

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL BEGRENSET AV SVERRESGATE, SKOLEGATA, OLAVSGATE OG AALLSGATE, PORSGRUNN ØST, planID 322

Beskrivelse

1. Bakgrunn

På vegne av Sverresgate 20 AS fremmes forslag om mindre endring av reguleringsplan for kvartalet begrenset av Sverresgate, Skolegata, Olavsgate og Aallsgate, Porsgrunn øst, stadfestet 15.03.1983. Hensikten med planendringen er å legge til rette for ny bebyggelse på eiendom gbnr. 200/2920, Sverresgate 20. Bebyggelsen er planlagt som kontorbygg i 4 etasjer. Porsgrunn kommune ønsker at eksisterende lekeplass for Nedre Bjørntvedt på eiendom gbnr. 200/2206 formaliseres som arealformål i reguleringsplanen.

Siden arealbruken er i tråd med kommuneplanens arealplan og at planendringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensyn til viktige natur- og friluftsområder, legges det opp til en forenklet planprosess.

Endringer på plankart og reguleringsbestemmelser skal tilpasses plan og bygningsloven fra 2008.

Det er avholdt møter med plan og miljøavdelingen, kommunalteknikk og eiendomsavdelingen i Porsgrunn kommunen underveis i planarbeidet.

Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått ved utarbeiding av endring av gjeldende reguleringsplan for området.

2. Beskrivelse av planendringen

Planendringen omfatter gjeldende reguleringsplan for kvartal begrenset av Sverresgate, Skolegata, Olavsgate og Aallsgate, planID 322. Mindre deler av reguleringsplan for tidligere St. Joseph hospital, planID 370 og reguleringsplan for Nedre Bjørntvedt, Skolegata 10, 12, 14 og 16, planID 372 er foreslått lagt inn i planområdet, for at sammenhenger i hensynssone flomveg H320 skal komme tydelig fram.

Forslag til endringer er vist med rødt i bestemmelser og i illustrasjon av plankartet.

Endringer i planforslaget er:

- Mindre karttekniske justeringer av formålsgrenser til eiendomsgrenser (ny kartreferanse Euref89)
- Tilpasning til plan og bygningslov fra 2008 (arealformål, planlinjer og hensynssoner)

- Justering av formålsgrenser mellom byggeområde T og FKT. Eiendom gbnr. 200/2920 utvides med ca. 208,5 m² mot øst.
- Nye formålsgrenser og arealformål for eksisterende offentlig lekeplass (område o_L) er innarbeidet på plankartet
- Planlagt bebyggelse er vist med linjer for planlagt bebyggelse på plankartet
- Forslag til byggehøyder for ny bebyggelse i område FKT er vist med påskrift på plankartet
- Byggehøyder bebyggelse som inngår i planen er eksisterende byggehøyder
- Endring av plassering av avkjørsel fra Olavsgate til område FKT (og område BT)
- Arealbruk for samferdselsanlegg er samlet og vist som vegformål (gate) for større fleksibilitet ved gateutforming
- Innarbeiding av hensynssone for flomveg for overflatevann, jf. kommuneplanens arealdel
- Innarbeiding av hensynssone bevaring av kulturmiljø for tidligere Østsiden skole
- Tidligere skolebygning og fasadeutmykning på eksisterende bygg på eiendom gbnr. 200/2920 er markert med linje for bevaring av bygninger, kulturminner mm som skal bevares
- Innarbeiding av rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav

2.1 Områdene T, FKT og BT

Områdene T (Felt A) og FKT (Felt B) er i gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan vist som områder for offentlig bebyggelse, skole og kontor.

Eksisterende bygning i område T, tidligere Østsiden skole er i dag Porsgrunn kulturskole.

I eksisterende bygning i område FKT («trygdekontoret») er det i dag kontorvirksomhet. Det har tidligere vært forretningslokale i første etasje med inngang fra Sverresgate.

Område BT (Felt C) er i gjeldende plan vist som område for institusjon. Olavsgate 13 er i bruk som boliger for eldre. Mot Aallsgate står det oppført et eldre bolighus.

Arealformål for områdene i endringsforslaget er i funksjon som i gjeldende plan, men oppdatert til betegnelse etter pbl 2008.

Den nye bebyggelsen ved Sverresgate 20 er planlagt med kortside mot Olavsgate og med lengderetning som for skolebygningen i Skolegata 7. Denne løsningen gir god tilpassing til eksisterende bygning i Sverresgate 20, gir definert ramme for den grønne lekeplassen og god åpenhet for nabobebyggelse i sør langs Olavsgate.

Det er for område FKT medtatt forretningsformål slik at det eventuelt kan etableres forretningsvirksomhet på inngangsplan.

2.2 Lekeplass, område L

Eksisterende lekeplass i området er lekeplass for boliger ved Nedre Bjørntvedt. Lekeplassen er vist som eget formål i endringsforslaget, område L, og har et areal på 1,10 daa. Lekeplassen er i forslaget flyttet noe lenger østover for å kunne gi tilstrekkelig rom for planlagt ny bebyggelse. Det er lagt opp til mulighet for etablering av parkeringskjeller under lekeplassen, og lekeplassen må opparbeides på nytt etter planlagte tiltak. Lekeplassen skal utformes i samsvar med kommunens utomhusnormal. Opparbeidingen av lekeplassen bør/ vil ses i sammenheng med utforming av utearealer ved kulturskolen og plassrommet langs Sverresgate. Det er naturlig at det legges til rette for en gangforbindelse fra Sverresgate til Olavsgate over området.

Eksisterende ballbinge planlegges flyttet i forbindelse med opparbeiding av lekeplassen (jf. vedlagte illustrasjonsplan). «Rockebokser» og evt. andre tilsvarende mindre byggverk for kulturskolen tillates oppført innenfor område L.

I kartgrunnet er eksisterende lekeplass ca. 600m² og eksisterende ballbinge ca. 174m². Tilsammen er dette ca. 774m². Lekeplass i planforslaget, område L, er ca. 1100m².

2.3 Byggehøyder

Byggehøyder for planlagt ny bebyggelse er angitt på plankartet. Det er lagt opp til ny bebyggelse i 4 etasjer med maksimal tillatt byggehøyde c+24,5 meter. Den planlagte bebyggelsen hensyntar byggehøyder for den bevaringsverdige skolebygningen ved tidligere Østsiden skole.

Mønehøyde for Østsiden skole er ca. c+28,4 m. Ny bebyggelse er ca. 4 meter lavere enn Østsiden skole.

Nybygget er planlagt oppført med typiske næringsetasjer med tilhørende tekniske løsninger. Det er åpnet for takterrasse i område FKT. For eksisterende bygning i området tillates takterrasse med rekkverk inntil 1,2 meter over gesims og 1,2 meter fra fasadeliv. Rekkverk skal være transparent. For den nye planlagte bebyggelsen vil en eventuell takterrasse være fra 3. etasje plan, der krav om tilgjengelighet (heis) kan innfris.

Byggehøyder vil være på nivå med tilsvarende nye kontorbygg i sentrale deler av Porsgrunn. Det er vedlagt solstudier som viser sol- og skyggeforhold for nabobebyggelse og lekeplass.

2.4 Parkering

Store deler av ubebygget areal på eiendom gbnr. 200/2920 benyttes i dag til parkering. Planlagt utbygging vil føre til reduksjon av antall parkeringsplasser på bakkeplan. Det er planlagt parkeringskjeller under den nye bebyggelsen og det vurderes å bygge parkeringskjeller under lekeplassen mot øst. Porsgrunn kommune er positive til tiltaket. Forutsetning for dette er at lekeplassområdet oppgraderes på en måte som hever kvaliteten fra dagens standard. Atkomst til parkeringskjeller under lekeplassen skal være fra område FKT (Sverresgate 20).

2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealer for veg, fortau og annen veggrunn er samlet og vist som vegformål i endringsforslaget. Dette vil gi kommunen fleksibilitet ved utforming og oppgraderinger i bygatene. Formålsgrenser er tegnet langs eiendomsgrenser og eksisterende vegsituasjon.

2.6 Hensynsone flomfare, flomveg H320

Det er innarbeidet hensynsone for flomfare, flomveg H320 langs gatene i planområdet. Overvann fra Bjørntvedt skal ved store nedbørmengder ledes langs Olavsgate og videre langs sidegatene til Sverresgate. Det er medtatt bestemmelse om at det ikke skal tillates tiltak som er til hinder for flomvegen, og bestemmelse om etablering av innkjøringsterskel ved avkjørsel og atkomst til parkeringskjeller.

2.7 Hensynsone bevaring av kulturmiljø H570

Tidligere Østsiden skole er vist som bevaringsverdig bebyggelse på plankartet og markert med hensynsone bevaring kulturmiljø. Bygningen er et kjennemerke i Porsgrunn, har lokal kulturell verdi og fremstår autentisk. Hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen har hatt fokus i planleggingen. Det planlagte nye bygget er plassert med lengderetning som for skolebygget og det dannes et avgrenset byrom mellom bebyggelse og trekken langs Olavsgate. Den nye bygningen vil ha en lavere byggehøyde enn skolebygningen, og skolebygningen vil også etter en utbygging fremstå som dominant i nærmiljøet. Skolebygningens mønehøyde er ca. 4 meter høyere enn maksimal tillatt gesims for den nye bygningen. Høyder på bebyggelse i området er vist på snittegning, vedlegg 9. Ny bebyggelse skal utføres med murte flater og med farge som skal avstemmes med omkringliggende bebyggelse.

2.8 Utbyggingsavtaler

Parallelt med planarbeidet har det vært dialog mellom Porsgrunn kommune og utbygger om tomtekjøp og eventuell utbyggingsavtale for VA-tiltak og for tiltak i forbindelse med parkeringskjeller og lekeplass. Det er avklart at det ikke vil være behov for utbyggingsavtale. Opparbeiding av lekeplass er sikret i rekkefølgebestemmelser og i en eventuell kontrakt i forbindelse med tomtekjøp.

2.9 Geoteknisk vurdering

Det er medtatt krav om utarbeiding av fagkyndig geoteknisk vurdering og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet ved rammesøknad i reguleringsbestemmelsene § 3, b. Det ble i august 2019 foretatt geologiske grunnundersøkelser i området. Ny bebyggelse er planlagt pelet til fjell. Datarapport - Geologiske grunnundersøkelser er vedlagt planbeskrivelsen.

2.10 Rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav

Det er innarbeidet rekkefølgekrav om opparbeiding av lekeplass og uteoppholdsarealer, og faglig geoteknisk vurdering. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for området.

3. Planfaglig vurdering

3.1 Overordnede planer

Forslag til reguleringsendringen er i tråd med føringer i ATP Grenland og med kommuneplanens arealdel. Området er sentralt beliggende i Porsgrunn og nært til kollektivknutepunktet på Kammerherreløkka. Planlagt prosjekt underbygger føringer om at nye kontorarbeidsplasser skal etableres i sentrum nært knutepunkt.

Arealformål er tilpasset pbl 2008.

3.2 Byggehøyder

Høyder for planlagt bebyggelse i område FKT hensyntar høyder for eksisterende bevaringsverdig skolebygning, tidligere Østsiden skole.

3.3 Solstudier

Det er utarbeidet solstudier for å belyse sol- og skyggeforhold ved oppføring av planlagt bebyggelse. Solstudiene viser gode solforhold for nabobebyggelse langs Olavsgate.

For lekeplass i område L vil det være skygge på deler av lekeplassen på ettermiddag/ kveld.

Solforhold på lekeplassen på dagtid er gode. Ved vårjevndøgn kl. 15 er det sol på 40% av lekeplassen. Dette er noe lavere enn det retningslinjer for kvalitet på uterom i kommuneplanens arealdel sier om andel sol i uterom (bør være minst 50%). Solforhold vurderes likevel som tilfredsstillende med tanke på at lekeplassen har gode solforhold på andre tider av døgnet, og at lekeplassen er plassert i sentrum og i et byrom.

3.4 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt i planen. Eksisterende lekeplass i området er innarbeidet i planforslaget. Planlagt utbygging fører ikke til reduksjon av lekearealet. Det skal legges til rette for snarveg fra Sverresgate til Olavsgate over område L. Se pkt. 2.2 for beskrivelse av planforslaget.

3.5 Universell utforming

Planforslaget ivaretar universell utforming. Planområdet er tilnærmet flatt. Det skal utarbeides landskapsplan for lekeplass og uteoppholdsarealer. Lekeplass skal opparbeides etter kommunens utomhusnormal.

3.6 Kvalitet

Planlagt bebyggelse tar i bruk arealer som i dag benyttes til parkering, og som kan oppleves som lite definerte. Nybygget vil gi en forbedring av by- og utearealkvaliteter i området.

3.7 Naturmangfold

Det er ikke registrert sårbare miljøer eller arter i området. Eksisterende trær som tas ned i forbindelse med utbygging kan erstattes med ny vegetasjon. Tiltaket fører ikke til ulemper for naturmangfoldet.

3.8 Faresone, flomveg H320

Det er vist hensynssone; flomveg for overvann langs eksisterende gater i planområdet. Se pkt. 2.6 i beskrivelsen.

3.9 Bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende skolebygning er vist som bevaringsverdig bygning og det er lagt inn sone for bevaring av kulturmiljø. Eksisterende veggrelieff av Konrad Galaaen på bygning langs Sverresgate skal bevares og er markert med tykk strek, bevaring av kulturminner mm., på plankartet.

Porsgrunn, 07. oktober 2019
Børve Borchsenius Arkitekter AS

Marie Bang Synnes