5-10 kjøretøyer per dag som skal til verftet og som i planforslaget kan krysse planområdet ved å kjøre mellom Brevik stasjon og torg/ nærlekeplass. Rådmannen ser dette som uheldig. Mulig konflikt mellom tungtrafikk til Trosvik verksted og myke trafikanter/ skoleveg er også påpekt i trafikkfaglig utredning. For å redusere konflikt foreslås det i utredningen mulige tiltak, som f.eks. fartshumper/ opphøyde gangfelt, men dette er ikke sikret i bestemmelser. Rådmannen fraråder i utgangspunktet adkomst til verft via planområdet, særlig med tanke på myke trafikanter, skoleveg og i forbindelse med plassering av torg/nærlekeplass, og peker på adkomst via Hillsveg med avkjøring ved Norcem som et alternativ. Rådmannen foreslår derfor at under høring kommer innspill på dette plangrepet.

Trafikk - adkomst og Torskebergvegen

Det er utført en trafikkfaglig utredning i forbindelse med utbygging (temarapport trafikkanalyse vedlegg 7 og planbeskrivelse kapittel 9.5).

Det er vurdert tre ulike adkomster til planområdet fra Rv354: Torskebergvegen, Trosvikvegen (kryss ved Hillsveg) og Strømtangvegen via Brevik sentrum (kryss ved Setrevegen).

Torskebergvegen fremstår som førstevalg for adkomst i rapporten, da dette gir den raskeste ruta fra planområdet både i retning Porsgrunn og Stathelle. Adkomst via Trosvikvegen er vurdert som andrevalg, men har begrensning på bredde (2-2,5 m) i undergangen (under den gamle Brevikbanen). Strømtangvegen via Brevik sentrum er vurdert som siste valg.



Utredningen konkluderer med at utbyggingen ikke vil endre trafikkbildet i krysset betydelig. Økning før og etter utbygging er beregnet til 2%, som kan øke ventetiden noe for trafikk ut fra området til Rv354. Trafikkmengdene i Torskebergvegen og på Rv354 vil i liten grad påvirke ulykkessituasjon.

Universell utforming

Det er ikke satt særlige krav til universell utforming i planforslaget da topografien er utfordrende. Samtidig ivaretar teknisk forskrift øvrige krav til uu. Rådmannen ser at dette er en utfordring, men de store høydeforskjellene innenfor planområdet er en naturgitt begrensning. Det positive med planforslaget er likevel en forbedret tilgjengelighet ved utvidelse av fortauet i Torskebergvegen. Et annet positivt grep er den universelt utformede bryggevandringen.

Bryggevandring

Planforslaget legger til rette for en bryggevandring i deler av planområdet. Bryggevandring er planlagt med en bredde på min. 3,0 meter og skal legges mellom kote +1,0 og +1,5. Tiltakets potensielle påvirkning på naturtype er tidligere beskrevet. Rådmannen ser også at ROS-analysen kun vurderer konsekvenser av bryggevandringen som konstruksjon, ikke konsekvensen for brukere med tanke på f.eks. potensielle skipsstøt, bølger og vind. Det foreligger ingen vurdering i ROS-analysen for f.eks. skipsstøt mot bryggevandringen dersom det er personer på gangbanen, mulige rømningsveier osv.

Småbåthavn

Planforslaget legger til rette for privat småbåthavn for beboerne i området, med plass til ca. 16 småbåter. Det legges ikke til rette for vinteropplag eller båtpuss i området. Kystverket har uttalt seg skeptisk til etablering av småbåthavn og signalisert at de vil vurdere innsigelse hvis planforslaget kommer i konflikt med sikkerheten og ferdselen i farvannet.

Brevikstrømmen er veldig trafikkert, og halvparten av trafikken er fra passering av fartøyer i næringsvirksomhet. I tillegg er det bølger fra skipstrafikk og vind fra vest som kan påvirke småbåthavn på Strømtangen. Figuren under viser farleden (avgrønsing til farleden er angitt med rød stiplet linje og er skravert) og foreslått plassering av småbåthavn (oransje område).



Rådmannen deler Kystverkets bekymring om mulige konflikter mellom småbåthavn og skipstrafikk, da småbåthavn reguleres delvis i sikringsone for farled. Ifølge KPA punkt 3.1.2.2 tillates ikke tiltak som svekker fremkommeligheten eller sikkerheten. Rådmannen foreslår derfor å få tilbakemelding på anleggets plassering og dimensjonering under høring.

Når det gjelder etablering av småbåthavn og forurensing i sjø påpekes det i temarapport for forurenset grunn og forurensing i sjø at «alle fysiske inngrep som gir risiko for oppvirling av forurenset sediment, representerer en risiko spredning av forurensing i sjø» (vedlegg 9). Det anbefales sedimentundersøkelser for å avklare situasjonen på tidligst mulig tidspunkt i planarbeidet. Dette er ikke innarbeidet i foreslåtte planbestemmelser. ROS-analysen vurderer heller ikke skipsstøt mot småbåthavn.

Prinsippavklaring om jernbanetrase til Brevik

Utvalget for miljø og byutvikling har i prinsippavklaringen (sak 72/20) vedtatt fremtidig lokaltogtilbud som et mulig scenario. Det ble også vedtatt at det må sikres adkomst for myke trafikanter vest for banen mot nord. For å sikre muligheten til lokaltogtilbud reguleres det inn hensynssone «H430 rekkefølgekrav infrastruktur» for områdene nær Brevik stasjon (KT2 sone 2, BKT sone 2 og deler av KT4). Bestemmelser for hensynssone tillater ikke utbygging av disse delområdene før endelig avklaring om jernbaneframføring foreligger. Når det gjelder adkomst mot nord for myke trafikanter, er dette ikke sikret i de foreslåtte planbestemmelsene. Rådmannen innstiller derfor at det legges inn rekkefølgebestemmelse som sikrer forbindelse for myke trafikanter mot turvegen (TV) før det gis igangsettingstillatelse, jf. avsnitt over om barn og unges interesser.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og det er stilt krav til vurdering av mulige aktsomhetsområder i henhold til NVEs veileder 1/2019. Forslagsstiller har gjort en vurdering som er vedlagt ROS-analysen. Vurderingen er utarbeidet iht. punktliste 1-3 i kap. «3.2 Prosedyre for utredning av områdeskredfare». Steg 1-3 i NVEs veileder krever ikke en geoteknisk kompetanse. Vurderingen konkluderer med at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde. I tillegg stilles det krav i planbestemmelsene til tiltak som dokumenterer at lokal terrengstabilitet blir ivaretatt. Rådmannen tar dette til orientering.

Skredfare

For de øvre delene av planområdet, dvs. Torskeberget og område BB1, baserer planarbeidet seg på eldre rapporter om vurdering av rasfare og sikringstiltak (vedlegg 14 og 15). I en rapport fra 2010 går det frem at det ikke er behov for å utføre spesielle sikringstiltak av berget innenfor reguleringsplan for Torskeberget før byggeprosjektene starter. Likevel viser rapporten at ved behov for sprengning vil dette kunne være en utløsende faktor for nedfall av småfallent berg fra veiskjæringen helt nord i reguleringsområdet og ned i veibanen rett under. Det ble også kjent gjennom media i år at steinras ble utløst i fjellsiden mot boligene langs Strømtangvegen. Dette burde gått frem av ROS-analysen i planforslaget. Rapporten nevner også

at nye steinblokker kan løsne fra moderberget som følge av drivende prosesser som frostsprengning, rotsprengning, forvitring m.m. Dette kan utløse behov for supplerende rensk eller andre sikringstiltak på senere tidspunkt. Krav om inspeksjon og fjellsikringsarbeid er sikret i bestemmelsene, men rådmannen er usikker på om foreslått hensynssone H310 Ras- og skredfare dekker berørte områder jf. rapport. Justering av faresonen etter høring kan være aktuelt.

Grunnforurensning

Det foreligger mistanke om forurenset grunn i deler av planområdet. Dette er beskrevet i temarapport for forurenset grunn og forurensning i sjø (vedlegg 9). Temarapporten beskriver ytterligere undersøkelse som må utføres for å kartlegge potensiell forurensning. Dette er tatt inn i planbestemmelsene. Rådmannen deler vurderingen om at områdene hvor det foreligger mistanke om forurensning må ytterligere undersøkes, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Eksisterende boliger i planområdet og reguleringsplan for Torskeberget

Planområdet tar med Torskebergvegen og har derfor også tatt med planområdet for reguleringsplan for Torskeberget. I utgangspunktet er denne reguleringsplanen videreført.

Eksisterende boliger langs Strømtangvegen er videreført. Formål på forsamlingshus (Strømtangvegen 22) er foreslått endret til kombinerte formål «bolig/tjenesteyting». For øvrig er bygningene videreført og vist med tykk strek og regulert med hensynssone «H570 bevaring kulturmiljø». Bestemmelser er noe endret.

Økonomiske konsekvenser - utbyggingsavtale

Det er varslet utbyggingsavtale hvor eventuelle kommunale kostnader vil fremkomme. De ev. økonomiske konsekvensene fases inn i de årlige budsjettene. Gjennomføring og utbygging av nødvendig offentlig infrastruktur jf. rekkefølgekravene (bl.a. offentlig fortau langs Torskebergvegen, torg/nærlekeplass) avklares i utbyggingsavtalen.