



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/14557 - 2
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi
Kristensen
Dato 04.03.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
29/25	Utvalg for miljø og byutvikling	01.04.2025

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

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Hukenkvartalet med plankart datert 6.2.2025 og planbestemmelser datert 3.3.2025 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelser og plankart:

- Huken 3A (gbnr. 200/2470) og opprinnelig del av Crøgerlia 32 (gbnr. 200/2471) reguleres til bevaring. Huken 3C (gbnr. 200/2465) kan rives.
- Crøgerlia 32 kan tilbygges mot sørøst langs Crøgerlia med maksimal gesimshøyde på kote +11 og maksimal mønehøyde på kote +14.
- Nytt bygg i #1 nærmest Huken 3A skal ha maksimal gesimshøyde på kote +13,5 og maksimal mønehøyde på kote +16,1.

Gjeldende reguleringsplaner i området oppheves delvis ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling 01.04.2025

Behandling

Forslag fra H, Ap og FrP

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Hukenkvartalet med plankart datert 6.2.2025 og planbestemmelser datert 3.3.2025 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelser og plankart:

Planbestemmelsenes kapittel 5 ønskes ytterligere forsterket på område #1 Huken 3C gjennom en tilføyelse «Bebyggelsen skal utformes slik at kvartalsstrukturen forsterkes, og opprinnelig fasade skal tilbakeføres gjennom reetablering av elementer fra Huken 7C.»

Planbestemmelsenes kapittel 5 ønskes ytterligere forsterket på område #3 gjennom en tilføyelse «Bebyggelsen skal fremstå som et eget bygg, og likevel utformes slik at kvartalsstrukturen forsterkes gjennom et helhetlig og historisk arkitektonisk uttrykk med virkemidler som beskrevet i planbestemmelsenes punkt 4.2»

Planbestemmelsenes 2.1.6 forsterkes med at «Vurdering av lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold skal gjennomføres i detaljprosjekteringen»

Planbestemmelsenes punkt 6.1 forsterkes med en tilføyelse 6.1.2: Riving av eksisterende bygg skal ikke skje før byggestart for prosjektet i sin helhet er avklart.

Voting

Forslaget fra H, Ap og FrP ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.

Forslaget fra H, Ap og FrP vedtas med 7 stemmer fra H, Ap og FrP.

UMB - 29/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Hukenkvartalet med plankart datert 6.2.2025 og planbestemmelser datert 3.3.2025 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelser og plankart:

Planbestemmelsenes kapittel 5 ønskes ytterligere forsterket på område #1 Huken 3C gjennom en tilføyelse «Bebyggelsen skal utformes slik at kvartalsstrukturen forsterkes, og opprinnelig fasade skal tilbakeføres gjennom reetablering av elementer fra Huken 7C.»

Planbestemmelsenes kapittel 5 ønskes ytterligere forsterket på område #3 gjennom en tilføyelse «Bebyggelsen skal fremstå som et eget bygg, og likevel utformes slik at kvartalsstrukturen forsterkes gjennom et helhetlig og historisk arkitektonisk uttrykk med virkemidler som beskrevet i planbestemmelsenes punkt 4.2»

Planbestemmelsenes 2.1.6 forsterkes med at «Vurdering av lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold skal gjennomføres i detaljprosjekteringen»

Planbestemmelsenes punkt 6.1 forsterkes med en tilføyelse 6.1.2: Riving av eksisterende bygg skal ikke skje før byggestart for prosjektet i sin helhet er avklart.

Forslagsstiller: Porsgrunn Utvikling AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Viktige punkter i saken

- Hensikten med planen er å tilrettelegge for byfornyelse, gjennom fortetting med infillprosjekter og ombygging av eksisterende eiendommer, samt bevaring av enkelte bygninger. Realisering av planen vil øke utnyttelsen i kvartalet og styrke kvartalsstrukturen.
- Planen åpner for utbygging innenfor formålene kultur (teater), forretning, kontor, tjenesteyting og ca. 30 nye boliger.
- Varsel om planoppstart ble sendt ut 31.3.2023, med frist 5.5.2023. Det er mottatt 7 innspill til planarbeidet. Tema for innspill inkluderer blant annet grunnforhold, flom, overvann, støy og luftkvalitet, kulturarv og tilpasning til nabobebyggelse.

- Det åpnes for riving av flere verneverdige bygninger i kvartalet. Kommunedirektøren mener at Huken 3A og Crøgerlia 32 må bevares på bakgrunn av sin autenticitet og eksponering mot Franklintorget.

Bakgrunn

Asplan Viak AS har på vegne av forslagsstiller Porsgrunn Utvikling AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Hukenkvartalet.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for byfornyelse, gjennom fortetting med infillprosjekter og ombygging av eksisterende eiendommer, samt bevaring av enkelte bygninger og kvartalstruktur.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet

Planområdet ligger vis-à-vis Down Town og er omsluttet av Raschebakken, Huken og Crøgerlia. Kvartalets nordlige hjørne har en god visuell kobling til Franklintorget. Planområdet utgjør ca. 9 dekar.

Kvartalets historie

Kvartalet ble rammet av bybrann i 1905, og mange av dagens bygg ble oppført i jugendstil i årene etter brannen. Sentralt i kvartalet ligger et art deco-bygg som tidligere har vært et religiøst samlingslokale, men i dag benyttes av Grenland Friteater.

Hovedgrep

Planens hovedgrep går ut på å øke tettheten i kvartalet gjennom infillprosjekter og ombygging som styrker kvartalsstrukturen, samt et nytt bygg internt i kvartalet. Grepene innebærer at flere verneverdige bygg rives. Det legges til rette for etablering av forretning, kontor, tjenesteyting og bolig, samt utvidelse av eksisterende teatervirksomhet. Det skal også etableres et helhetlig gårdsrom internt i kvartalet. For ny og transformert bebyggelse foreslås det bestemmelser om blant annet materialbruk, takform og bruk av virkemidler fra den historiske arkitekturen. Mulig ny bebyggelse utgjør totalt rundt 5000 kvm. BRA.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er arealet i hovedsak avsatt til sentrumsformål, og omfattes av hensynssone for bevaring kulturmiljø, flomfare og støy.

Følgende reguleringsplaner i området berøres og oppheves delvis ved godkjenning av den nye planen: Jønholt, del av Sentrumsringen med tilliggende veger og arealer (planID 326, vedtatt 4.6.1986), Porsgrunn sentrum sør (planID 383, vedtatt 3.9.2015), Fv. 356 Raschebakken (planID 390, vedtatt 12.12.2019).

Planprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 31.3.2023, med frist for innspill 5.5.2023. Det er mottatt 7 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen side 21-27. Relevant tematikk er også vurdert og kommentert under kommunedirektørens vurdering.

Det har vært dialog mellom forslagsstiller og kommunedirektør i løpet av planprosessen, og det er en viss avstand mellom partene når det gjelder bevaring av kulturminner. Forslagsstillers vurderinger knyttet til temaet finnes i vedlegg 20.

Kommunedirektørens vurdering

Kulturmiljø og tilpasning

Planforslaget åpner for riving og ombygging av totalt fem verneverdige bygg i kvartalet. Av disse ligger tre langs forlengelsen av Storgata mot Down Town. Det innebærer at kun ett av fire bygg i denne akse bevares i sin helhet.



Bildet over er fra ca. 1908 og viser ny bebyggelse langs Storgata ved Hukenkvarialet etter bybrannen tre år tidligere. Planforslaget åpner for riving/ombygging av Crøgerlia 32, riving av Huken 3A og ombygging av Huken 3C. Huken 7C foreslås bevart.

I vedlagt fagrapport for kulturmiljø (vedlegg 16) trekkes det fram som viktig å bevare historien om bybrannen i 1905 og mangfoldet av kirkesamfunn i byen. I rapportens samlede vurdering konkluderes det med at tiltakene planen åpner for innebærer «noe forringelse» av kulturmiljøet. Det er da tatt utgangspunkt i hensynssonen i kommuneplanens arealdel, som er omtrent ti ganger større enn planområdet. Det går fram at en viktig del av vurderingen rundt forringelse er knyttet til riving av Huken 3A. Det kommer også fram i dokumentet at omfanget av foreslått ombygging av Crøgerlia 32 er av en størrelse som gjør at kulturhistorisk verdi i bygget i stor grad går tapt, selv om det i noen grad kan kompenseres ved å kopiere detaljer.

Kommunedirektøren mener at Crøgerlia 32 og Huken 3A må bevares i planen. Disse byggene utgjør den delen av kvartalet som er mest eksponert mot Franklintorget, og er viktige for å synliggjøre og formidle historien om kvartalet og bybrannen. Byggene har også egenverdi i form av sin autenticitet.

Huken 3A er oppført i jugendstil etter bybrannen, rikt dekorert med gavlmotiv og trekninger i fasaden. Det har bevart hovedform, vindusplassering og fasadeuttrykk. Videre er det utformet som et hjørnebygg som ikke er plassert på et hjørne, noe som er uvanlig i nasjonal målestokk.

Crøgerlia 32 ble også oppført i jugendstil etter bybrannen. Det har bevart hovedform, vindusplassering og fasadeuttrykk, og har en viktig hjørnemarkering. Selv om elementer som vinduer og fargesetting ikke er opprinnelig, kan dette tilbakeføres.

Av de fire byggene som ligger mot Down Town, har Huken 3C den laveste verneverdien.

Dette skyldes ombygging og tap av autentisitet gjennom årenes løp. Kommunedirektøren vurderer derfor dette bygget som mest aktuelt å rive til fordel for en større fortettingssone mot gateløpet.



Det vurderes videre at foreslått nybygg midt i kvartalet (#4, vedlegg 5) er lite tilpasset omgivelsene med tanke på volum, sol/skygge og innsyn for naboer, og at en aksept for denne delen av utbyggingen bør sees i sammenheng med større grad av vern mot gateløpet.

Foreslått utvidelse av teaterbygget utfordrer også de omkringliggende omgivelsene når det gjelder utforming. Spesielt boligbygg mot sør (Huken 9) får et høyere bygg tett på. Samtidig vurderes det at utvidelsen av teateret er underordnet Huken 7C i tilstrekkelig grad når det gjelder byggehøyde. Denne typen bygg har historisk hatt andre rammer for utforming enn den generelle bebyggelsen. Det kan derfor aksepteres en utforming som skiller seg noe ut.

Kommunedirektøren mener at forslagsstillers planforslag har flere positive sider. Blant annet er det positivt med planbestemmelser om tilpasning hentet fra fagrapport for kulturmiljø, og at kvartalsstrukturen styrkes. Likevel er prisen for dette – riving og ombygging av fem verneverdige bygg – vurdert som for høy, og den foreslåtte utbyggingen har, etter kommunedirektørens oppfatning, ikke riktig balanse mellom fornyelse og bevaring.

Som følge av det ovennevnte foreslår kommunedirektøren endringer i plankart og bestemmelser før høring. Første punkt er bevaring av Crøgerlia 32 og Huken 3A, og åpning for å rive det mindre autentiske Huken 3C. Dette åpner for en fortettingssone på ca. 35 meter mellom Huken 3A og Huken 7C.

Andre punkt gir mulighet for å tilbygge Crøgerlia 32 mot sørøst med en kotehøyde som tilsvarer Storgata 81 (Isaksen) på andre siden av gata.

Tredje punkt foreslås for å sikre nedtrapping mot Huken 3A. Bygget tettest på Huken 3A kan da bygges i 3 etasjer og saltak, mens resten av #1 kan bygges med 4 etasjer og saltak.



Forslagsstillers planforslag



Kommunedirektørens forslag til endringer

Byutviklingsgrep

Planforslaget følger opp om hovedstrategier i ATP Grenland med høy konsentrasjon av ulike funksjoner i bysentrum, og høy arealutnyttelse innenfor bybåndet. Det vurderes som positivt at kvartalet revitaliseres, og at det er intensjon om å lage et attraktivt gårdsrom som er åpent for allmennheten.

Trafikk og mobilitet

Det ligger godt til rette for bruk av kollektivtransport med kort avstand til nærmeste bussholdeplass ved Down Town/Franklintorget. Det er også godt tilrettelagt for sykling og gange med hovedsykkelrute som går rett forbi planområdet og nærhet til byens servicetilbud.

Bypakke-prosjektet for omlegging av krysset fv. 356 Raschebakken vil bidra til å lede gjennomgangstrafikk via Skippergata til rv. 36. Dette forventes å redusere trafikkmengden forbi planområdet.

Adkomst med bil vil være som i dag fra Huken i vest og fra adkomstkrysset fra Crøgerlia i sørøst. Det følger av trafikkrapporten at trafikkmengdene i adkomstkryssene fortsatt vil være lave, og det er ikke forventet at planforslaget vil medføre trafikale utfordringer knyttet til avvikling etter realisering av planen.

Det vurderes som positivt at det er lagt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene som bidrar til å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter. Gatetun og fortau med belysning i Crøgerlia, samt del av gang- og sykkelveg mot Huken med intensivbelysning, skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Støy og luftkvalitet

Det er utfordrende å bygge støyfølsom bebyggelse i sentrum tett på vegnettet. Støyrapporten viser at deler av bebyggelsen oppføres i rød og gul støysone. Den viser samtidig at det lar seg gjøre å etablere boliger i tråd med kommuneplanen. Situasjonen internt i kvartalet bedres med plangrepet, og gir stille side. Planbestemmelsene sikrer at relevante retningslinjer i T-1442 gjøres gjeldende.

Det følger av fagrapport for luftkvalitet at planområdet ligger i rød sone i dagens situasjon. Luftkvaliteten i området er i all hovedsak korrelert med trafikkmengden. Redusert trafikkmengde som følge av realisering av reguleringsplan for Raschebakken, vil være positivt for luftkvaliteten i Hukenkvarialet. Videre bidrar grepet med å bygge høyere og tettere mot vegen til at luftkvaliteten i gårdsrommet bedres. Det er gitt bestemmelser om at friskluftinntak og balkonger skal plasseres på fasader som vender inn mot bakgården.

Geoteknikk

I vedlagt geoteknisk vurdering konkluderes det med at områdestabiliteten for planområdet og planlagte tiltak er tilfredsstillende. Det er også gitt bestemmelser som sikrer nødvendige vurderinger i forbindelse med byggesak.

Flom og overvannshåndtering

Flom og overvannshåndtering er et viktig tema i planen, siden planområdet ligger svært lavt, og det er kjent at flere bygg i området har problemer knyttet til overvann. I planforslaget er det gitt bestemmelser som sikrer nødvendig håndtering av temaet.

Det er blant annet fastsatt at godkjenning av konstruksjoner under kote +3,1 forutsetter dokumentasjon av at materialer og tekniske løsninger ivaretar sikkerhet og motstandskraft mot oversvømmelser. Gjennom teknisk plan sikres ivaretagelse av løsninger for flomveger og overvann.

Grunnforurensning

Det er registrert funn av grunnforurensning innenfor planområdet. Forusenet grunn er ivaretatt med hensynssone i plankart og tilhørende bestemmelser.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Krav til uteoppholdsareal og lekeareal oppfylles internt i kvartalet og i Neptunparken, og vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Tett på planområdet mot sør ligger også et grøntområde på 4 dekar, som er kategorisert som et svært viktig friluftsområde. Dette skal benyttes midlertidig til rigg og anlegg i forbindelse med vegprosjektet i Raschebakken, men blir tilbakeført til grøntareal i etterkant.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommunen blir avklart gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Arbeidsplasser og boliger i sentrum vil bidra til måloppnåelse knyttet til bærekraftig byutvikling og nullvekst i persontransport med bil. Fortettingen som foreslås skjer på grått areal med sentral beliggenhet, og er en ønsket utvikling framfor å bygge ned grønne arealer utenfor byen.

Konklusjon

Planforslaget har flere positive elementer som kan bidra til en revitalisering av området. Samtidig foreslår kommunedirektøren enkelte endringer i plankart og bestemmelser for å sikre en bedre balanse mellom fornyelse og bevaring.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring slik det følger av innstillingen på første side.

Vedlegg

01 Plankart 06.02.2025

02 Planbestemmelser 03.03.2025

- 03 Planbeskrivelse 10.02.2025
- 04 Illustrasjoner og snitt 07.02.2025
- 05 Oversiktskart bestemmelsesområder
- 06 Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden
- 07 ROS-analyse 31.05.2024
- 08 Notat områdestabilitet 23.10.2023
- 09 Notat grunnundersøkelser 31.08.2023
- 10 Tiltaksplan forurensset grunn 31.10.2023
- 11 Naturregistrering 31.05.2024
- 12 Trafikkrapport 07.11.2023
- 13 Støyrapport 04.12.2023
- 14 Fagrapport luftkvalitet 19.10.2023
- 15 VA-Rammeplan 14.06.2024
- 16 Fagrapport kulturmiljø 02.05.2024
- 17 Volumstudie 14.04.2023
- 18 Takform Crøgerlia 30 14.05.2024
- 19 Sol_skyggediagram 25.09.2023
- 20 Hukenkvartalet vernediskusjon