



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	20/04254-40
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	29.11.2022

Forslag til reguleringsplan for Kirkevegen 1 – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Kirkevegen 1, planID 837, datert 28.10.22 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører deler av Reguleringsplan for Øya (planID 804) vedtatt 03.08.79 og deler av Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av Øya (planID 828) vedtatt 13.09.12, sist rev. 09.11.20. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 28.10.22
2. Planbestemmelser, datert 28.10.22
3. Vedlegg 1 (til bestemmelsene), datert 28.10.22
4. Planbeskrivelse, datert 09.11.22
5. ROS- analyse, datert 28.10.22
6. Planprogram med saksfremlegg og vedtak, datert 23.03.21
7. Mulighetsstudie, datert 21.10.22
8. Forslagsstillers underlag for vurdering av parkering, datert 15.06.22
9. Geoteknisk notat, datert 08.11.22
10. Referat fra oppstartmøte, datert 20.03.18
11. Alle innkomne uttalelser til planprogram og varsel om planoppstart
12. Varslingsbrev, datert 21.12.20
13. Prinsippavklaring, saksfremlegg og vedtak, datert 20.08.20

Tiltakshaver/forslagsstiller: Brua eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Referanser i saken

[Prinsippavklaring i Formannskapet 20.08.20 sak 51/20](#)

[Varsel om oppstart av planarbeidet og høring av planprogram](#)

[Fastsetting av planprogram i Utvalg for miljø og byutvikling 23.03.21 sak 14/21](#)

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse med inntil 6 boenheter. Planforslaget legger opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.
- Det ble varslet oppstart av planarbeidet samt høring av planprogrammet i perioden 21.12.20-05.02.21. Det ble mottatt totalt 8 uttalelser om bl.a. kulturmiljø, utforming, barn- og unges interesser, klimaendringer, flom, grunnforhold og ROS-analyse.

- Planområdet ligger på Øya i Brevik. Brevik Sentrum og Øya er registrert i NBI-registeret. Det har blitt stilt spesielt fokus på tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, fasadeuttrykk, materialbruk og fargevalg.
- Krav til parkering og uterom/ lekeplasser for bolig kommuneplanens arealdel (KPA) er ikke innfridd, men gitt stedets karakter, tomtens plassering og størrelse, og endret bruk av eksisterende bebyggelse, vurderes forslått løsning som hensiktsmessig.

Bakgrunn

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse med inntil 6 boenheter. Lokalene innenfor planområdet har tidligere blitt benyttet som næringsbygg, bl.a. postkontor og trykkeri. Planforslaget legger opp til en transformasjon av eksisterende bygningsmasse. Bygget er oppført ca. 1970.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet avsatt til Næringsvirksomhet - Nåværende. Hele Øya omfattes av hensynssone H570-Bevaring kulturmiljø.

I gjeldende reguleringsplan for Øya i Brevik (planid 804), vedtatt 1979, er planområdet regulert til forretning. Reguleringsplanen tillater ikke at eksisterende bebyggelse rives, og det er i bestemmelsene satt tydelige føringer ved ombygging. Planen berører også en mindre del av reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av Øya (planid 828), det berørte arealet er avsatt til kjøreveg (V2).

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 20.03.18, og referat følger vedlagt (vedlegg 10).

Det ble gjort en prinsippavklaring om endret arealbruk i formannskapet den 20.08.20, sak 51/20, jf. vedlegg 13.

Planarbeidet faller inn under vilkårene for krav om konsekvensutredning med planprogram jf. kapittel 2, § 6 bokstav b og punkt 25 i vedlegg I. Det ble varslet oppstart av planarbeidet samt høring av planprogrammet i perioden 21.12.20-05.02.21. Det ble mottatt totalt 8 uttalelser.

Innspillene går på forhold som bl.a. kulturmiljø, utforming, barn- og unges interesser, klimaendringer, flom, grunnforhold, ROS- analyse med mer. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 11 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 4). Temaene i mottatte merknader er også vurdert og kommentert under rådmannens vurdering.

Planprogrammet ble fastsatt i Utvalg for miljø og byutvikling i møte 23.03.21, sak 14/21 (vedlegg 6).

Planområdet

Planområdet er på 0,8 daa og ligger på Sylterøya i Brevik.

Følgende eiendommer ligger helt eller delvis innenfor planavgrensningen: gbnr. 81/2 (Brua Eiendom AS), gbnr. 81/1, 81/151, 81/169 (Porsgrunn kommune) og gbnr. 81/142 (Porsgrunn kommune v/havnevesenet).

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til gjenbruk/ transformasjon av eksisterende bygningsmasse. Det vil ikke bli endring av byggehøyden, men det er behov for mindre fasadeendringer for å tilpasse bygget til tekniske krav som settes til bolig, herunder materialbruk, vinduer, dører, balkonger/terrasser med mer. Forslagstiller ønsker å leie ut leilighetene, og har presentert et konsept der utleier vil stå for vedlikehold og vaktmestertjenester. Forslagsstiller vurderer tiltak for å redusere bilbruk og bilhold i Brevik som for eksempel bildeling (vedlegg 8). Forslag til bebyggelsens utforming er illustrert i en mulighetsstudie (vedlegg 7). Forslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 4).

Kulturminner og kulturmiljø

Brevik Sentrum og Sylterøya er registrert i NBI-registeret. I tillegg er mange av bygningene registrert i nasjonalt SEFRAK register (register over eldre bygninger, de fleste bygd før år 1900).

Leke- og uteoppholdsareal

Det er begrenset mulighet for leke- og uteoppholdsareal i Kirkevegen 1. Det er lagt opp til at hver leilighet får en balkong, terrasse eller forhage på ca. 10 m². Brua Eiendom AS har inngått lekeplassavtale med Porsgrunn kommune som gir Kirkevegen 1 rett til bruk og oppgradering av lekeplass på gbnr. 81/199 (eksisterende lekeplass ved Salingstrand).

Parkering

I bestemmelsene er det stilt krav til maks 0,5 biloppstillingsplasser pr boenhet og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel, alternativt rullestol og HC-scootere pr. boenhet. Parkering for sykkel, rullestol og HC-scootere skal være overdrekt med tilgang til lademulighet for el-sykler.

Grunnforhold

NGUs kart over løsmasser viser fyllmasse (antropogent material) og ligger innenfor registrert fareområde områdeskred kvikkleire, faregrad høy. Det er ikke registrert fare for skred i bratt terreng.

Rådmannens vurdering

Planområdet ligger på Sylterøya i Brevik, og er som Brevik Sentrum registrert i Riksantikvarens NBI-register. Det er i planforslaget utfordrende å imøtekomme kommuneplanens arealdel krav til parkering og uterom/ lekeplasser for bolig.

Kulturmiljø/ tilpasning

Planområdet ligger i selve kjernen for den historiske trehusbebyggelsen i Brevik, som i gjeldende planer er regulert til bevaring. Det har blitt stilt spesielt fokus på tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, fasadeuttrykk, materialbruk og fargevalg. På grunn av verneinteresser knyttet til området, har det vært tett dialog med fylkeskommunen ved avdeling for kulturarv. Forslagsstiller har fremlagt alternative fargepaletter og i samråd med fylkeskommunen er det konkludert med at alternativet med «duse farger og hvite detaljer» er best tilpasset bygget og bygningsmiljøet for øvrig.

Rådmannen vurderer at konsept med transformasjon av eksisterende bebyggelse er et godt grep i planforslaget. Det nye bygget beholder i stor grad dagens eksteriør med høyde og takform og det åpnes for balkonger/ terrasser, større vindusflater samt farger på fasader.



I dette prosjektet, hvor det endres fra næring- til boligbebyggelse vurderer rådmannen at det må forventes noen endringer på eksisterende fasader for å oppnå god bokvalitet. Rådmannen mener forslagsstiller har fremlagt et planforslag med bestemmelser som sikrer harmoni med områdets karakter.

Bokvalitet

Foreløpige planskisser viser at en av leilighetene er nordøst vendt. KPA punkt 2.1.2.2 tillater ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Rådmannen vurderer at dette er uheldig med tanke på bokvalitet.

Planforslaget åpner for at det tillates balkong på hele fasaden mot vest. Retningslinje i KPA punkt 1.3.1.2 anbefaler ikke at balkong overstiger 1/3 av fasadelengden. Rådmannen vurderer likevel at balkongene er godt integrert og tilpasset byggets eksteriør og uttrykk. Bestemmelsene sikrer maksimum tillatt størrelse på balkongene, i tillegg til farger, materialer og uttrykk. Rådmannen finner derfor grunnlag for å støtte at det tillates balkong som overstiger 1/3 av fasadelender.

Parkering og adkomst til omkringliggende servicetilbud

Planforslaget viser tre biloppstillingsplasser til seks enheter. Transformasjon av eksisterende bygningsmasse og begrenset areal på eiendommen medfører utfordringer med å løse krav til parkeringsdekning for bolig i kommuneplanens arealdel, jf. bestemmelse 1.6.1.8. Et argument for å tillate en lavere parkeringsdekning er at planområdet kun ligger 50 meter fra sentrumsformålet i

arealdelen. Innenfor sentrumsformål er det kun satt makskrav når det reguleres til bolig, som betyr at krav til parkering kan settes til null.

Begrenset parkeringsdekning vil også stimulere til gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Planområdets beliggenhet og mangel på parkeringsarealer har ført til at tiltakshaver har presentert et konsept med «bildeling». Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

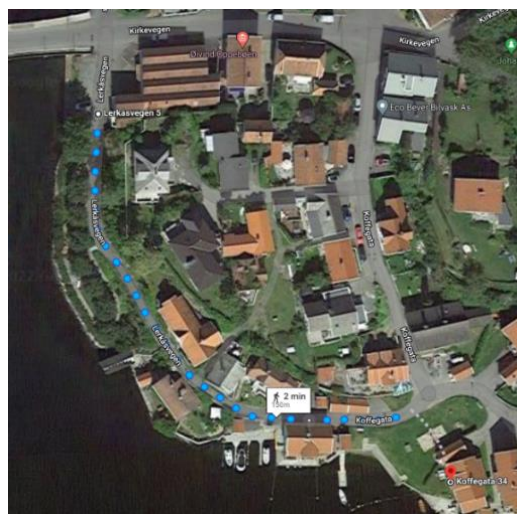
Rådmannen ser at få parkeringsplasser kan medføre økt press på øvrige parkeringsarealer i området. Offentlige parkeringsplasser i nærheten er tidsbegrenset. Gitt den umiddelbare nærheten til Brevik sentrum og føringer om å legge til rette for flere boliger sentralt vurderer rådmannen at planforslagets parkeringsdekning er hensiktsmessig.

Uteoppholdsareal

Planforslaget åpner for blokkbebyggelse med 6 boenheter. I KPA (pkt. 2.1.1.3) er minimumskravet til samlet uterom er 30 m² pr leilighet. 50 % av arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende. Planforslaget ivaretar ikke kravet i KPA fordi det er begrenset med areal innenfor planområdet. Dette er en svakhet ved transformasjon av eksisterende bygg, Kirkevegen 1, som har begrenset eiendomsstørrelse.

Barn og unges interesser

Krav om lekeplass og uterom har i planforslaget ikke blitt løst. Det er vanskelig å imøtekomme dette kravet i et prosjekt med transformasjon av eksisterende bygningsmasse og med begrenset størrelse på eiendommen. Brua Eiendom har derfor inngått avtale med Porsgrunn kommune for å løse krav til småbarnslekeplass. Lekeplass på gnr 81 bnr 199 eies av Porsgrunn kommune og ligger ca.150 meter fra Kirkevegen 1.



Rådmannen ser at avstanden til lekeplassen blir større enn hva som er krav i KPA (pkt. 2.1.1.4). Det ligger en eksisterende gang- og sykkelveg (via Lerkåsvegen og Koffegata) fra Kirkevegen 1 til lekeplassen (gbnr. 81/199). Fra Koffegata er det imidlertid tillatt med kjøring på GS- veg for inntil 6 eiendommer. Adkomst til lekeplassen fra Kirkevegen 1 vurderes til å ha lite trafikk og med lav hastighet. Med bakgrunn i begrensede muligheter for å etablere lekeplass på egen eiendom og med ønske om transformasjon av eksisterende bebyggelse, vurderer rådmannen dette som et tilfredsstillende alternativ.

Trygg skoleveg:

Avstand til Brevik oppvekstsenter er ca. 700 meter, en gåtur på 8 minutter. I planbeskrivelsen er det beskrevet 2 alternative ruter for gang og sykkeladkomst til skolen og idrettsaktiviteter, og som er i bruk som skoleveg i dag. Rutene går gjennom områder med små gater og uten fortau, samtidig er det lite trafikk med lave fartsgrenser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Rådmannen vurderer ROS- analysen som tilfredsstillende. Mulige uønskede hendelser er knyttet til stormflo, skred samt svikt i nød og redningstjenesten (kun én bro over til Øya). Aktuelle tiltak er ivare tatt gjennom planbestemmelsene.

Geotekniske undersøkelser

Geotekniske undersøkelser er utført. Det er gjort prøvegraving og det konkluderes i notatet med at områdestabilitet vurderes som tilfredsstillende. Det vises til geoteknisk notat, vedlegg 6.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke til å medføre særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen. En utbygging her vil være en begrenset fortetting i tilknytning til eksisterende boligområde med allerede etablert infrastruktur, med utgangspunkt i en eksisterende felles adkomstvei til boligene.

Miljømessige konsekvenser for kommunen



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygning av allerede utbygde områder.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget legger til rette for en transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg som hensynstar det historiske kulturmiljøet det inngår i og som bygger opp under og styrker Brevik som et godt sted å bo, og innstiller på at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Saksprotokoll

Forslag til reguleringsplan for Kirkevegen 1- 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Arkivsak-dok.	20/04254
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	29.11.2022	62/22

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Kirkevegen 1, planID 837, datert 28.10.22 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører deler av Reguleringsplan for Øya (planID 804) vedtatt 03.08.79 og deler av Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av Øya (planID 828) vedtatt 13.09.12, sist rev. 09.11.20. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 29.11.2022 sak 62/22

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Kirkevegen 1, planID 837, datert 28.10.22 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører deler av Reguleringsplan for Øya (planID 804) vedtatt 03.08.79 og deler av Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av Øya (planID 828) vedtatt 13.09.12, sist rev. 09.11.20. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.