



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 22/16566
PlanID: 2009
Dato: 19.06.2024, rev 10.02.2025

Hukenkvartalet

Detaljreguleringsplan PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2



Innhold

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	4
2.4 Utbyggingsavtaler.....	5
2.5 Krav om konsekvensutredning	5
3. Planstatus og rammebetingelser.....	5
3.1 Overordnede planer og formål.....	5
3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til.....	7
3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	8
3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	8
3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
3.6 Eiendomsforhold	8
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.....	9
4.2 Historikk og tidligere bruk av området.....	9
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	11
4.4 Stedets karakter	13
4.5 Landskap.....	13
4.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	13
4.7 Naturverdier	14
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.9 Trafikkforhold	15
4.10 Barns interesser.....	16
4.11 Sosial infrastruktur	16
4.12 Universell tilgjengelighet.....	17
4.13 Teknisk infrastruktur	17
4.14 Grunnforhold og flom.....	17
4.15 Støyforhold	19
4.16 Forurensning	20
4.17 Elektromagnetisk stråling.....	20

4.18 Risiko- og sårbarhet.....	20
4.19 Næring.....	20
4.20 Analyser/utredninger	20
5. Planprosessen.....	21
5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	21
5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.....	21
5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden	21
6. Beskrivelse av planforslaget	28
6.1 Planlagt arealbruk.....	28
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	29
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	30
6.4 Boligmiljø/bokvalitet	37
6.5 Parkering og varelevering.....	39
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	42
6.7 Trafikkløsning/trafikksikkerhet/adkomst	43
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	44
6.9 Miljøoppfølging	44
6.10 Universell utforming.....	45
6.11 Uteoppholdsareal.....	45
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	47
6.13 Kollektivtilbud.....	47
6.14 Kulturminner og tilpasning til eksisterende historisk bebyggelse.....	47
6.15 Sosial infrastruktur	47
6.16 Kriminalitetsforebygging	47
6.17 Plan for vann- og avløp, flom, overvann, samt tilknytning til offentlig nett	47
6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	49
6.20 Grunnforhold og flom.....	51
6.21 Støy	52
6.22 Luftkvalitet.....	53
6.23 Barn/unge og eldres interesser	53
6.24 Rekkefølgebestemmelser	55
7. Oppsummering og planfaglige vurderinger	56
Vedlegg.....	57

1. Sammendrag

Planbeskrivelsen redegjør for hensikten med planen, planstatus og rammebetingelser, beskrivelse av eksisterende situasjon i planområdet, og planprosess. I kapittel 6 er det gitt en grundig redegjørelse for arbeidet fram mot arkitektonisk løsning i planen, samt en beskrivelse av planforslaget. Planbeskrivelsen er supplert av flere arkitektskisser og fagutredninger som ligger i vedlegg.

Det kom inn syv merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen, samt at merknadene er vedlagt i sin helhet.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for byfornyelse, gjennom fortetting med infillprosjekter og ombygging av eksisterende eiendommer.

Bebyggelsen i Hukenkvartalet har lav utnyttelse i forhold til sin plassering i Porsgrunn sentrum. Forslagsstiller ønsker gjennom ulike prosjekter å revitalisere kvartalet.

Planen legger til rette for å fortette ut mot Raschebakken, og fortettingen skal videreføre Storgatens struktur på vestsiden av Franklintorget. Ønsket er å lage et helhetlig og godt gårdsrom som både øker kvaliteten for eksisterende/nye bygg, men som også gir noe nytt tilbake til byen som en videreføring av friarealene i Neptunparken og på Franklintorget.

Hovedformålet i planen er sentrumsformål. Det er aktuelt med kultur, næring, kontor og bolig innenfor formålet. I deler av området planlegges det utvidelse av eksisterende teatervirksomhet (Grenland Friteater), og det vil etableres et helhetlig gårdsrom i bakkant av fortetningsområdet.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Porsgrunn Utvikling AS (PU).

Feste landskap / arkitektur har utarbeidet alle arkitektskisser som danner grunnlaget for planforslaget. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

Grunneiere er gitt i avsnitt 3.6.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Det er vedtatt et mål i Bypakkeprosjektet om at trafikken på Porsgrunnsbrua skal reduseres til 7000 ÅDT.

For å nå mål om 7000 ÅDT ved Porsgrunnsbrua, må reguleringsplan for fv 356 Raschebakken (planID 390) realiseres. I planforslaget er det ift. temaene trafikk, støy og luftkvalitet tatt utgangspunkt i dagens trafikksituasjon, med framskrivninger til 2043, uten realisering av reguleringsplan for fv 356 Raschebakken. Dette er da å betrakte som et «worst

case», og planforslaget har gjennom bestemmelser sikret at planen kan realiseres selv uten at løsningen i reguleringsplan for fv 356 Raschebakken bygges.

Dersom løsningen i reguleringsplan for fv 356 Raschebakken bygges, og ÅDT synker til 7000 på Porsgrunnsbrua, vil forholdene for Hukenkvartalet bedres, både ift. trafikk, støy og luftkvalitet.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ikke avklart p.t.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens §8. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Det er utarbeidet flere fagutredninger ifm. med planarbeidet, se avsnitt 4.20.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

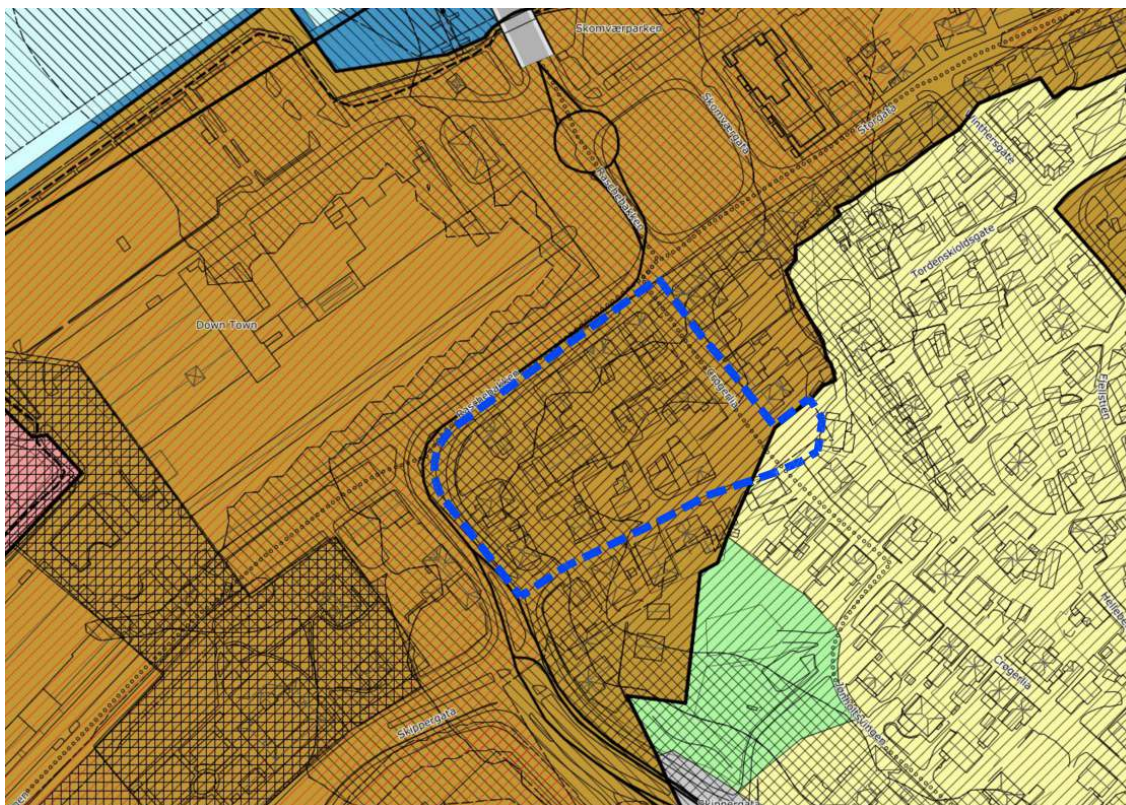
I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030 er området avsatt til sentrumsformål.

Hele planområdet er dekket av H 570 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø.

Hele planområdet er dekket av H 320 Hensynssone – Flomfare

Del av planområdet langs Raschebakken er dekket av H 210 Hensynssone – Rød sone iht. T-1442 (støy)

Del av planområdet langs Raschebakken, lengre inn i kvartalet, er dekket av H 210 Hensynssone – Rød sone iht. T-1442 (støy)



Figur 1 Reguleringsplangrensen markert med blått i kommuneplanens arealdel. Brun farge er sentrumsformål.

I KPA pkt. 2.1.1.3 og retningslinje for lekeareal i sentrum er det gitt følgende føringer:

2.1.1.3 Uterom for bolig

Uterom er både egnet leke- og uteoppholdsareal som kan brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig. Faremomenter som riks- eller fylkesveg, elv og lignende må ikke skille bolig og lekeareal.

Areal som ikke defineres som uterom er:

Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing

Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse

Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeidet til akebakke med nødvendige tilleggsareal

Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger

Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

Minimumskrav til samlet uterom

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Sentrumsformål	20 % av BRA	70 %

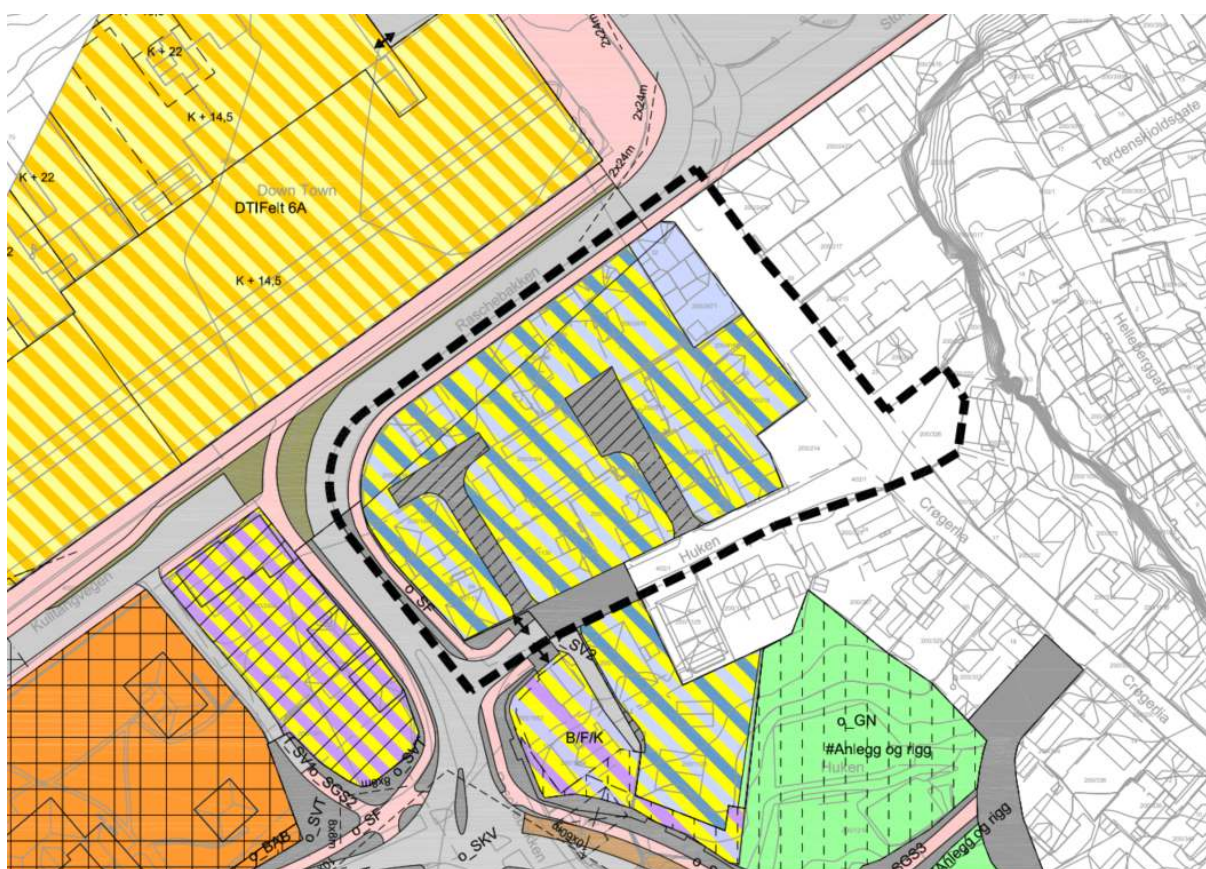
3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til

Området inngår i reguleringsplan for Jønnholt fra 1986 (planID 326), og er regulert til blanda formål forretning/kontor og bolig.

I tillegg er deler av reguleringsplan for Porsgrunn sentrum sør (planID 383) overlappende med planområdet langs fortau og del av veibane i Raschebakken.

Reguleringsplan for fv 356 Raschebakken (planID 390) overlapper med planområdet i sørvest, i krysset Raschebakken/Huken.

Gjeldende planer vil bli helt eller delvis erstattet ved vedtak av ny detaljregulering for de områdene som overlappes.



Figur 2 Reguleringsstatus ved planområdet. Planområdet for Hukenkvarialet markert med sort, stiplet strek.

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet



Det pågår planarbeid for kommunedelplan for rv. 36 Skjelsvikdalen – Skyggstein. Planområdet for Hukenkvarialet ligger ikke inne i planområdet for kommunedelplanen.

Figur 3 Del av planområdet for kommunedelplan for rv. 36 Skjelsvikdalen - Skyggstein. Planområdet for Hukenkvarialet markert med rødt.

Ellers ingen relevante arealplanarbeid nær planområdet.

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

- Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland) (17.06.2014)
- Estetisk veileder for Porsgrunn (18.05.2018), vedlegg til kommuneplanens arealdel 2018 –2030.
- Verneplan for Porsgrunn kommune
- Vegnormal for Porsgrunn kommune
- Strategi og plan for mye trafikanter (15.05.2013)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.2009)

Feste landskap / arkitektur har på oppdrag av PU utarbeidet et forprosjekt for Teaterparken, for å undersøke mulighetene for en utvidelse av Grenland friteater. Grenland Friteater leier i dag flere bygninger i kvartalet og vil også gjøre det i fremtiden.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Klima -og energiplanlegging og klimatilpasning

3.6 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

Gnr	Bnr	Navn
502	1	STATENS VEGVESEN
502	1	VESTFOLD OG TELEMARK FYLKESKOMMUNE

402	1	PORSGRUNN KOMMUNE
200	214	PORSGRUNN UTVIKLING AS
200	216	EVJEN HOLDING AS
200	218	HUKEN 5 AS
200	326	PORSGRUNN UTVIKLING AS
200	1122	ANDERSEN INGER HELENE
200	1122	VALCIU SERENA CARMEN
200	1122	ALFREDSEN TORGRIM MORTHEN
200	1122	ØVRETVEIT BJØRN INGE
200	1122	HALVORSEN MORTEN
200	1122	KLEVSTAD HEIDI MARION
200	1126	HUKEN 5 AS
200	1130	AASLAND ULLA IRENE
200	1131	KLEIV ØYSTEIN
200	1950	PORSGRUNN UTVIKLING AS
200	2459	PORSGRUNN UTVIKLING AS
200	2461	PORSGRUNN UTVIKLING AS
200	2463	PORSGRUNN UTVIKLING AS
200	2464	PORSGRUNN UTVIKLING AS
200	2465	HUKEN EIENDOM AS
200	2466	HUKEN EIENDOM AS
200	2470	HUKEN EIENDOM AS
200	2471	Storg 79 AS
200	4162	HUKEN 5 AS

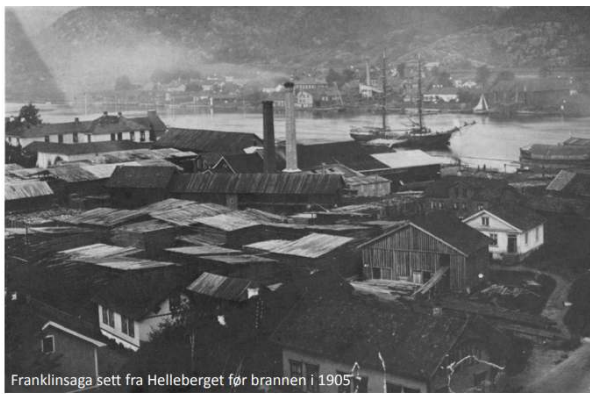
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger i Porsgrunn sentrum. Planområde er på 8,82 daa.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Historiske foto viser lang kontinuitet av bybebyggelse i planområdet. Området brant i 1905.



Franklinsaga sett fra Helleberget før brannen i 1905



Etter brannen i 1905



Fra Kirketårnet ca. 1910



Flyfoto over Brustrøket 1935

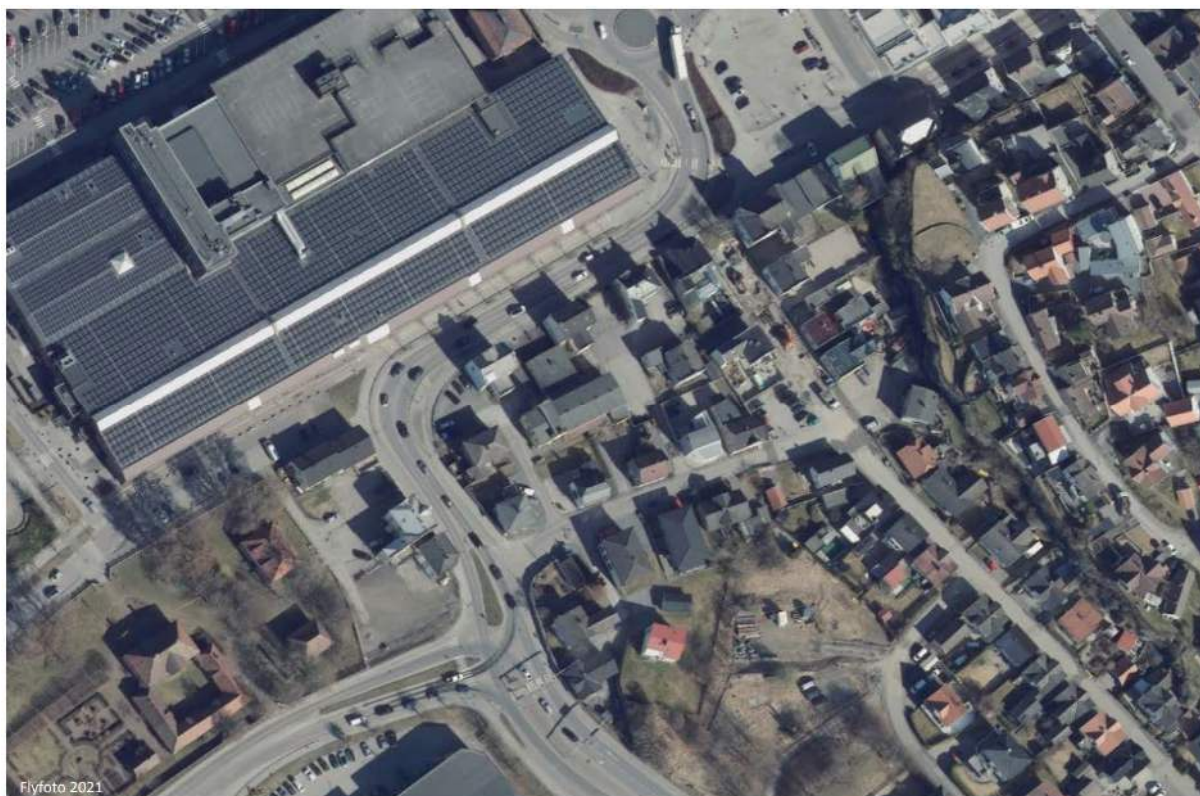
Figur 4 Historiske foto (hentet fra Hukenkvarialet volumstudie, Feste landskap / arkitektur)



Figur 5 Historisk bilde fra området. Tatt fra Raschebakken retning Franklintorget (Enerett Mittet &co).

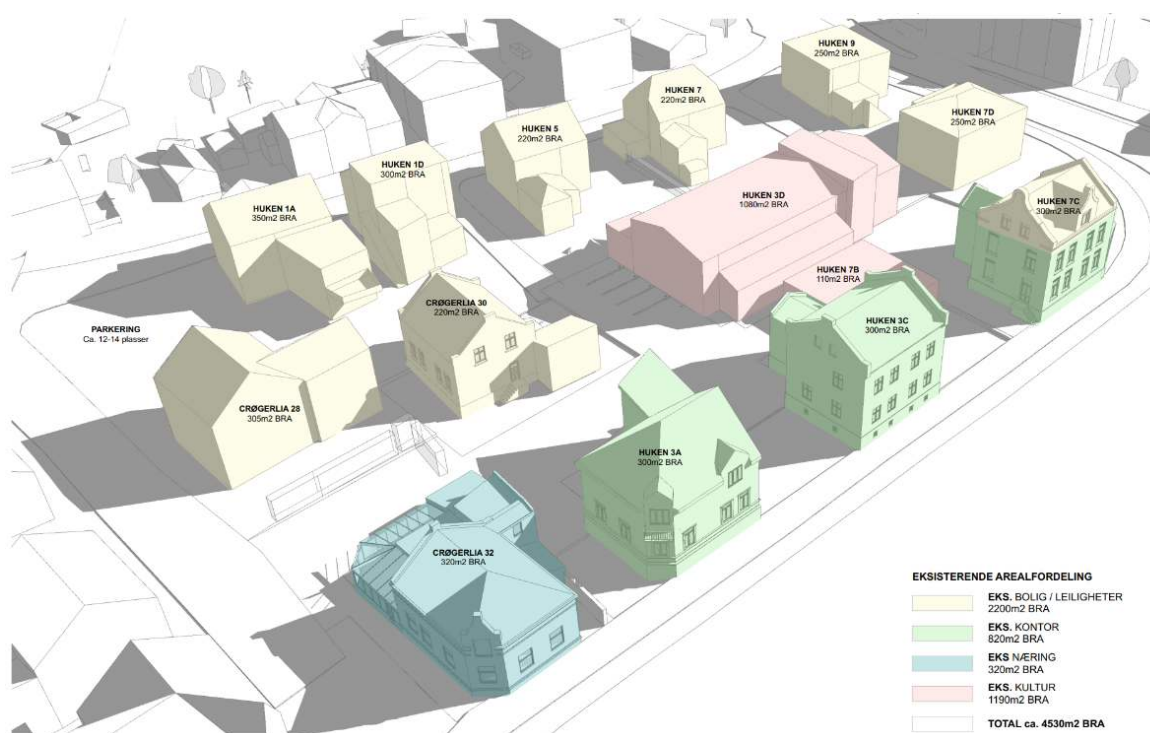
Områdets historikk er ytterligere beskrevet i fagrapport kulturmiljø (se vedlegg).

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

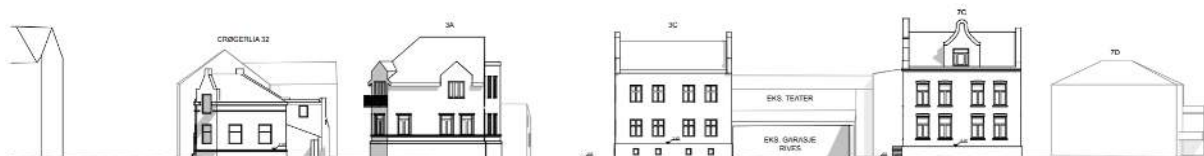


Figur 6 Flyfoto 2021 (hentet fra Hukenvartalet volumstudie, Feste landskap / arkitektur)

Grenland Friteater leier flere bygninger i Hukenvartalet i dag. Øvrige eiendommer benyttes til bolig, kontor og næring. Hjørnetomten Huken/Crøgerlia (gbnr 200/214) benyttes til parkering.



Figur 7 Skisse over eksisterende arealbruk (skissen ligger i sin helhet i vedlegg) (Feste landskap / arkitektur).



Figur 8 Eksisterende gatefasade mot Raschebakken (Feste landskap / arkitektur)

Tilstøtende arealbruk:

- Nord: Raschebakken/Down Town
- Øst: Crøgerlia/bolighus
- Sør: Huken/bolighus
- Vest: Raschebakken/bolighus



Figur 9 Dagens situasjon (hentet fra Hukenvartalet volumstudie, Feste landskap / arkitektur).

Dagens bruk er ytterligere beskrevet i fagrapport kulturmiljø (se vedlegg).

4.4 Stedets karakter

Planområdet huser et historisk bygningsmiljø. Hukenkvartalet består av småhus og mindre bygårder i pusset mur, og omgitt av tilsvarende bebyggelse på motsatt side av gatene i øst, sør og til dels i vest. Crøgerlia 32 er et hjørnebygg med tydelig henvendelse ut mot Franklintorget.

I sør har husene trekledning. Det er likevel store kontraster i området, med handlesenteret Down Town i nord og andre store næringsbygg i vest. Mellom disse - ett kvartal unna planområdet - ligger deler av de fredete museumsanleggene til Porsgrunn by- og sjøfartsmuseum, med bl.a. hovedbygning og hageanlegg til en tidligere prestegård.

Stedets karakter er grundig beskrevet i fagrapport kulturmiljø, samt Hukenkvartalet volumstudie (se vedlegg).

4.5 Landskap

Hukenkvartalet ligger i Porsgrunn sentrum. Planområdet er nærmest helt flatt, men skråner svakt oppover med en meters høydeforskjell fra Raschebakken til Huken. Bak husrekken på motsatt side av Crøgerlia i øst, stiger terrenget bratt opp i en markant, loddrett rygg.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Kvartalet ligger i hensynssone for bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Innenfor planområdet ligger 10 listeførte bygninger i kategori C i gjeldende verneplan for Porsgrunn kommune (1993).

- Huken 1A/1B
- Huken 5
- Huken 7
- Huken 9A
- Huken 7D
- Huken 7C
- Huken 3A
- Crøgerlia 32
- Crøgerlia 30
- Crøgerlia 28

To bygninger er listeført i kategori D:

- Huken 3D (eksisterende teater)
- Huken 3C

Listeførte kulturminner er grundig vurdert i fagutredning kulturmiljø (se vedlegg). Hukenkvartalet volumstudie, utarbeidet av Feste landskap / arkitektur januar 2023, dokumenterer også kulturmiljøet i planområdet (se vedlegg).

4.7 Naturverdier

Planområdet ble befart av Heiko Liebel og Hanne Porsholt Jensen, Asplan Viak AS, 12.09.2023. Målet med kartleggingen var å identifisere ev. rødlistearter, naturverdier og fremmedarter i planområdet.

Ingen rødlistearter og naturverdier ble funnet.

Flere fremmedarter ble registrert spredt i planområdet (figur 8).



Figur 8 Fremmedarter i planområdet, lagt inn i Artskart.

Det står plantet, svensk asal i nordenden av Crøgerlia. Disse er ikke bevaringsverdige, men bidrar til et grønt preg i byrommet.

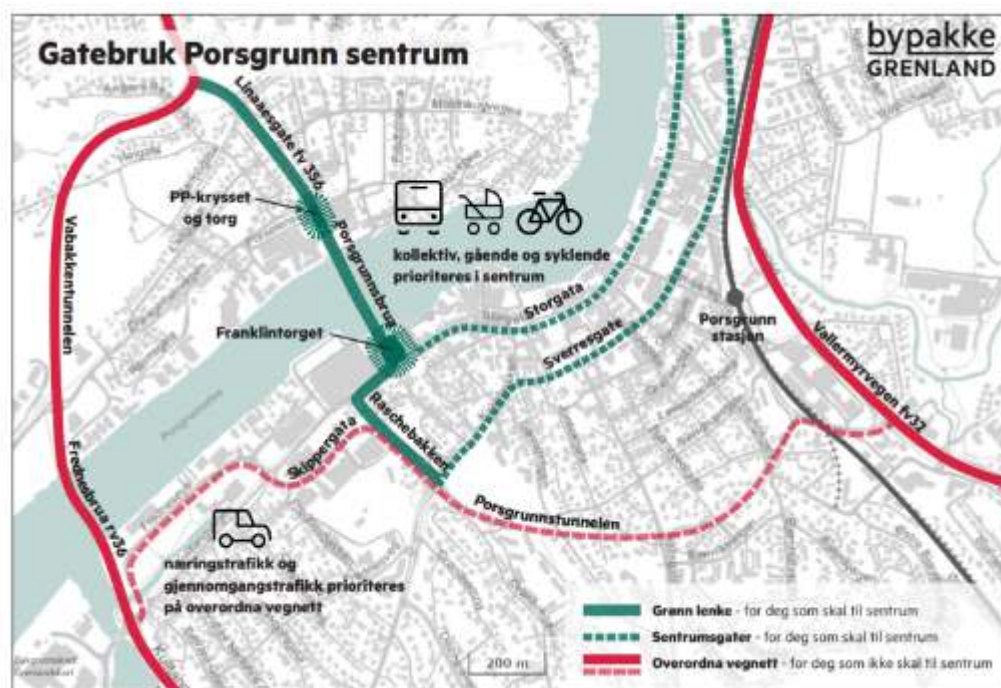
Egen naturregistreringsrapport ligger i vedlegg.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har i dag ingen rekreasjonsverdi eller uteområder for allmennheten. Hvert bygg i planområdet har sin egen uteplass.

4.9 Trafikkforhold

Fagrapport trafikkforhold (se vedlegg) beskriver trafikksituasjonen i og rundt planområdet for alle brukergrupper. Raschebakken er den del av Grønn lenke . Det er offentlig parkering langs Raschebakken, Huken og på hjørnetomten Huken/Crøgerlia (figur 11).



Figur 9 Gatebruk i Porsgrunn sentrum (hentet fra Bypakke Grenland) Parkeringsområder kommunen har ansvaret for (Porsgrunn kommune).

Dagens ÅDT i Raschebakken er 11 600, med 7% andel tunge kjøretøy. I Huken er ÅDT mindre enn 500, i Crøgerlia mindre enn 200.



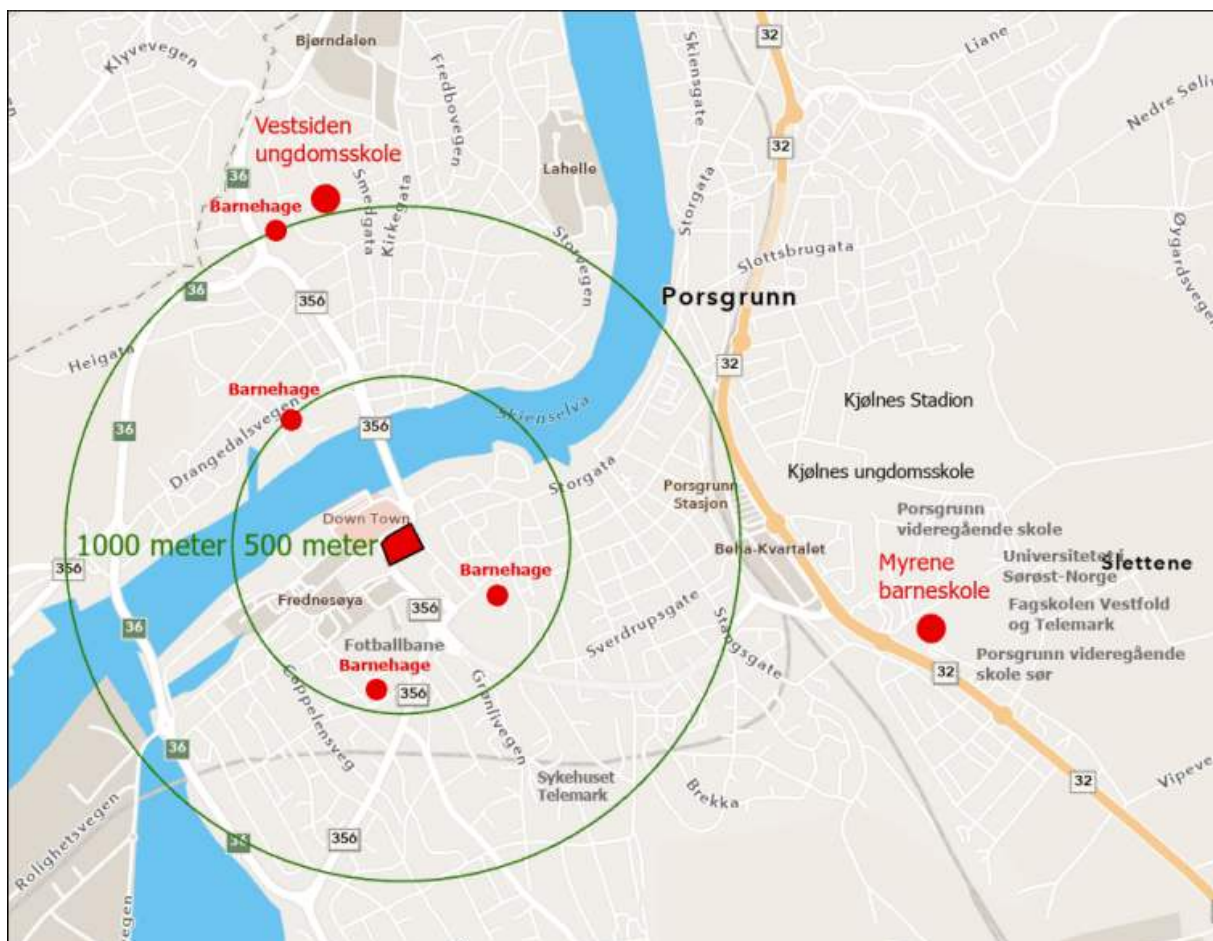
Figur 10 ÅDT 2023 (Asplan Viak AS)

4.10 Barns interesser

Franklintorget og Neptunparken nordøst for planområdet er nærmeste friområde til planområdet.

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Myrene barneskole og Vestsiden ungdomsskole. Beskrivelse av tilbud langs skoleveg for ulike trafikantgrupper er gitt i fagrapport trafikk (se vedlegg).



Figur 11 Plassering av skoler og barnehager i nærområdet (planområdet i rødt) (Trafikkrapport, Asplan Viak AS).

4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger i flatt terreng, og det ligger godt til rette for universell utforming. Dagens bygg har høy førsteetasje.

4.13 Teknisk infrastruktur

Det er kommunalt vann- og avløp i planområdet.

VA-rapport fra Prosjektil (se vedlegg) beskriver dagens situasjon i området.

4.14 Grunnforhold og flom

Grunnforhold

Planområdet er under marin grense.

Grunnforhold er dokumentert i notat områdestabilitet fra Grunnteknikk (se vedlegg). Områdestabiliteten for aktuelt planområde og planlagte tiltak er tilfredsstillende, iht NVEs veileder 1/2019. Det er ikke kartlagt løсне- eller utløpsområder som berører planområdet.

Flom

Flomsituasjonen knyttet til overvann er dokumentert i VA-rammeplan fra Prosjekttil og ROS-analysen (se vedlegg). Figur 12 viser at midtre del av Hukenkvartalet er mest flomutsatt, noe som sammenfaller med de laveste områdene i kvartalet.



Figur 12 Det blå området er utsatt for oversvømmelse ved et skybrudd, det grønne området er nedslagsfeltet (VA-rammeplan, Prosjekttil).

Planområdet ligger i hensynssone for flomfare i KOMMUNEPLANENS AREALDEL, tilsvarende høyder for 200-årsflom (total elveflomhøyde på 3,1 moh. inkl. sikkerhetsmargin og havnivåstigning). Figur 15 viser utstrekning av flomnivå på kote 3,1.



Figur 13 Beregnet flomnivå på kote 3,1 (VA-rammeplan, Prosjektil).

Grunnvannsnivået i området står på det høyeste opp mot bakkenivå. Flere boliger i kvartalet sliter med at de får grunnvann i kjellerne. Enkelte boliger har egne pumper for drensvann.

4.15 Støyforhold

Egen støyrapport beskriver dagens støysituasjon i og rundt planområdet (se vedlegg). Kvartalet er støyutsatt, og planområdet ligger i gul og rød støysone. Hovedstøykilden er fv. 356 Raschebakken.



Figur 14 Støysonekart for vegtrafikk for dagens situasjon i 4 meters bygningshøyde (Støyrapport, Asplan Viak AS).

4.16 Forurensning

Luftforurensning/støv

Dagens situasjon for luftforurensning er beskrevet i fagrapport luftkvalitet (se vedlegg).

Biltrafikk er største forurensningskilde i planområdet.

Forurensa grunn

Grunnteknikk har utarbeidet en tiltaksplan for forurensa grunn, datert 31.10.2023. I tiltaksplanen er det beskrevet funn av grunnforurensning innenfor planområdet.

Det ble i forbindelse med utarbeidelse av tiltaksplanen utført miljøteknisk prøvetaking i 11 punkter. Fyllmassene på området besto hovedsakelig av siltig/sandig/grusig masse, over naturlig grunn bestående av siltig sand. Det er generelt påvist forurensning av bly, kobber og sink tilsvarende tilstandsklasse 2-3, samt en blyverdi tilsvarende tilstandsklasse 4. I tillegg er det påvist PAH forurensning i tilstandsklasse 2-3 i massene. Flere av prøvene er rene (tilsvarende tilstandsklasse 1).

Det er også påvist forurensning i nærliggende område på gbnr. 402/1 Franklintorget, lokalitetsid 17 681 i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Det finnes ingen høyspent- eller kraftledning i luftstrekk innenfor planområdet.

4.18 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet (se vedlegg).

4.19 Næring

Det er eksisterende næring (restaurant) i Hukenkvartalet i dag.

Områdene omkring planområdet består av eksisterende handel og service-funksjoner.

4.20 Analyser/utredninger

Det er utarbeidet flere analyser/utredninger som en del av planarbeidet. Alle utredningene ligger som vedlegg, og er listet opp på siste side i planbeskrivelsen.

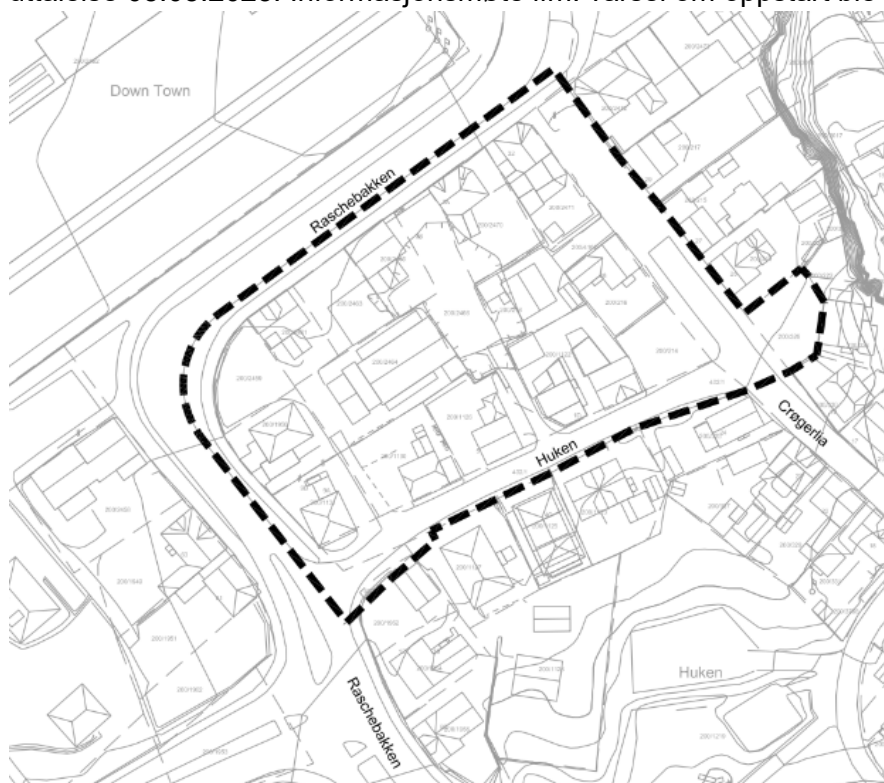
5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 24.01.2023. Det foreligger referat fra møtet.

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA og PD 31.03.2023, samt på kommunens hjemmeside. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 05.05.2023. Informasjonsmøte ifm. varsel om oppstart ble avholdt 27.04.2023.



Figur 15 Varslet plangrense

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det har i varslingsperioden kommet inn syv merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Offentlige høringsinstanser

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 05.05.2023

Samordnet bolig- og arealtransport - (SPR-BATP)

Statsforvalteren forventer at føringene i ATP-Grenland og SPR-BATP følges opp i planarbeidet.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Dersom vurderingene konkluderer med at det må iverksettes tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene beskrives grundig i ROS-analysen, og tiltakene skal sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene. Viser til ulike rundskriv og veiledere.

Planområdet ligger under marin grense. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Forventer at grunnforholdene og områdestabiliteten vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen. Deler av planområdet ligger også innenfor to registrerte faresoner for flom, og store deler av planområdet omfattes av NVEs aktsomhetskart for flom. Forventer at utfordringer knyttet til flom vil være et sentralt tema i planarbeidet og ROS-analysen.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Det må tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Å ta vare på, restaurere eller etablere naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes. Viser også til NVE sin veileder.

Støy og luftkvalitet

Store deler av planområdet er støyutsatt og ligger delvis i rød og gul støysone. Vi viser til referat fra oppstartsmøte av 24.01.2023 angående tema støy og støv. Stiller seg bak kommunens tilbakemelding og forventning om at støy må kartlegges i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og at støv må vurderes i plansaken i tråd med Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Forutsetter at hensynet til støy og støv blir tilfredsstillende utredet og ivarettatt, inkludert i bygge- og anleggsfasen. Det er avgjørende at gode støyforhold og eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak sikres gjennom planarbeidet og planbestemmelsene. Viser videre til kvalitetskravene for rød og gul støysone og definisjonen av stille side. Minner om at vesentlige avvik fra støyretningslinjene kan gi grunnlag for innsigelse fra Statsforvalteren.

Forurensset grunn

Det er registrert en forurensset grunn lokalitet i nærliggende planområde på gbnr. 402/1 Franklintorget Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Det kan derfor potensielt finnes forurensning som følge av bybrannen i 1905. Terrenginngrep må vurderes og håndteres etter forskrift om begrensning av forurensning. Tiltakshaver har undersøkelses- og tiltaksplikt. Kommunen skal sørge for rapportering av data til databasen Grunnforurensning, og kan også gi bestemmelser om krav til tiltakshavers rapportering.

Naturmangfold

Det foreligger ingen registreringer av naturverdier i planområdet. Vi stiller oss bak kommunens føringer i referat fra oppstartsmøte av 24.01.2023 om at planområdet bør kartlegges for rødlistearter og svartelistearter.

Universell utforming

Statsforvalteren forventer at det i utformingen av området blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Friluftsliv og barn og unge

Planområdet ligger ved en viktig sykkelrute, og ligger nært til flere mindre friluftslivsområder registrert som svært viktige friluftslivsområder, type leke- og rekreasjonsområde. Forventer at hensynet til rekreasjon og barn og unge blir vurdert og ivarettatt i det videre planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Samordnet bolig- og arealtransport - (SPR-BATP)

Føringene i ATP-Grenland og SPR-BATP er helt i tråd med intensjonene i planarbeidet. Planforslaget følger opp om hovedstrategier i ATP Grenland ved høy konsentrasjon av ulike funksjoner i bysentrum, og høy arealutnyttelse innenfor bysentrum.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planbeskrivelse og ROS-analyse er utarbeidet som en del av planforslaget, og ev. tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser er sikret i bestemmelsene.

Grunnforhold og områdestabilitet er avklart gjennom eget notat om områdestabilitet fra Grunnteknikk (se vedlegg). Utfordringer knyttet til flom har vært et sentralt tema i planarbeidet og ROS-analysen.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Klimatilpasning og overvannshåndtering har vært et sentralt tema i planarbeidet, og Prosjekttil har utarbeidet en egen VA-rammeplan, som omtaler både VA, overvann og elveflom.

Støy og luftkvalitet

Støy kartlegges i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, og støv vurderes i plansaken i tråd med Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Det er utarbeidet egen støyrapport (se vedlegg).

Forurensset grunn

Grunnteknikk har utarbeidet tiltaksplan for forurensset grunn (se vedlegg).

Naturmangfold

Det er gjennomført kartlegging av fremmedarter og rødlistearter.

Universell utforming

Hensynet til alle brukergrupper er beskrevet i planbeskrivelsen.

Friluftsliv og barn og unge

Hensynet til rekreasjon, og barn og unge er beskrevet i planbeskrivelsen, og uteoppholdsareal er sikret i planbestemmelsene ihht. kommunens krav i kommuneplanens arealdel.

Regionale planer

Viser til ATP Grenland sine mål og retningslinjer. Veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og at nye etableringer må vurderes opp mot målsettinger om bedre trafiksikkerhet, gode løsninger for universell utforming, bedre bymiljø og bedre klima. ATP har retningslinjer for utbygging i sentre og retningslinjer for å sikre miljøvennlig transport.

Barn og unge

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan. Ber også om at det legges ved sol/skyggediagram. Minner om at kommunens barnerepresentant skal involveres i saker som omhandler barn og unges interesser i planleggingen, og får tilgang til fylkeskommunens uttalelse.

Samferdsel

Planarbeidet må tilpasses detaljreguleringsplanen for Fv. 356 Raschebakken ved Skippergata vedtatt 12.12.2019. Denne reguleringsplanen fra 2019 omfatter krysset Huken/Raschebakken, og det krysset skal inngå i ombyggingen av krysset Raschebakken/Skippergata. Det må i planarbeidet utredes hvordan den nye reguleringsplanen for Hukenkvartalet vil påvirke trafikkmengden ut og inn av vegen Huken i krysset med Raschebakken og vurdere om det er behov for endring av regulerte trafikkløsninger. Krav om at fri sikt reguleres.

Klima og energi

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Viser til både Porsgrunn kommunes egen kommunedelplan for klima og energi (2018-2025) og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019-2026), og oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vektlegge spesifikke løsninger for å oppnå klimavennlige bygg.

Regional klimaplan for Telemark har klimatilpasning som et eget satsingsområde. Deler av planområde, i retning Down Town, ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for flom. Fylkeskommunen anbefaler derfor at konsekvenser av klimaendringer, som flom, ras og skred vurderes ved bruk av farekart og ROS-analyser med klimapåslag (se klimaprofil Telemark). Det er videre avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av alt vann i reguleringsplanen, inkludert overvann. Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt i henhold til tretrinnsprinsippet: Dette kan løses ved etablering av blågrønn struktur med naturlige fordrøyingssystem.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner: Hukenkvartalet er regulert til spesialområdet bevaring i Reguleringsplan for Jønholt, del av sentrumsringen med tilliggende veger og arealer i Porsgrunn kommune. Kvartalet ligger også innenfor hensynsone for bevaring i kommuneplan for Porsgrunn kommune. Ny reguleringsplan bør videreføre dette hensynet og det bør foreligge en konkret vurdering av de forskjellige bygningene innenfor kvartalet med tanke på deres historiske og arkitektoniske verdier. En ny reguleringsplan kan da legge til rette for en kombinasjon av istandsetting av eksisterende bygg og nybygg som harmonerer godt sammen når det gjelder materialvalg, form og farge. Volum og høyder bør også ses i sammenheng med bylandskapet i en større skala enn bare selve Hukenkvartalet.

Forslagsstillers kommentar:

Regionale planer

Planforslaget følger opp om hovedstrategier i ATP Grenland ved høy konsentrasjon av ulike funksjoner i bysentrum, og høy arealutnyttelse innenfor bysentrum. Grønn lenke forutsetter en reduksjon i trafikkmengden i Storgata/Raschebakken.

Barn og unge

Uteoppholdsarealer er omtalt i planbeskrivelsen, og planbestemmelsene ivaretar uteoppholdsarealer iht. kommunens krav i kommuneplanens arealdel.

Samferdsel

Asplan Viak har utarbeidet en egen trafikkrapport som del av planarbeidet. Rapporten belyser dagens og regulert situasjon for alle brukergrupper.

Klima og energi

Konsekvenser av klimaendringer, som flom, ras og skred vurderes ved bruk av farekart og ROS-analyser med klimapåslag. Supplerende utredninger vurderes. Overvann vil utredes iht. tretrinnsprinsippet.

Kulturarv

I planarbeidet har hensynet til eksisterende bebyggelse og kulturarv stått sentralt. Viser til mulighetsstudie utført av Feste landskap / arkitektur, hvor temaet er belyst. Uavhengig fagperson i Asplan Viak AS har utredet konsekvensene av valgt løsning fra mulighetsstudiet i fagrapport kulturmiljø (se vedlegg).

NVE, 05.05.2023

NVEs generelle veiledning

Anbefaler å bruke NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan, og annen informasjon på NVEs nettsider, i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar:

NVEs ansvarsområder har vært sentralt i planarbeidet. VA-rammeplan, notat områdestabilitet og ROS-analyse beskriver NVEs ansvarsområder (se vedlegg).

Mattilsynet, 28.04.2023

Drikkevann

Området har vannleveranse fra Porsgrunn kommunale vannverk. Mattilsynet forutsetter at planen inneholder krav om hygienisk sikker tilkobling for vann og avløp. Vi forutsetter videre at ledningsnett og leveringskapasitet vurderes for å sikre at den er tilstrekkelig med tanke på vannforbruk og brannvannkapasitet. Utbyggingen må ikke medføre at eksisterende abonnenter får dårligere vannkvalitet eller nedsatt leveringssikkerhet.

Forslagsstillers kommentar:

VA-rammeplan fra Prosjektil omhandler prinsippløsning for VA og vannforsyning (se vedlegg).

Lede AS, 30.03.2023

Lede har etter energiloven områdekonsesjon. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere, samt adkomsten til disse.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

- Eksisterende høyspenningskabler: Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler.
- Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittstående): Det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner, avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket

effektbehov planforslaget har. Lede oppgir spesifikke krav til areal og bestemmelser for ev. ny netstasjon.

- Kostnader knyttet til strømforsyning må dekkes av den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning. Ny bebyggelse og anlegg må ikke komme i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller netstasjon(er).
- Kart ligger vedlagt og kan brukes under visse forutsetninger
- Informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet.
- Elektromagnetisk stråling og støy: Utbygger må ta hensyn til støy og magnetfelt fra elektrisk anlegg ved eksisterende og utforming av ny bebyggelse.
- Kapasitet: Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess.
- Annet: Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Det har vært kommunikasjon mellom Lede og fagperson elektro i planarbeidet.

Ideelle foreninger

Grenland næringsforening, 24.02.2023

Ønsker lykke til med planarbeidet og ønsker å bli holdt oppdatert framover for ev. senere innspill.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. Planforslaget vil bli lagt ut for offentlig ettersyn jf. reglene i plan- og bygningsloven.

Direkte berørte naboer og parter

Heidi Klevstad, 04.05.2023

Synes prosjektet ser veldig spennende ut. Bekymret for løsningen med bygg som er høyere enn dagens. Vil da miste ettermiddag/kveldssolen på terrassen. Håper dere tar det til etterretning i videre planlegging.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. Sol-/skyggeanalyse er en del av plandokumentene. Sol-/skyggeanalysen viser at eiendommen ikke får endret sol-situasjon.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformål	SF
Kulturinstitusjon	KU

§ 12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	o_KV
Fortau	o_FO
Gang-/sykkelveg	o_GS
Gatetun	o_GT
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT
Parkering	P

§ 12-6 Hensynssoner

Frisikt	H140
Rød støysone	H210
Gul støysone	H220
Flomfare	H320
Annen fare – forurenset grunn	H390
Bevaring kulturmiljø	H570

§ 12-7 Bestemmelsesområder

#1 - #7 Utforming

8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg



Figur 16 Utsnitt av plankartet.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg - sentrumsformål

Innenfor sentrumsformålet planlegges det for næring, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, samt bolig. Eksisterende og planlagt teaterbygg er avsatt som eget formål, kulturinstitusjon.

Det er gjennom bestemmelsesområder angitt bestemmelser knyttet til volum og byggehøyder. Tilpasning til eksisterende historisk bebyggelse er gitt i planbestemmelsene punkt 4.2.

Byggegrenser ligger i formålsgrensene. I bakgården er det avsatt eget bestemmelsesområde for å sikre et helhetlig gårdsrom, og sikre arealer til uteopphold.

Det er i bestemmelsene satt krav til at det kun er næring, garasjeanlegg og adkomstveg som tillates etablert under kote + 3,1, noe som vil si at det ikke er adgang til å etablere boliger på gateplan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planforslaget viderefører dagens struktur på vei og fortau, både i Raschebakken, Huken og Crøgerlia. Innkjøring til Hukenkvartalet er som i dag og er vist med avkjørselspil i plankartet.

Innkjøringen til Huken fra Raschebakken er den samme som er vist i reguleringsplan for fv. 356 Raschebakken (planID 390).

Offentlig gang/sykkelveg langs Raschebakken og Huken er regulert iht. eksisterende regulering for Porsgrunn sentrum sør (planID 383) og Raschebakken (planID 390).

I Crøgerlia er det i dag en uklar parkeringssituasjon, der biler parkerer i gågate-arealet. I planforslaget er det sikret gangforbindelse for mye trafikanter langsetter fasadelivet på vestsiden av Crøgerlia. Denne deler av Crøgerlia er regulert til gatetun i planen.

Det er avsatt parkeringsformål på gbnr 200/326. Dette er et areal det er mulig å benytte til parkering dersom det melder seg et behov. Bestemmelsesområde #6, gbnr 200/214, benyttes i dag til parkering. Her er det gjennom planforslaget gitt mulighet til å fortette med et hjørnebygg.

Hensynssoner

Innenfor planområdet er det følgende hensynssoner:

- Frisikt
- Rød støysone
- Gul støysone
- Flomfare
- Annen fare – forurensset grunn
- Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1-#7 setter vilkår for utforming.

Bestemmelsesområde #8 setter vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Bestemmelsesområdet utgjør hele gårdsrommet, samt passasjene ut mot Raschebakken og Crøgerlia.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bakgrunn og behov

I Riksantikvarens rapport Strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling fra 2021 belyses mulighetene for å arbeide aktivt med en bærekraftig utvikling av kulturmiljøer i norske byer og tettsteder. Samtidig som det pekes på viktigheten av bevaring av kulturmiljøene våre, vektlegges også det faktum at kulturmiljøene må tilpasses samfunnets moderne behov. Dette er essensielt dersom man skal nå det overordnede målet om en bærekraftig utvikling for framtida. Begrepet «bevar gjennom bruk» er derfor en rød tråd gjennom strategidokumentet; et begrep som søker en gylden middelvei mellom fortid, nåtid

og framtid. Rapporten gir ingen fasitsvar, men viser til anbefalinger i måten man kan arbeide med utviklingen av kulturmiljøer.

Hukenkvartalet framstår i dag som et noe fragmentert bygningsmiljø bestående av enkeltbygg som til sammen utgjør en form for helhet gjennom en felles materialbruk og skala. De ubebygde tomrommene mellom bebyggelsen, resulterer i et lite sammenhengende gateløp, spesielt ut mot Storgata. Tomrommene benyttes i dag til parkering, eller framstår som utflytende grus- og asfaltarealer som i liten grad gir noe tilbake til byen. I tillegg til den noe fragmenterte strukturen, framstår flere av byggene i kvartalet som slitt og ikke spesielt godt tilpasset en moderne bruk. En form for «byreparasjon» eller «tilpasset ombruk», hvor man foretar en godt tilpasset fortetting, tilrettelegger for nye brukere og nytt liv i kvartalet, samtidig som kvalitetene og sjelen til det eksisterende bygningsmiljøet bevares, er oppgavens mål (Hukenkvartalet volumstudie, Feste landskap / arkitektur).

Volumstudie og arbeidsprosessen

I januar 2023 starta Feste landskap / arkitektur opp en volumstudie for PU for Hukenkvartalet, se vedlegg 1. I alt har 7 ulike utviklingsscenarier for kvartalet blitt vurdert i prosessen. Disse scenariene er godt dokumentert i volumstudien.

Volumstudien har vært en lang arbeids- og optimaliseringsprosess, og en siste versjon av volumstudien ble ferdigstilt april 2023 (se vedlegg 2). I september / oktober 2023 utførte Feste en presiseringsfase av volumstudien fra april 2023 (se vedlegg 3 og 4), som resulterte i grunnlaget/valgt løsning for planforslaget.

Den første volumstudien fra januar 2023 inkluderte ikke Crøgerlia 30, men dette endret seg i løpet av prosessen, og Crøgerlia 30 ble inkludert i den siste versjonen av volumstudien fra april. I mai 2024 utførte Feste en egen takstudie på Crøgerlia 30, for å sammenligne flatt tak og saltak (se vedlegg 5).

I forkant av volumstudie-arbeidet utarbeidet Feste et skisse-/forprosjekt på Teaterbygget i kvartalet. Dette skisseprosjektet viser en mulig utvidelse av eksisterende teaterbygg, og det er skissen fra dette prosjektet som ligger til grunn for teaterets plassering i kvartalet i planforslaget.

Valgt løsning til planforslaget

Valgt løsning til planforslaget er et gjennomarbeidet arkitektstudie, som har til hensikt å bevare kvartalsstrukturen, videreføre historiske elementer, legge til rette for et helhetlig gårdsrom og fornye Hukenkvartalet på en måte som vil tjene sentrum.

Av de 7 utviklingsscenariene som er vurdert, konkluderes det med at scenario som er grunnlaget for planforslaget er det foretrukne alternativet. Dette alternativet gir et tilfredsstillende utviklingsareal på ca. 3600m² BTA, samtidig som ny bebyggelse forsøker å tilpasse seg det historiske kulturmiljøet.

Fasadelivet mot Raschebakken og mot bakgården beholdes iht. eksisterende bebyggelse, mens de ubebygde tomrommene fylles med brukbare arealer. Alternativet bevarer 7C i sin helhet, og viser muligheten for bevaring av 3C og Crøgerlia 32, dog med en økning av disse byggene i høyden.

Crøgerlia 30 foreslås revet for å etablere et nytt bygg over 4 etasjer med parkering på bakkeplan. Det er tenkt som et kombinasjonsbygg/sentrumsformål.

Crøgerlia 32 er et klassisk hjørnebygg med en tydelig henvendelse ut mot Franklintoget. Sett opp mot Storgata 81 på andre sida av gata, oppleves Crøgerlia 32 som et unaturlig lavt bygg i situasjonen. For å avslutte Hukenkvarteret på en bedre måte mot Franklintoget, samt gi en bedre forbindelse til den nye bebyggelsen som er foreslått i planforslaget, er det naturlig å åpne opp for at Crøgerlia 32 kan økes i høyden.

Fortetting av sentrumsnære tomter er å foretrekke i et bærekraftperspektiv. Levbare byer bidrar til økt livskvalitet, og er attraktivt for lokalbefolkning, besøkende og næring. Å samle tilbud som ligger i kort gangavstand, «ti-minutters byen», er en strategi som enkelt lar seg gjennomføre i Hukenkvarteret. Utviklingen av kvarteret har videre som mål å skape gode og attraktive uterom og gangpassasjer mellom og gjennom bygg inn til bakgården.

Kulturmiljøer og kulturarv bidrar til å styrke stedsidentitet og attraktivitet, likevel er det viktig å poengtere at de må fylles med liv, og en bruk tilpasset vår tid.

Huken 3C og 7C har i dag en opphøyd 1.etg, ca. 1,4m over gatenivå. Dette er utfordrende med tanke på å etablere næringsarealer på bakkeplan med universell adkomst. Som en mulig løsning på dette foreslås 1. etasje i disse byggene senket til gateplannivå. Dette vil gi publikumsrettede næringsarealer ut mot Storgata med gunstige himlingshøyder på rundt 4,6m. Det vil være mulig å arbeide med den arkitektoniske utformingen av disse byggene på en slik måte at fasadene bevares mer eller mindre i sin helhet, til tross for senkingen av 1.etasjeplanet. Etasjeplanene i ny og eksisterende bebyggelse vil samsvare, noe som gjør at fasadelement, trekninger, detaljering kan videreføres / nytolkes i den nye infillbebyggelsen. Dette vil bidra til å gi et helhetlig preg på utbyggingen.

Det er ikke et mål at den nye bebyggelsen skal kopiere uttrykket på bevart bebyggelse, men man har muligheten, med like etasjenivå, til å skape gode overganger mellom nytt og gammelt. Riksantikvaren er tydelig på at «Det bør legges til rette for ombruk av kulturhistorisk bebyggelse der det opprinnelige bruksformålet ikke lenger er formålstjenlig. Nødvendige endringer som ikke av avgjørende betydning for ivaretagelse av kulturhistoriske verdier, bør aksepteres.»

Eksisterende bygg Huken 3A foreslås revet. Dette er et bygg med lav 2. etasje og komplisert planløsning. Bygget har også et hjørnemotiv, til tross for å ikke ligge på hjørnet av kvarteret. Ved å rive bygget vil man få et mer avklart kvartal med et tydelig hjørnebygg i Crøgerlia 32. Ved å tredele fasaden på det nye volumet mellom Crøgerlia 32 og Huken 3C vil man opprettholde en god fasaderytme i gateløpet, noe som igjen er med på å bryte ned skalaen på den nye bebyggelsen.

På de eksisterende tomrommene mellom bebyggelsen mot Storgata foreslås ny bakkeplanbebyggelse utformet i en mer transparent karakter. Dette for å opprettholde en

form for visuell kontakt inn mot bakgården, og samtidig gi et pek til de historiske oppholdene i gateløpet.

I bakgården foreslås etablering av to heis- og trappehus. Disse får mer eller mindre samme plassering som de eksisterende trapperommene som rives. På denne måten opprettholdes det spennende historiske romforløpet i bakgården. Samtidig får ny og rehabilitert bebyggelse mot Storgata godkjent adkomst med heis og trapp gjennom en svalgangsløsning mot bakgården.

Mer sentralt i kvartalet foreslås Crøgerlia 30 revet. Bygget er et lite bygg i to etasjer, som gir en lav arealutnyttelse av tomte. Ved å rive bygget, og etablere et større og mer rasjonelt bygg på tomte, vil man kunne dempe skalaen på utbyggingen mot Storgata. Dersom en utvikling av Hukenkvarialet skal la seg gjennomføre, kreves en viss utnyttelsesgrad for å få en bærekraftig økonomi i utviklingen. Vi mener en høyere utnyttelse på tomte til Crøgerlia 30 er å foretrekke, da det ligger mer tilbaketrukket i kvartalet og dermed vil gjøre mindre ut av seg. Bakkeplan i foreslått bygg på tomte vil heves på søyler med mulighet for parkering. Dette vil gi et mindre dominerende forhold til bakgården og omkringliggende bebyggelse enn en tett 1. etasje.

Overordnet sett legger planforslaget til grunn at Hukenkvarialet tåler en høyere utnyttelse enn i dag, samtidig som det historiske bygningsmiljøet i stor grad kan leve videre. En utvikling av Hukenkvarialet har potensiale til å gi denne delen av sentrum et etterlengtet løft. Kombinasjonen av nytt teater, publikumsrettet næring, kontor og bolig vil gi økt aktivitet og være et flott tilskudd for Porsgrunn som by. Man vil kunne etablere et spennende gatetverrsnitt som strekker seg inn i bakgården, gjennom den nye bebyggelsen og over til Downtownfasaden som forhåpentligvis kan åpnes mer opp i framtiden. Gjort på en god måte, vil en utvikling av Hukenkvarialet kunne styrke Porsgrunns omdømme og konkurransekraft, og dermed bidra til å tiltrekke seg både arbeidskraft og besøkende, så vel som beboere som ønsker sentrumsnære, bærekraftige boformer med identitet (Huken volumstudie, Feste landskap / arkitektur).

Situasjonsplan og mulig arealfordeling

Fasaderekken mot Raschebakken vil videreføre kvartalsstrukturen.



Figur 17 Ny fasaderekke mot Raschebakken i modell og oppriss (Feste arkitektur / landskap).

Situasjonsplan over planområdet (figur 18) viser nye og eksisterende bygg, samt avkjørsler, gangadkomster og gårdsrom med grønne lunger.



Figur 18 Situasjonsplan for planforslaget (skissen ligger i vedlegg i sin helhet) (Feste landskap / arkitektur, februar 2025).



Figur 19 Mulig arealfordeling (skissen ligger i vedlegg i sin helhet) (Feste landskap / arkitektur).

Utforming av byggene og mulig arkitektonisk uttrykk vises i figur 20.



Figur 20 Illustrasjon, fasade sett fra Raschebakken (Feste landskap / arkitektur).

I planbestemmelsene ligger det 8 bestemmelsesområder innenfor sentrumsformålet. #1 - #7 angir bestemmelser om utforming. Disse ivaretar intensjonene i arkitektskissene. Uteareal er avsatt som bestemmelsesområde #8 for å ivareta et helhetlig uterom i bakgården.

Takform nybygg sentralt i kvartal

Det er utarbeidet et eget volumstudie av takform på nybygg sentralt i kvartalet, se vedlegg 5. Studiet viser at både saltak og flatt tak kan gi fungere godt på et nybygg i miljøet. Bestemmelsene i planen åpner derfor for saltak eller flatt tak på dette bygget.

Utredning av kulturminner og kulturmiljø

Det er utarbeidet en utredning av kulturminner og kulturmiljø som er vedlagt planforslaget, se vedlegg 11. Byggeområdet er en del av et større kulturmiljø i kommuneplanen, som samlet er vurdert til middels til stor kulturhistorisk verdi.

Det har i planfasen vært gjennomført en prosess med tilpasning av tiltakene i forhold til kulturmiljøet som følge av utredningen. Utredningen er basert på et innledende utkast til utforming, hvor vurderingen konkluderte med at tiltakene i planen medfører «noe forringelse» for det samlede kulturmiljøet. Vurderingen er i hovedsak knyttet til riving av Huken 3A, og en utilstrekkelig tilpasning av arkitektonisk uttrykk i fasader på nye bygninger i fasaderekken mot nord.

Utredningen foreslo deretter en rekke avbøtende tiltak som gikk på tilpasning av ny arkitektur til det verneverdige miljøet. De avbøtende tiltakene er i sin helhet innarbeidet i planforslaget

som legges frem til behandling. Dette har redusert konsekvens for kulturminner og kulturmiljø til nedre del av skala for «noe forringet».

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Det skal etableres et helhetlig gårdsrom med grønne lunger i bakgården (figur 21 og 22).

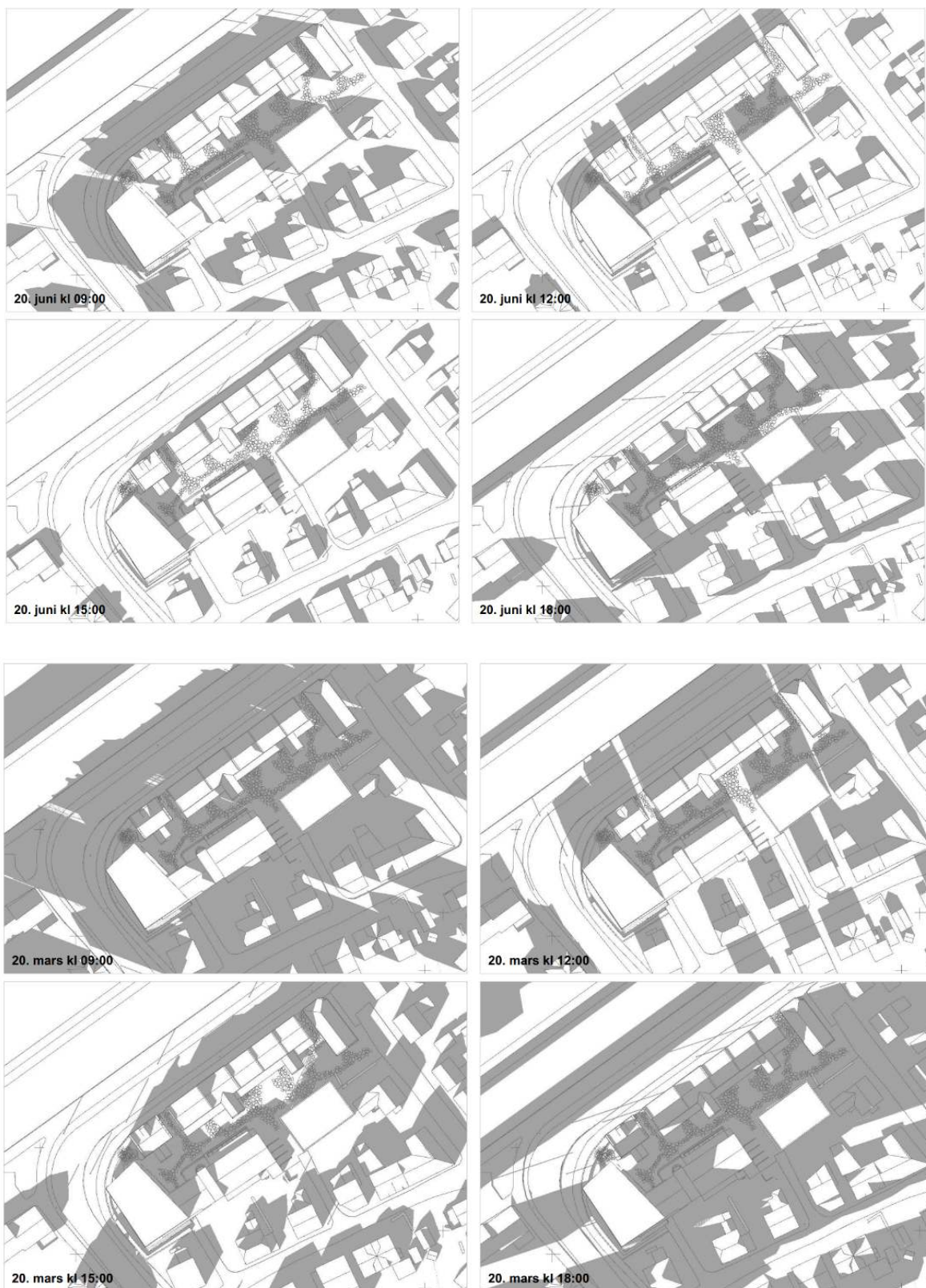


Figur 21 Helhetlig gårdsrom med grønne lunger (Feste landskap / arkitektur, oktober 2023).



Figur 22 Helhetlig gårdsrom med grønne lunger (Feste landskap / arkitektur, oktober 2023).

Sol/skygge-diagram viser at bakgården har gode solforhold om sommeren. Ved vårjevndøgn er det mer skyggefullt (figur 23). Sol/skygge-diagram viser at planlagte bygg ikke vil skape skyggevirksomheter for eksisterende bebyggelse i området. Eksisterende husrekke langs Huken vil ikke få endrede sol-forhold som følge av planforslaget.



Figur 23 Sol/skygge-diagram for hhv. 20. juni og 20. mars (Feste landskap / arkitektur, oktober 2023).

Støysonekart viser at gårdsrommet får støynivåer under grenseverdier i T-1442/2012 (under 55 dB). Fagrapport støy, datert 02.11.2023, beskriver både gårdsrom og stille side.



Figur 24 Støysonekart viser at uteoppholdsareal blir stille (år 2043) (Støyrapport, Asplan Viak AS).

6.5 Parkering og varelevering

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel har kun maks-krav til bilparkering i sentrum, både for individuell og felles boligparkering. For sykkel skal det sikres minimum to sykkelparkeringer per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Det er ikke særskilte krav til parkering for næring, kontor og kultur.

Parkeringssituasjonen i dag og ved realisering av planforslaget er redegjort for i trafikkrapporten (se vedlegg), både for bil og sykkel.

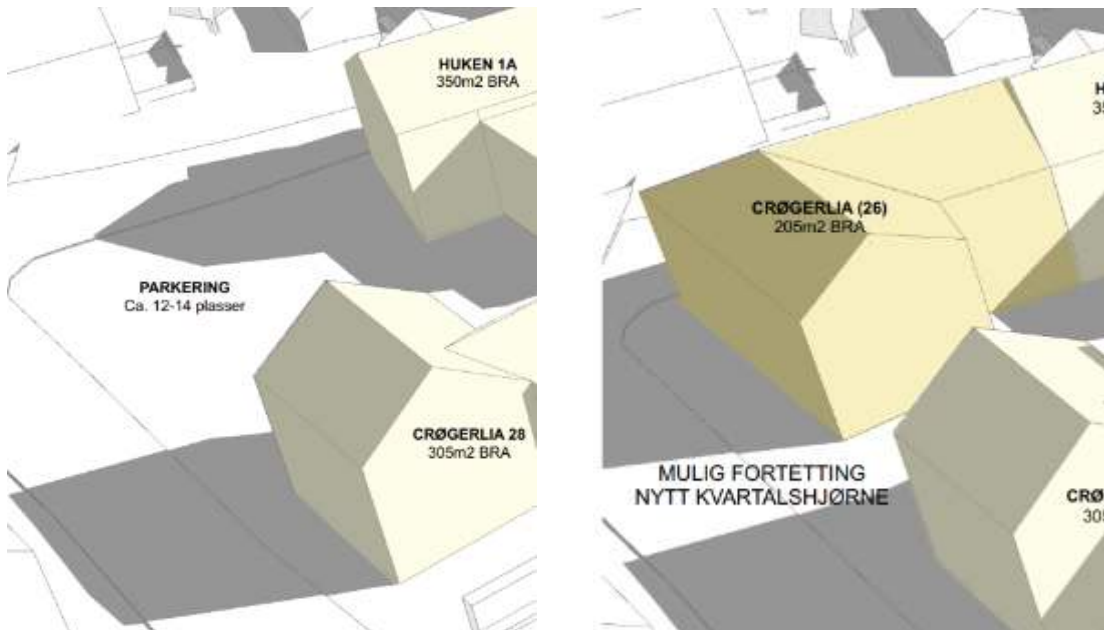
Sykkelparkering og bilparkering for eksisterende boliger løses på egen tomt.

Bilparkering ny bebyggelse

Bakgården skal framstå som et mest mulig trafikkfritt tun/gårdsrom. Det er ikke ønskelig med mye biltrafikk i bakgården. Det er i situasjonsplanen avsatt fem parkeringsplasser i bakgården langs eksisterende teater, samt fire p-plasser under nytt bygg i Crøgerlia 30. Det kan avsettes ytterligere en HC-plass i bakgården (figur 18). Disse parkeringsplassene vil kunne betjene alle funksjoner i planområdet.

Hjørnetomten Huken/Crøgerlia er i dag ikke bebygd (gbnr 200/214). Tomten eies av PU og benyttes som parkering i dag, og rommer ca. 12-14 plasser. Denne hjørnetomten kan

benyttes som parkering også i framtiden. Det er tegnet inn et hjørnebygg på denne tomten, og hvis dette bygget realiseres vil dagens parkeringsplasser her gå tapt.



Figur 25 Dagens parkerings-situasjon til venstre, regulert situasjon med hjørnebygg til høyre.

Gbnr 200/326 er del av planområdet. Her kan det også være mulighet for parkering, som en mulig erstatning for p-plasser om hjørnebygget blir realisert.

Planen følger kommuneplanens intensjon om begrenset tilrettelegging for bilparkering i sentrumsområdene (maks. parkering). Det legges til grunn utstrakt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk både for boliger, næring og kulturtiltakene i planområdet.

Varelevering

Mulig lokalisering av varelevering for teater, Crøgerlia 30 og 32, samt fasaderekken mot Raschebakken er vist i skissen i figur 26.



Figur 26 Skisse som viser mulig plassering av varelevering

Sykkelparkering for ny bebyggelse

Sykkelparkering for nye bygg kan løses på følgende måte:

Tabell 1 Mulig fordeling av sykkelparkeringsplasser for nye bygg.

Funksjon	Krav i kommuneplanens arealdel	Antall sykkel-parkeringer	Lokasjon
Nye boliger langs Raschebakken - 26 nye boliger	2 per boenhet	52	Svalganger til bolig
Nye Crøgerlia 30 – 10 nye boliger/næring	2 per boenhet	20	Under/ved Crøgerlia 30
Kultur/ kontor - sambruk	-	20	Utkraging av teaterbygg
Næring	-	14	Åpne sykkelstativ i bakgården
Totalt		106	



Figur 26 Skisse med mulig plassering av sykkelparkering.

Planforslaget vil innfri krav til sykkelparkering med god margin.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er kommunalt vann og avløp i planområdet. Prosjektet har utarbeidet VA-rammeplan, datert 07.11.2023 (se vedlegg). Rammeplanen viser hvordan påkobling til eksisterende nett er tenkt løst, samt vurderinger knyttet til brannvann.

Det har i planprosessen vært dialog med Lede for å avklare forhold knyttet til elektro.

Det ligger en trafo på gbnr. 200/213. Denne vil kunne betjene ny bebyggelse i Hukenkvarialet. Om det viser seg at denne trafoen ikke har nok kapasitet, må denne utvides. Det er gitt rekkefølgebestemmelser knyttet til dokumentasjon av trafo-kapasitet.

Det må gjennomføres kabelpåvisning før gravearbeid. Dersom det påvises at kabler ligger nærmere enn 1 meter fra planlagt gravested, må kabler flyttes. Det er gitt rekkefølgebestemmelser knyttet til dette.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (Skagerak varme).

6.7 Trafikkløsning/trafikksikkerhet/adkomst

Det er utarbeidet en egen trafikkrapport som en del av planforslaget, datert 07.11.2023, se vedlegg.

Trafikkrapporten omhandler beregning av turproduksjon, samt framtidig situasjon for myke trafikanter, kollektivtrafikk og kjørende trafikanter.

Trafikktallene for 2043 er fremskrevet med prognoser for trafikkvekst fra Transportøkonomisk institutt sine rapporter 1918/2022 og 1926/2022. ÅDT for Raschebakken i 2043 er beregnet til 13 100 med 8 % andel tunge kjøretøy.



Figur 27 ÅDT 2043 (Asplan Viak AS)

I vegnettet ved krysset fra Huken er det en vedtatt reguleringsplan for endring av Raschebakken og Skippergata (Reguleringsplan for fv356 Raschebakken). Målet er å lede en større andel av biltrafikken utenom sentrum. Etter ombyggingen regnes det med ytterligere reduksjon i trafikken på vegarmen mot Franklintorget, og dette vil bidra til mål om 7000 ÅDT langs Raschebakken og over Porsgrunnsbrua. Denne fremskrevne prognosen legger ikke til grunn bypakkas mål om ÅDT 7000 over Porsgrunnsbrua (figur 29).

Både ombygging av vegnettet og ny reguleringsplan for Hukenkvarartalet forventes i liten grad å påvirke trafikkmengden ut og inn av vegen Huken i krysset med Raschebakken. Forventet trafikkmengde fra Huken er fortsatt forventet å være under 500 ÅDT. Planlagt løsning vurderes å ikke påvirke hvordan nytt kryss bør utformes og det ses ikke behov for endring av regulerte trafikkløsninger.

Inn- og utkjøring til Hukenkvartalet er gitt med avkjørselspiler i plankartet.

Inn- og utkjøring til hovedveg (Raschebakken) er den samme som er vist i reguleringsplan for fv. 356 Raschebakken (planID 390). Det er ikke gjort ytterligere analyser av dette krysset ifbm. planarbeidet, da varslet planområdet ikke er stort nok for å kunne sikre et annet grep enn det som er gitt i reguleringsplan for fv. 356 Raschebakken. Planforslaget gir ikke konsekvenser for gjeldende regulert løsning.

Aktuell lokasjon for å slippe av passasjerer er gateparkeringen langsetter Raschebakken, Taxiparkering på Franklintorget eller den åpne plassen ved Crøgerlia 32. Ønsket er at kvartalet skal operere som en helhet, og det er dermed ønskelig å ikke avsette areal for avstigning inne i kvartalet.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det legges til rette for nye offentlige p-plasser lands østsiden av Crøgerlia.

6.9 Miljøoppfølging

Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet, og planen har ikke konsekvenser for naturmangfold.

I bestemmelsene er det gitt dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav ifm. håndtering av fremmede arter.

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Da det er utført feltarbeid av Asplan Viak AS som tilføyer ny kunnskap til eksisterende dokumentasjon av artsforekomster (her mest fremmede arter) foreligger det nå et godt grunnlag for videre planlegging.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Da planen omfatter urbane strøk med mye «grå» areal, er økosystembelastningen liten. Gjennom planen bør det legges opp for mer grønne strukturer og artsmangfold.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det vil si at blant annet avbøtende tiltak dekkes av tiltakshaver. Tiltakshaver skal etter § 11 begrense skader på naturmangfoldet. I den videre planprosessen vil derfor tiltakshaver stå ansvarlig for å hindre spredning av fremmede arter, jf. dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn, noe som innebærer spesielt spredning av fremmede arter innen- og utenfor planområdet.

6.10 Universell utforming

Hensikten med planen som er å utvikle Hukenområdet som en utvidelse av sentrum. Det er ønskelig å legge til rette for næringsarealer på bakkeplan som er universelt tilgjengelige, med inngang fra gateplan.

Det legges opp til to HC-parkeringsplasser i bakgården.

6.11 Uteoppholdsareal

Bakgården innenfor planområdet vil fungere som en felles, grønn lunge for både næring, kontor, kultur og boliger, både eksisterende bebyggelse og ny.

Det er ikke tenkt opparbeidelse av typisk småbarnslekeplass i bakgård, men elementene som anlegges vil kunne brukes som møteplass og uteoppholdsareal for alle aldre og brukergrupper. Sittebenker, beplantning m.m. er aktuelle elementer.

Kommuneplanens arealdel har krav til uteoppholdsareal: Minimumskrav til samlet uterom skal være 20% av BRA for sentrumsformål. Av dette skal minimum 70% av uterommet være til felles bruk. Kulturformål har ikke krav til uteoppholdsareal.

Det er i planbestemmelsene angitt en maks BRA-i noe større enn det som er gitt i situasjonsplanen, for å sikre planens fleksibilitet.

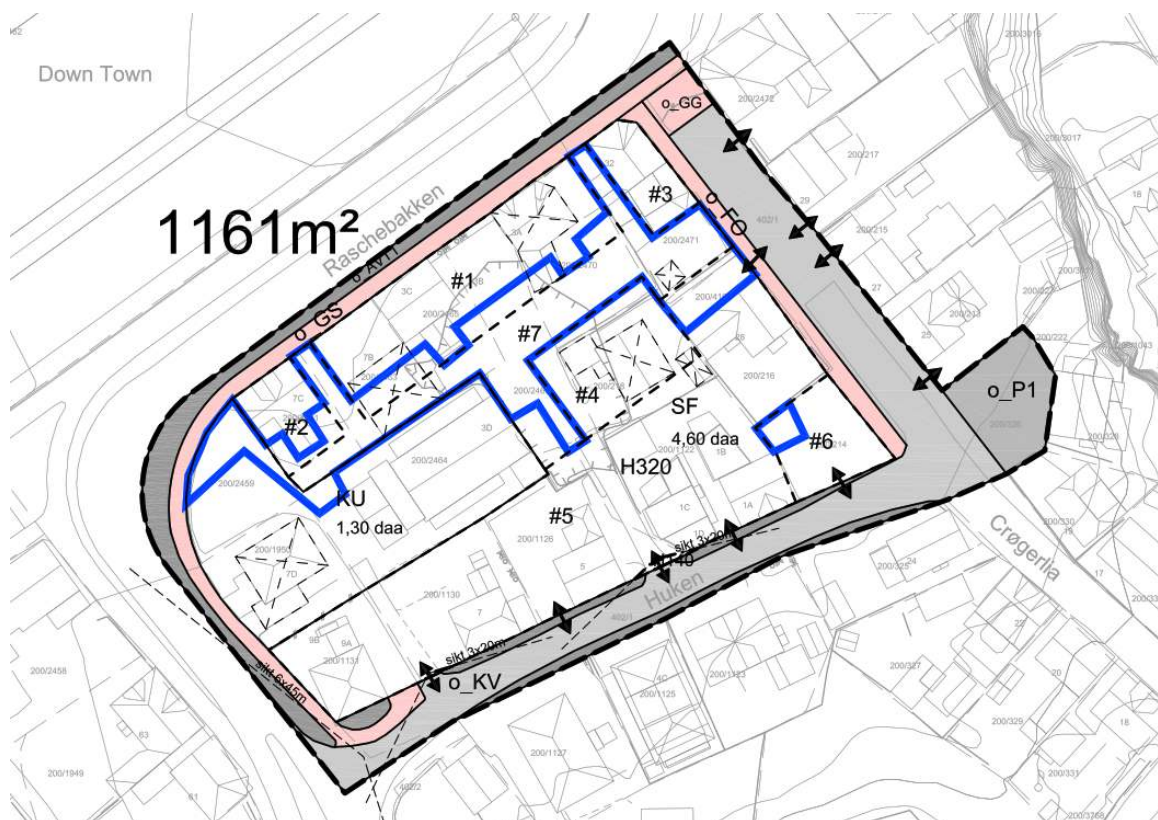
Tabell 2 Mulig arealfordeling i BRA i situasjonsplan og planbestemmelsene for sentrumsformålet.

	Sum BRA i situasjonsplan	20% jf. krav i kommuneplanens arealdel	Sum BRA i planbest.	20% jf. krav i kommuneplanens arealdel
Nye boliger, kontor og næring	3738 m ²	747,6 m ²		
Alle bygg (ekskl. bestemmelsesområde #5)			3 910 m ²	782 m ²

Eksisterende bygg i bestemmelsesområde #5 er ikke berørt av fortetting, og løser sitt uteoppholdsareal på egen eiendom.

Totalt er tilgjengelig uteareal i situasjonsplanen 1161 m² (figur 28). Ikke alt av dette uteoppholdsarealet kan regnes som godkjent uteoppholdsareal iht. krav i kvalitet på uteoppholdsareal kommuneplanens arealdel.

Situasjonsplanen viser like fullt at kommuneplanens arealdels krav til uteoppholdsareal kan innfris i planforslaget med god margin for ny bebyggelse slik bestemmelsene er gitt. Det er også gitt i bestemmelsene at kommuneplanens krav til uteoppholdsareal skal innfris.



Figur 2828 Tilgjengelig uteoppholdsareal.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant.

6.13 Kollektivtilbud

Det er meget god kollektivdekning rundt planområdet. Trafikkrapporten omhandler kollektivtransport (se vedlegg).

Nærmeste kollektivholdeplass er ca. 80 meter fra planområdet (Down Town/Franklintorget). Dette stoppet er et knutepunkt hvor alle linjene passerer. Kollektivholdeplass i Raschebakken ligger ca. 100 meter fra planområdet (Skippergata).

6.14 Kulturminner og tilpasning til eksisterende historisk bebyggelse

Fagrapport kulturmiljø, datert 31.10.2023, beskriver planforslagets tilpassing til historisk bebyggelse, samt planforslagets virkning.

Det arkitektoniske grepet i planforslaget søker å ivareta strukturen i Storgata/Raschebakken, samtidig med at det gis plass til infill-bygg og mer volum/fortetting. Kvartalsstrukturen opprettholdes som følge av planforslaget. Planbestemmelsene har bestemmelser om at kvartalsstrukturen i Hukenkvarartalet skal bevares.

6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet er i Porsgrunn sentrum med mange servicetilbud innen kort avstand. Down Town kjøpesenter er lokalisert på motsatt side av Raschebakken. Fotballbane, klubbhus og flere kirker og sykehjem er også i kort avstand. Planområdet ligger innenfor skolekretsene til Myrene barneskole (1,5 km i luftlinje øst for planområdet) og Vestsiden ungdomsskole (1 km i luftlinje nord for planområdet). Det er flere barnehager innenfor kort avstand fra planområdet.

6.16 Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak. Bakgården vil framstå som et attraktiv og åpent gårdsrom.

6.17 Plan for vann- og avløp, flom, overvann, samt tilknytning til offentlig nett

Vedlagt planforslaget ligger komplett VA rammeplan. Rammeplanen tar for seg prinsipp-løsning for VA: vannforsyning og brannvannsdekning, spillvann, overvann og lokal overvannsdiskonert. Rammeplanen beskriver også flom, flomveier, flom fra Skiensvassdraget, og forslag til løsninger.

Planområdet vil påkobles kommunale VA-ledninger, jf. vedlagte VA-rammeplan.



Figur 29 Flomveier markert med rød pil (hentet fra VA rammeplan).

Flomveier er markert med rød pil. Det er gitt bestemmelser om at flomveier skal sikres i detaljprosjektering.

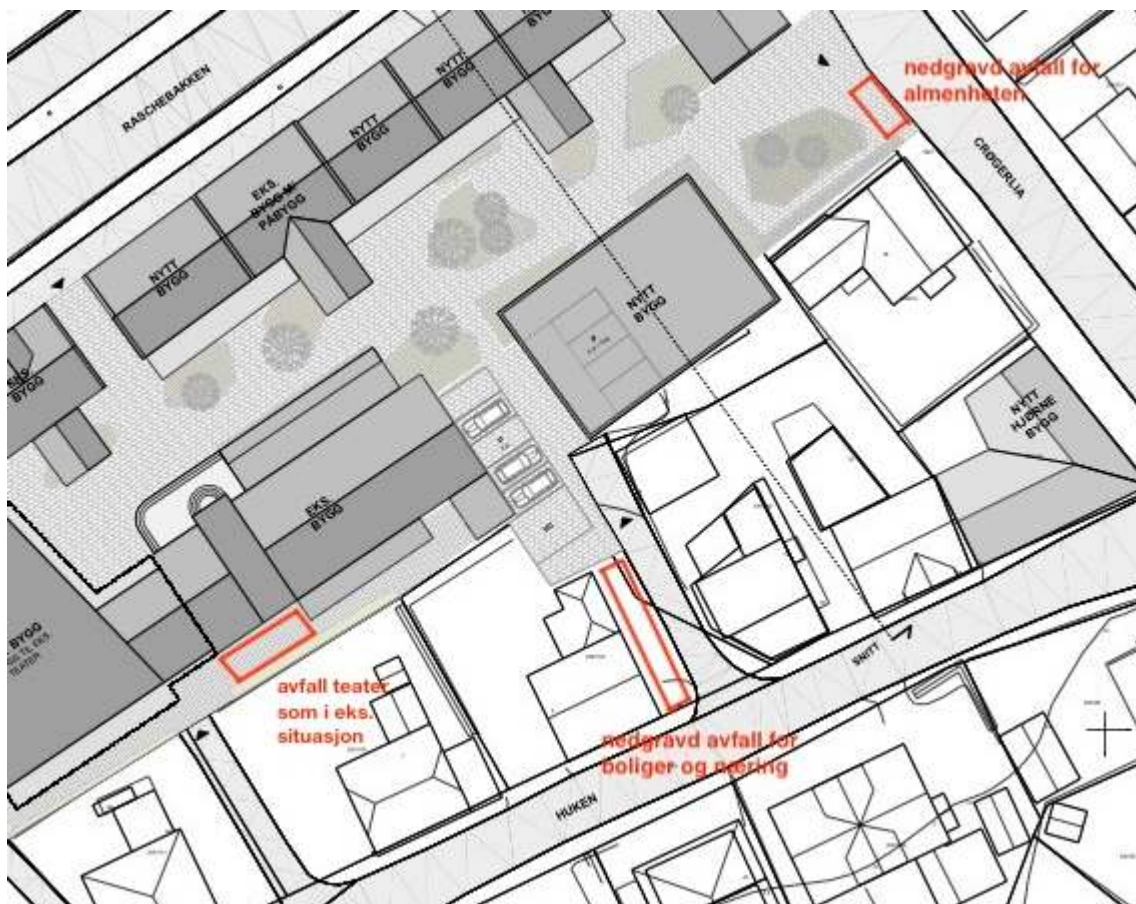
I VA rammeplan er det gitt følgende anbefalinger: «Vann, spillvann og overvann bør tilkobles nye hovedledninger som legges fra Crøgerlia og vestover inn i kvartalet. Disse ledningene legges med minimums fall på 10 promille og plasseres i henhold til kommunalteknisk norm. Det etableres stikkledninger til alle bygg som skal rehabiliteres som en del av dette arbeidet. Fordelen med å velge denne traseen er at en slipper å grave i Storgata. En vil i tillegg sikre brannvannsdekning for hele planområdet for å tilfredsstille krav i PBL.

Som midlertidig løsning kan en etablere deler av denne traseen frem til kum 26826, for å koble denne til eksisterende fellesledning som leder til Storgata. Dette krever at eksisterende garasjebygg rives. Dersom en ikke ønsker å rive dette bygget nå, er det anbefalt intern omkobling av spillvann for å lede dette mot eksisterende stikkledninger i øst. Det etableres åpne løsninger på bakken for håndtering av overvann fra utbyggingsområdet. Dedeler av området som allerede drenerer ut av området vil fortsatt lede overvann ut av området. Løsninger for åpen håndtering av overvann koordineres med landskapsarkitekt.

Ny og eksisterende bebyggelse som bygges om må sikres mot flom opp til kote 3,1. Dette må dokumenteres i byggesaken.»

6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug

Detaljer angående plassering av avfallsbeholdere avklares i byggesaken. Mulig areal for avfallsanlegg er langsetter østgavlen til Huken 5, og ved eksisterende Crøgerlia 30. Teater kan ha avfallsanlegg som i eks. situasjon.



Figur 29 Mulig plassering av renovasjon markert med rødt.

Det stilles krav om nedgravde avfallsdunker, jf. retningslinjer fra Renovasjon i Grenland (RIG). Det er i bestemmelsene sikret at friskt skal opprettholdes for renovasjon. Endelig plassering av renovasjon gjøres i byggesaken, og avklares med RIG.

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 10.11.2023. Analysen viser at det er ingen funn som tilsier at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra ROS-analysen er oppsummert i tabellen under:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom i sjø og vassdrag				Sikre gjennom hensynssone og bestemmelse til denne at utbygging sikres mot flom.
Urban flom/overvann				- Krav om teknisk plan som inkluderer overvann som hensyntar løsninger for fordrøying av overvann, avskjærende grøft langs Huken og åpne flomveier. - Sikre i bestemmelsene at 3-trinnsstrategien legges til grunn.
Skred				Bestemmelse om at lokalstabilitet og grave/fundamenteringsforhold skal av dokumenteres av geoteknisk fagkyndig ved rammesøknad.
Utslipp av farlig stoff/forurenset grunn				- Sikre at behov for kontroll og overvåkning blir vurdert når gravearbeider etc er avklart. - Krav om tiltaksplan og revidering av denne ved endringer.
Brann i bygninger og anlegg				- Sikre at utrykningskjøretøy har tilgang til bygg sentralt i kvartalet. - Sikre gjennom dokumentasjonskrav om teknisk plan at brannvannstilgang er tilstrekkelig og at oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og tilgang for kjøretøy er sikret både i ulike byggetrinnsfaser og i endelig situasjon. - Krav om brannkonsept for planlagt utbygging ved rammesøknad
Svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering				Krav om teknisk plan som dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

6.20 Grunnforhold og flom

Grunnforhold

Grunnforhold er dokumentert i «Notat, områdestabilitet» fra Grunnteknikk, datert 23.10.2023 (se vedlegg). Rapporten konkluderer med at områdestabiliteten for planområdet og planlagte tiltak er tilfredsstillende, i henhold til NVEs veileder 1/2019. Det er ikke kartlagt løse- eller utløpsområder som berører planområdet.

Flom

Planområdet ligger i hensynssone for flomfare i KPA, tilsvarende høyder for 200-årsflom (total elveflomhøyde på 3,1 moh. inkl. sikkerhetsmargin og havnivåstigning). Ved planlegging langs hovedvassdraget krever Porsgrunn kommune at sikkerhetsnivået for nye byggverk legges over kote 3,1.

Snittprofiler i kommunens kart viser at fortauet ligger på ca. kote 2,0+/- . Planforslaget viser en kotehøyde for gulvnivå på kote 2,0 moh.

Det vil være viktig for byutviklingene og universell utforming at gulvene i 1. etasje (næringsarealene) kommer på gateplan selv om dette medfører kotehøyder lavere enn kravene angitt i KPA.

VA rammeplan fra Prosjektil, datert 31.10.2023, omhandler flom knyttet til både overvann og elv (se vedlegg).

For å sikre byggene i planområdet mot flom, kan det etableres løsninger for å sikre mot vanninntrengning ved flom, samt å bygge tekniske installasjoner for å tåle vann, eller unngå vann. Eksempler på flomsikring av dører og porter er vist i figur 18. Ved nybygging eller ombygginger kan disse løsningene tilpasses bebyggelsen på en god måte. Detaljer vil avklares i forbindelse med byggesøknad.





Figur 30 Eksempel på flomsikring av dør og port (VA rammeplan, Prosjekt, 07.11.2023)

I planbestemmelsene er det fastsatt risikoreduserende tiltak ved at alle tekniske installasjoner og tilsvarende vil heves slik at disse er over flomnivået på kote 3,1, samt lagt inn krav til flomsikring av bebyggelse. Konstruksjoner under kote +3,1 kan kun godkjennes når det kan dokumenteres at materialer og tekniske løsninger ivaretar sikkerhet og motstandskraft mot oversvømmelser.

6.21 Støy

Det er utarbeidet egen støyrapport med tilhørende støysonekart, datert 02.11.2023 (se vedlegg).

Planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone. Planområdet ligger innenfor sentrumsområder, der det tillates utvikling av boliger i rød støysone. Alle fasader og uteoppholdsarealer som vender mot bakgården i kvartalet får stille side (under 55 dB), uten at det må gjøres tiltak.

En ÅDT på 13 200, som er framskrevet situasjon i 2043 uten realisering av reguleringsplan for fv. 356 Raschebakken, gir røde fasadenivåer langs Raschebakken. Det er satt krav i planbestemmelsene om at støyutsatte boenheter må planlegges gjennomgående, for å sikre tilgang til stille side.

Hvis reguleringsplan for fv 356 Raschebakken realiseres, og målet om 7000 ÅDT på Porsgrunnsbrua nås, vil støysituasjonen langs Raschebakken bedres. Nedgang fra 13200 til 7000 utgjør omtrent 2-3 dB. Det gjør at hele fasaden som vender mot Raschebakken *kan få* fasadenivåer Lden tilsvarende gul støysone iht. T-1442/2021. Da det ikke er vedtatt når reguleringsplanen for fv 365 Raschebakken skal realiseres, er det ikke gjort støyberegninger ift redusert ÅDT:

6.22 Luftkvalitet

Luftsonekartet fra fagbrukertjenesten viser at planområdet ligger i rød sone i dagens situasjon. Luftkvaliteten i området er i all hovedsak korrelert med trafikkmengden da bidraget fra øvrige kilder er mindre eller neglisjerbare. Realisering av reguleringsplan for Hukenkvartalet vil i seg selv ikke forringe luftkvaliteten.

Gitt ÅDT på 11 700 i Raschebakken vil planområdet ligge i rød sone. Det samme gjelder for en framskrevet ÅDT i 2043 på 13 600, inkl. trafikkøkningen realisering av planforslaget for Hukenkvartalet vil bidra med.

Dersom reguleringsplan for fv 356 Raschebakken realiseres, er det forventet nedgang i trafikkmengde langs Raschebakken mot Porsgrunnsbrua. Det er et vedtatt mål i Bypakkeprosjektet at trafikken på Porsgrunnsbrua skal reduseres til 7000 ÅDT. Dette vil være positivt for luftkvaliteten i Hukenkvartalet.

Det eneste alternativet for å skjerme bakgården mot luftforurensning er å bygge tilstrekkelig høyt og tette igjen alle åpninger mot eksisterende vei i nord og vest. På denne måten vil mindre forurensning trekke inn i kvartalet. Planforslaget for Hukenkvartalet legger opp til en tettere og høyere fasade mot Raschebakken enn dagens situasjon. Planforslaget vil ikke redusere utslippene, eller fjerne dem, men slippe mindre forurensning inn i gården og dette vil forbedre luftkvaliteten inne i Hukenkvartalet.

Det oppfordres på det sterkeste til at ingen balkonger og oppholdsrom vender ut mot veiene, men vender inn mot gården. Orientering av friskluftinntak bør skje i de øverste etasjene i bygningene og vende inn mot gårdsrommet.

For lokalklima og luftkvalitet anbefales det at mest mulig vegetasjon bevares, slik at minst mulig forurensning trekker inn i planområdet. Man kan også vurdere å vegetere ytterligere for å øke filtreringen av luftforurensningen, da det anbefales på det sterkeste i dette tilfelle.

Det anbefales at det utføres detaljerte luftkvalitetsberegninger for PM10 og NO2 for planforslaget for å sikre tilstrekkelige avbøtende tiltak slik at luftkvaliteten blir ytterligere forbedret. Dette gjelder hovedsakelig dersom ikke reguleringsplan for fv 356 Raschebakken ikke er realisert.

I reguleringsbestemmelsene er det gitt følgende krav:

- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for søknad om tiltak etter pbl § 20-1.
- Friskluftinntak og balkonger skal plasseres på fasader med retning som vender inn mot bakgård.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldende under anleggsperioden.

6.23 Barn/unge og eldres interesser

Både barn/unges og eldres interesser ivaretas i bakgården, som vil kunne fungere som møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper. Uteområdet i bakgården er beskrevet ytterligere i avsnitt 6.11.

Franklintorget og Neptunparken er nærliggende, større uteoppholdsareal. Fra hjørnebygget Crøgerlia 32 er det om lag 55 meter å gå på fortau og gangfelt over Raschebakken. Gangfeltene fra Crøgerlia 32, til Franklintorget og videre til Neptunparken er tydelig merket i asfalten. Kryssing av fylkesvei Raschebakken tilfredsstiller ikke retningslinjene i KPA, punkt 2.1.1.3 om lekeareal i sentrum.

Det kan i den videre prosessen vurderes om arealet gbnr 200/1219 kan fungere som et egnet friområde og lekeområde for barn i Hukenkvartalet. Fra hjørnet Crøgerlia/Huken, sørover i Crøgerlia og inn Jønnholtsvingen er det om lag 80 meter. Gang vei hit krysser ikke fylkesvei.



Figur 31 Franklintorget og Neptunparken, bilde hentet fra bypakka.no.

Det ligger et grøntområdet noe sør for planområdet (gbnr 200/1219), eiet av Porsgrunn kommune (figur 8). Området er i dag regulert til naturområde – grønnstruktur, anlegg og rigg, i planID 390 Fv 390 Raschebakken.



Figur 32 Grøntområde sør for Hukenvartalet, gbnr 200/1219, eiet av Porsgrunn kommune.

6.24 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for følgende tema:

- tiltak for håndtering av uønskede fremmede arter
- fortau med belysning i Crøgerlia
- gatetun i Crøgerlia
- intensivbelysning ved gangfelt Rachebakken
- tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler
- uteoppholdsareal
- renovasjon
- vann, avløp og overvann

7. Oppsummering og planfaglige vurderinger

Planforslaget er i tråd med gjeldende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Realisering av planforslaget vil bety et betydelig løft for Hukenkvartalet. Planen legger til rette for fortetting innenfor sentrum, og oppfyller intensjonene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. De nye byggene får en sentral beliggenhet, der beboere og besøkende har gode muligheter for å benytte sykkel, gange og kollektivtilbud.

Planforslaget gir noe forringelse av kulturmiljø ved at bygg listeført som C i gjeldende verneplan for Porsgrunn kommune, tillates revet. Konsekvensene er likevel vurdert til å være begrenset, da historien vil være lesbar i de fasadene og byggene som ivaretas.

Vedlegg

1. Feste landskap / arkitektur. Huken volumstudie. Januar 2023..
2. Feste landskap / arkitektur. Huken volumstudie. April 2023.
3. Feste landskap / arkitektur. Snitt og illustrasjoner til planforslag. 07.02.2025.
4. Feste landskap / arkitektur. Situasjonsplan. 25.09.2023.
5. Feste landskap / arkitektur. Takform Crøgerlia 30. 14.04.2023.
6. Feste landskap / arkitektur. Sol-skyggediagram. 25.09.2023.
7. Grunnteknikk. 117539n1_Notat områdestabilitet
8. Grunnteknikk. 117507r1 - Porsgrunn. Huken kvartalet – datarapport
9. Grunnteknikk. 117507r2 Tiltaksplan Huken kvartalet (forurensset grunn)
10. Prosjektil Sør. 0145_VA-Rammeplan_240614
11. Asplan Viak AS. Fagrapport kulturmiljø, Hukenkvartalet
12. Asplan Viak AS Fagrapport luftkvalitet, Hukenkvartalet
13. Asplan Viak AS Trafikkrapport, Hukenkvartalet
14. Asplan Viak AS. Støyrapport Hukenkvartalet, 04.12.2023
15. Asplan Viak AS Naturregistreringsrapport, datert 31.05.2024
16. Asplan Viak AS ROS-analyse, datert 31.05.2024
17. Innkomne merknader til varsel om oppstart