



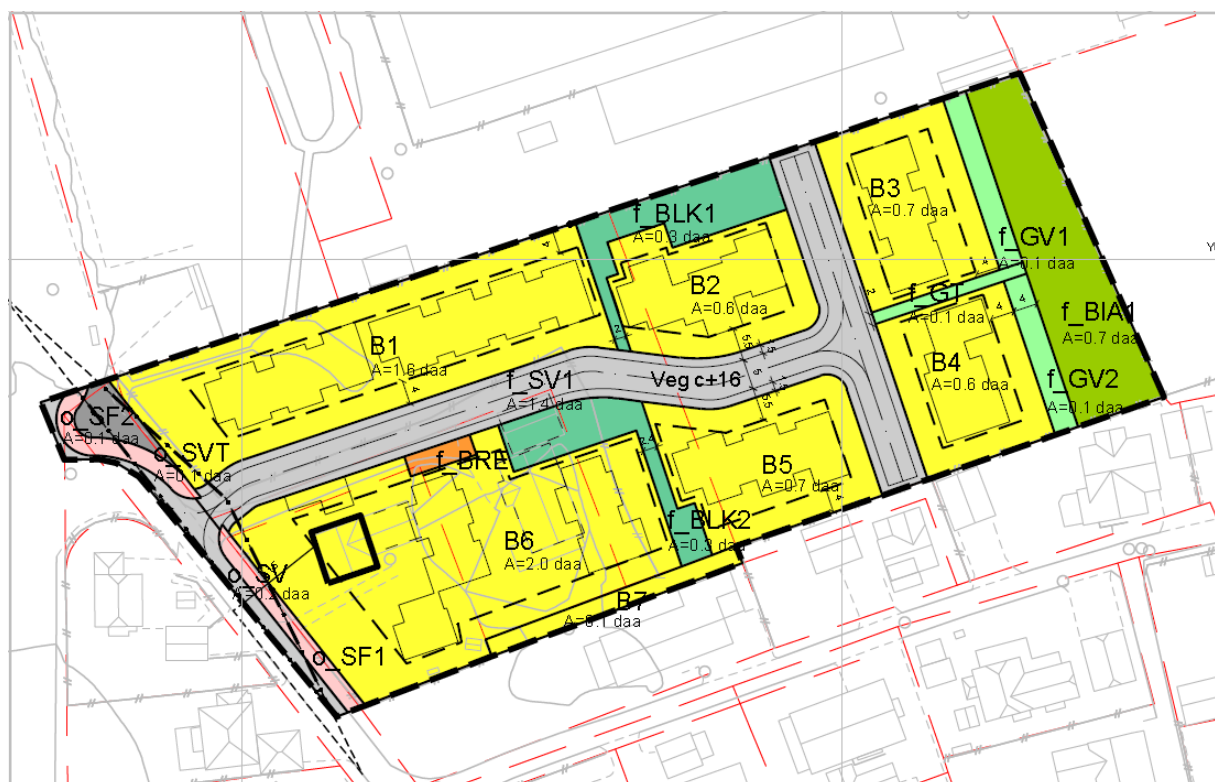
PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: saksnummer 19/00134
PlanID: 158,

dato: 29.05.2019
revidert: 29.08.2019

Fredbovegen, gnr. 121/ bnr. 46,185,1838, 1984 og del av gnr. 121/ bnr. 469 Detaljreguleringsplan PLANBESKRIVELSE

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



Illustrasjon reguleringsplan, ikke juridisk bindende

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	side 3
2. Bakgrunn	side 3
3. Planstatus og rammebetingelser	side 4
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	side 9
5. Planprosessen	side 19
6. Beskrivelse av planforslaget	side 22
7. Konsekvensutredning	side 31
8. Virkninger/konsekvenser av planforslag	side 31
9. Avsluttede kommentarer	side 33

Vedleggsliste:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2-a Varsel om oppstart
- Vedlegg 2-b Varslingsliste naboer
- Vedlegg 2-c Høringsliste
- Vedlegg 3-a Avisannonse Varden
- Vedlegg 3-b Avisannonse Telemarksavisa
- Vedlegg 4: Innkommende merknader
- Vedlegg 5: Rapport fra arkeologisk registrering
- Vedlegg 6: Rapport lysmålinger
- Vedlegg 7: Tilstandsrapport Fredbovegen 61
- Vedlegg 8: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 9: Illustrasjon Solforhold
- Vedlegg 10: Utomhus støyvurdering i forbindelse med detaljregulering
- Vedlegg 11: ROS analyse
- Vedlegg 12: Landskapsplan, revidert 29.08.19

1. Sammendrag

Planområdet er uregulert pr. i dag og ligger rett nord for Nedre Tollnes, plan ID 109 og rett syd for «Et område ved Pors stadion» plan ID 14. Det er ønskelig med boligbebyggelse med tilhørende anlegg i området, og planen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende veier og lekeområde.

Området ligger nær hovedvegnett for sykkeltrafikk og viktig gangforbindelse i Fredbovegen. En del av tomten skal benyttes til lek og treningsbaner for Pors stadion.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Eiendommen ønskes regulert til bebyggelse og anlegg, med underformål bolig, med tilhørende veier og lekeområde. Østre del av tomten skal reguleres til idrettsanlegg, og skal bli en del av anlegget til Pors stadion.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Fredbovegen Utvikling as.

Sivilarkitekt Tanja Vardund AS og sivilarkitekt Anette Albjerk har bistått forslagstiller i utarbeidelse av planforslaget. Landskapsarkitekt har vært Bar Bakke Landskapsarkitekter AS, konsulent på grunnforhold har vært GEO Konsult, Norsk Takst har laget tilstandsrapport for Fredbovegen 61, Lysmålinger er foretatt av Light Bureau og støymålinger er foretatt av Brekke & Strand Akustikk AS. Asplan Viak har bidratt med informasjon om VA.

Fredbovegen Utvikling as eier gnr. 121/ bnr. 46,185,1838, 1984.

Gnr 121/ bnr. 469 eies av Arne og Sigrun Kristiansen.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Det ble inngått avtale mellom tidligere eier og Pors IF om at arealet foreslått regulert til idrett og vegetasjonsskjerm skal tilfalle Pors IF etter at reguleringsplan er vedtatt. Denne delen av planområdet er skilt ut som eget gnr 121 / bnr 1984.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er igangsatt arbeid vedrørende utbyggingsavtale med kommunen.

Avtalen vil omfatte fortau, kryss og tilkoblingskum for VA.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Tiltaket er ikke av slik art at det kreves konsekvensutredning, se også referat fra oppstartsmøte.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

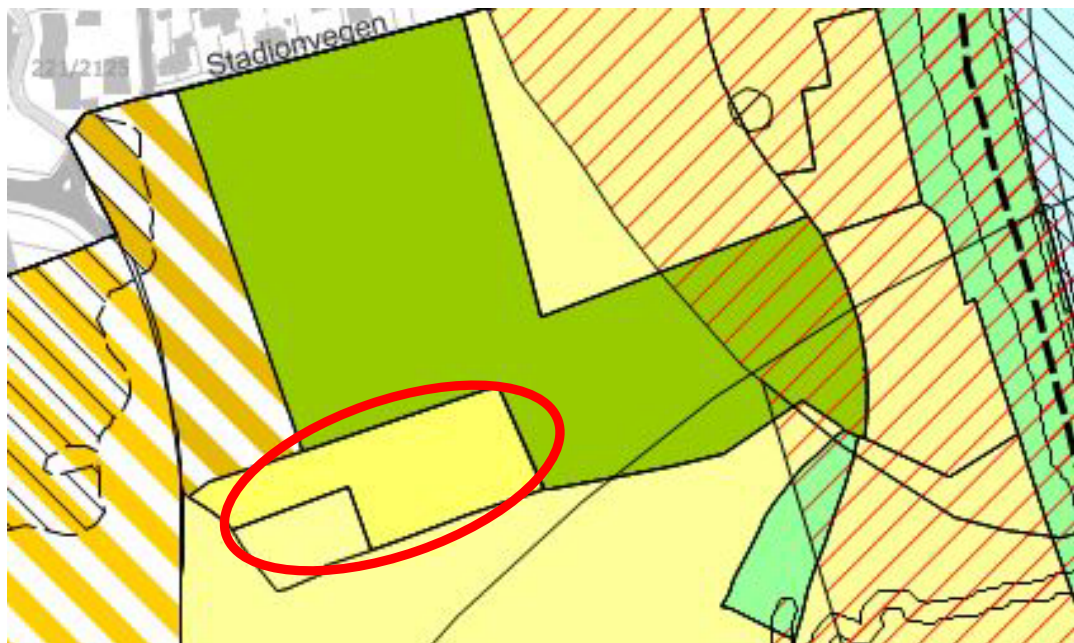
Underveis i planprosessen har ny kommuneplan blitt vedtatt i bystyret den 13.06. 2019. Når det gjelder krav til tetthet for boligbebyggelse har kravet endret seg fra 4 boenheter/dekar til 2 boenheter/dekar i hht høringsforslaget for ny kommuneplan.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

I ny kommuneplan er området avsatt til boliger.
Minimumskravet til tetthet for planområdet er 2 boenheter / dekar;

Tetthetskrav for Boligbebyggelse

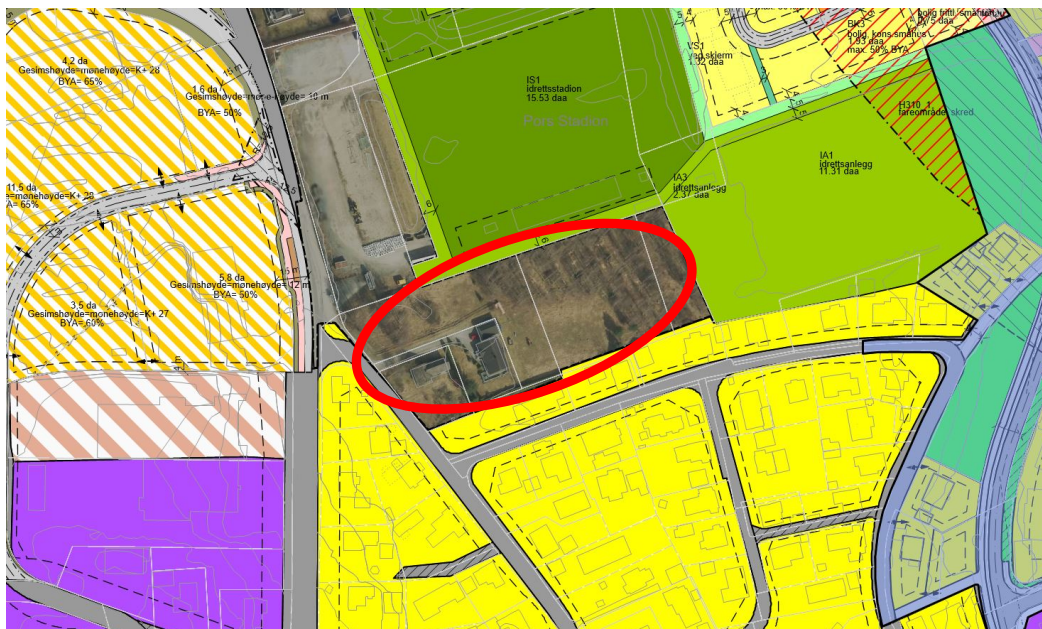
Type bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet (boenheter/dekar)
Sone 500 m rundt bysentrum	4
Sone 500 m rundt lokalsenter	3
Resten av bybåndet	2



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2018-2030, rød ring rundt planområdet

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

Eiendommene er uregulerte.



Reguleringsplaner rundt planområdet

Nord for planområdet, østre del, gjelder reguleringsplan for «Et område med Pors stadion», planID 14. Området er regulert til idrettsanlegg og boliger med tilhørende anlegg, vedtatt 15.06.2017.

Vest for Porsgrunnveien gjelder reguleringsplan for Bjørndalen Næringsområde, planID 150, vedtatt 11.02.2016. Området er regulert til kombinert bebyggelse med en sammensetning av forretning (plasskrevende varer med tilhørende kontorer), industri, verksted og lager. Planen åpner for etablering av selvbetjent bensinpumpe.

Sør og delvis vest for planområdet gjelder reguleringsplanen for Nedre Tollnes plan ID 109, reguleringsbestemmelsene vedtatt 12.11.1982. Planen viser i hovedsak boligformål, i samsvar med dagens arealbruk. Planen har en upresis avgrensning i nord, slik at et areal på ca. størrelse 0,13 daa på eiendom gnr.121/ bnr.469, Ekelundvegen 4 står uregulert.

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet

Eiendommen nord for planområdet og vest for Pors stadion er ubebygget. Kommunen forventer et planforslag i løpet av året.

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

ATP Grenland 2014 -2025, (Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland)

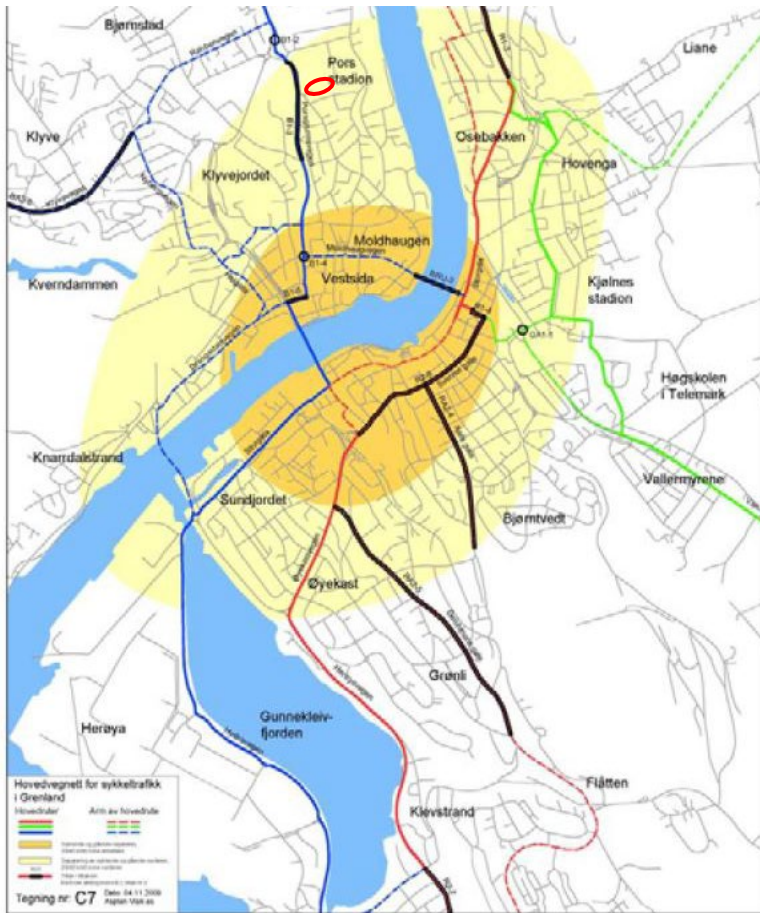
«I 2025 er Grenland et tyngdepunkt for befolkningsutvikling og næringsutvikling sørvest for Oslo. På grunn av spennende jobbmuligheter og gode bo- og bykvaliteter velger folk fra hele landet å flytte til Grenland». Dette er visjonen i regional plan, som ble vedtatt av fylkestinget 17. juni 2014.

Hensikten med planen er å legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling i Grenland. For å få til dette må regionen være attraktiv, og det må tilbyes flere boliger.

Som en del av ATP Grenland ble det utarbeidet en del bakgrunnsmateriale, blant annet en temarapport Boligstrategi og en fortetningsstudie.

Fagrapport Fortetningsstudie 2012 tar for seg fortetningspotensialet. Tettheter for bebyggelsen er beregnet som boliger per dekar nettoareal. I Porsgrunn er det relativt lav tetthet. Bystrukturen med store deler eneboliger gjenspeiler seg også i boligtettheten, hvor tettheten i eksemplene fra Norconsult sin rapport (juni 2012) varierer fra 0,87 til 1,97 bolig pr. daa. Større tettheter en 1,5 boliger per dekar finner vi hovedsakelig i bysentra. Det er i rapporten vist et eksempel fra et lavblokkområde vest for planområdet som har en tetthet på 3,8 boliger pr. daa. (nr 6 i rapporten).

I begge rapportene «Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13, rev 27.02.2014) og Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)» er Porsgrunnsvegen er utpekt som en hovedsykkelrute i Porsgrunn.



Figur 25. Rød- Grønn og Blå sykkelruter i sentrale deler av Porsgrunn. Forslag til tiltak vist med tykk sort strek

Fra rapporten Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, 13.11.2009.

Fredbovegen er pekt ut som viktig gangforbindelse i strategi og plan for myke trafikanter.



Figur 55 Hovedvegnett for myke trafikanter. Rød: Lokale ruter, Lilla: Overordna ruter, Oransje: Snarveger og Grønn: Turveger

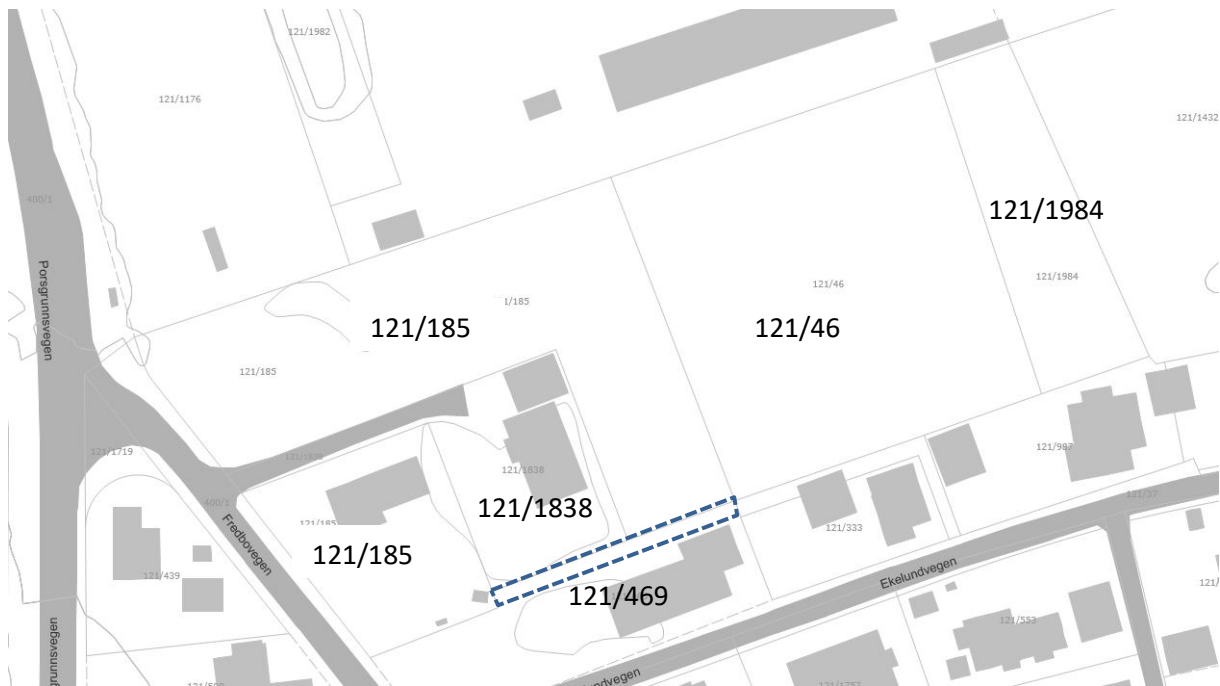
Fra strategi og plan for myke trafikanter 15.05.2013, revidert 27.02.2014

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer som forslaget må forholde seg til er Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I tillegg må forslaget forholde seg til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.

3.6 Eiendomsforhold



Gnr 121/bnr 185, 121/1838, 121/46 og 121/1984 eies av Fredbovegen Utvikling as.

Syd i området mot Tollnesplanen er det et avlangt areal på gnr. 121 bnr 469 som også er uregulert, stiplet blå på illustrasjonen. Porsgrunn kommune har foreslått at dette arealet blir en del av reguleringsplanen. Gnr. 121/ bnr. 469 eies av Arne og Sigrun Kristiansen.

3.7 Tilstøtende areal

I nordvestre hjørne av planområdet mot Porsgrunnsvegen ligger i dag et lite areal regulert til bolig. Etter ønske fra kommunen omreguleres dette til vei.



4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



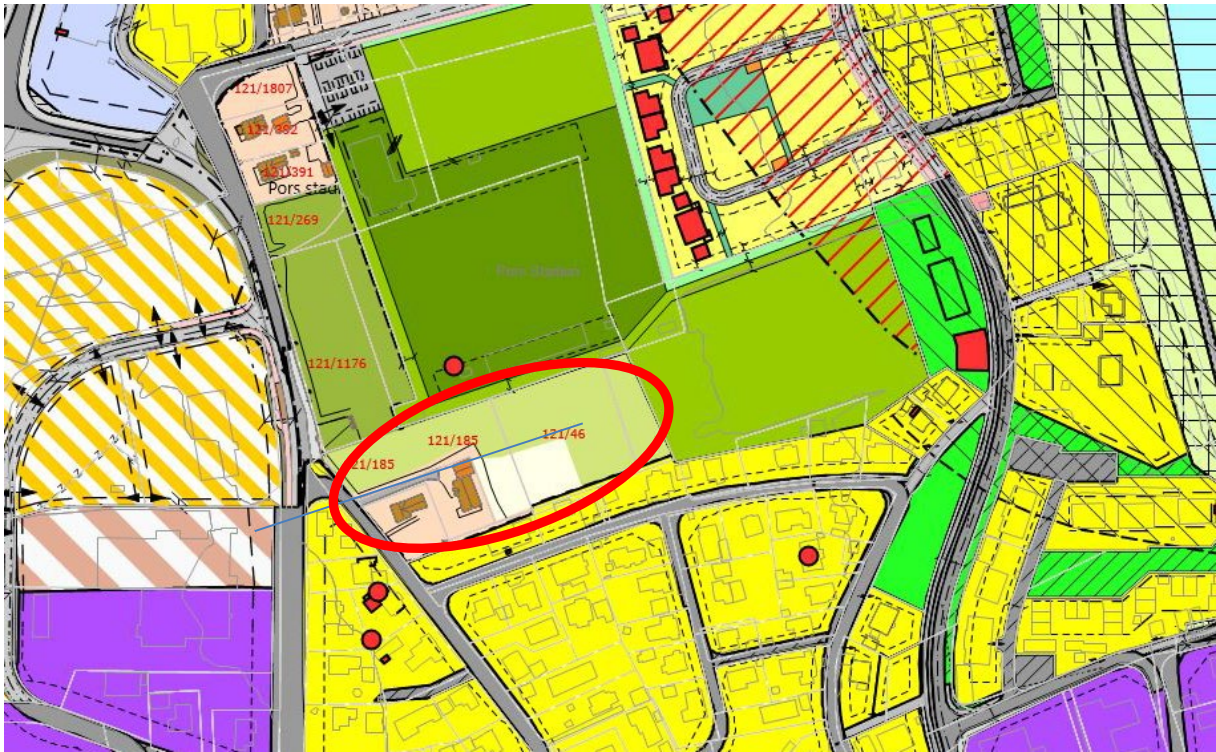
Planområdet ligger nord for Porsgrunn sentrum, rett syd for Pors stadion. Arealene ligger nær Porsgrunnselva og det er ca. 1,5- 2,0 km fra Porsgrunn sentrum.

Planområdet er på ca. 9,9 daa.

Eiendommene grenser i nord og øst til Pors Stadion, i syd mot boligene langs Ekelundvegen, og i vest mot Fredbovegen.

Planområdet fremstår som relativt flat og store deler er uten bebyggelse. Mot Fredbovegen er det to bygg.

Nabobebyggelsen til planområdet består av område med eneboliger i en til to etasjer mot syd og vest, mens eiendommene mot nord og øst brukes som idrettsanlegg. Mot nord ligger tribunebygget til Pors stadion, og på naboeiendommen mot nordvest forventer kommunen et planforslag i løpet av året.



Planområdet markert med rød ring rundt.



Planområdet sett mot nord, tribuneanlegg Pors stadion



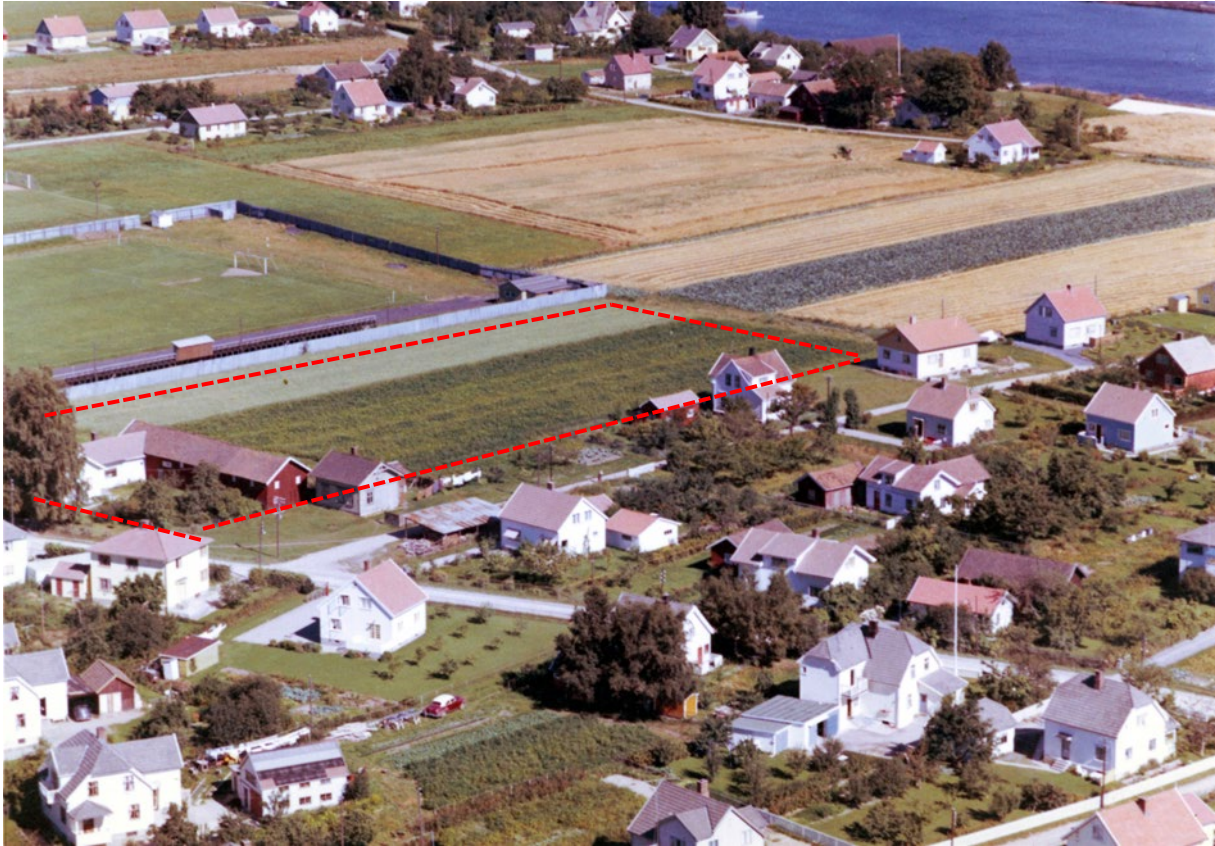
Planområdet sett mot øst, treningsbaner Pors stadion



Vestre del av planområdet, mot Fredbovegen

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Eiendommen har vært et tidligere jordbruksområde. På bilder fra 1961 ser vi at syd for planområdet er det etablert boliger. Øst og nord for området er det fortsatt jordbruksarealer, på dette tidspunktet.



Fredbovegen 1961

Foto; R. Nyblin, Kilde; Telemark Museum

På bilde fra 1961 ser man at det er åkerlandskap, uten trær.

Øst på eiendommen ligger Fredbovegen 61 med våningshus, uthus og et mellombygg som forbinder hovedhuset med uthuset. Uthuset ble revet i 1988. Eiendommen lå opprinnelig i Solum Sogn. På en matrikeloversikt fra 1905 fremgår det at gnr 21/ bnr 46, Brugets navn (ubebygget) Tolnes eies av Halvor Torjusen Ekelund. Gnr. 121/ bnr 185 Brugets navn Karlstad eies av Knud Pedersen. Karlstad ble fradelt i 1902 som en småbrukseiendom på ca. 5 mål.

I 1964 ble Solum kommune slått sammen med Skien kommune. I 1968 ble en mindre del av tidligere Solum kommune overflyttet til Porsgrunn kommune, blant annet denne eiendommen.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dag er det to bygg innenfor planområdet. En bolig med garasje fra 1980-tallet, gnr. 121/bnr. 1838, som i dag leies ut.

I tillegg er det en fraflyttet eldre bolig mot Fredbovegen, som er i dårlig stand.

IF Pors har sitt anlegg nord og øst for planområdet. IF Pors har ca. 200 aktive fotballspillere, fordelt på 23 lag.

Sør for planområdet ligger eneboliger med tilhørende hager og garasjer. Eiendommenes oppholdsarealer er hovedsakelig henvendt bort fra planområdet, vestover og sørover.

Mot vest ligger det eneboliger på andre siden av Fredbovegen.

4.4 Stedets karakter

Planområdet ligger på en forholdsvis flat slette med småhusbebyggelse i sør og vest, idrettsanlegg i nord og øst og industriområde mot vest.

Området er i dag til dels inngjerdet da det har vært i bruk som havnehage, og mot nord i nabogrense er det etablert en levegg på ca. 3 meter i hele planområdets lengde.

Området er utilgjengelig for allmennheten pr. i dag.

Deler av planområdet er gjengrodd med bjørk, kratt- og buskvegetasjon. Større bjørketrær dominerer og skjærer inntrykket av det eksisterende tribuneanlegget.

4.5 Landskap

Terrenget i planområdet er tilnærmet flatt. Området fremstår som forholdsvis grønt og frodig, med bjerketrær mot nord og øst, og gress-slette mot syd og vest.

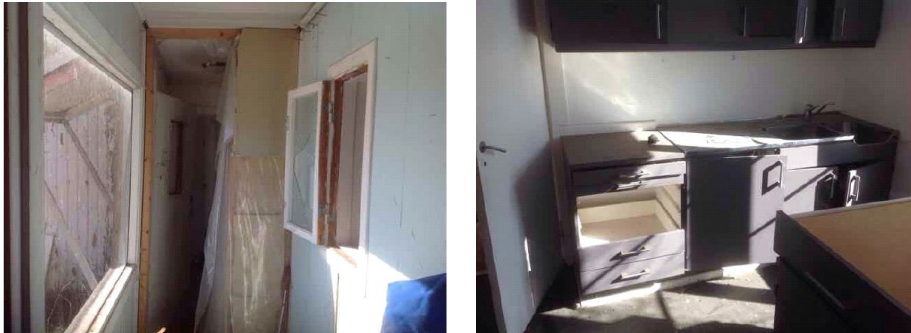
Området syd og øst for eksisterende boliger fremstår som relativt overgrodde hager.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet står det et eldre hus, Fredbovegen 61. Det ble SEFRAK registrert i 1982. Av sivilarkitekt Hulløen i Porsgrunn kommune har vi fått oversendt SEFRAK registreringen, der de antar at byggeår er ca. 1900 (i flg. eier). Tilbygget er av nyere dato enn hovedhuset. Verneplanen vedtatt i 1993 angir bygget i vernegruppe B.

I høringsforslag til kulturminneplan for Porsgrunn kommune 2017-2029 med vedlegg, Liste over verneverdige bygninger i Porsgrunn kommune, er Fredbovegen 61 foreslått i verneklasse A med følgende begrunnelse; Høy opprinnelighet. Høy miljøverdi.

Norsk takst har utarbeidet en bygningsteknisk gjennomgang av Fredbovegen 61, som ligger vedlagt. Antatt byggeår er oppgitt til 1920. Konklusjonen deres er; «Boligen har så store skader og ødeleggelseer at den må i sin helhet anses å være kondemnabel. I dagens tilstand anses det ikke som trygt å bevege seg inne i boligen. Det er massive sopp og råteskader».



Bilder tatt innvendig i boligen

Huset har stått ubebodd i de seneste årene og hageanlegget har ikke vært stelt på mange år.



Fredbovegen 61, boligdel til venstre, tilbygget til høyre

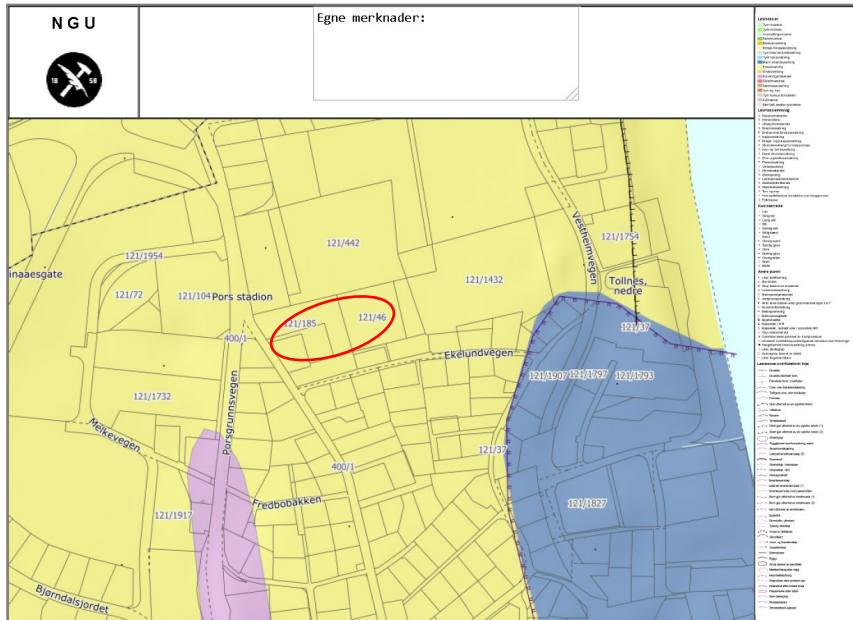
Tilbygget er utformet som et mellombygg som bandt hovedhuset sammen med uthuset. Uthuset ble revet i 1988.

Telemark Fylkeskommune foretok en arkeologisk registrering i området høsten 2013, rapporten ligger vedlagt. Området for arkeologisk utgraving var i området mellom Stadionveien i nord, Porsgrunnveien i vest, Vestheimveien i øst og til boligene på nordsiden av Ekelundveien i sør, som samsvarer med denne planens avgrensing i sør. Det ble ikke funnet automatiske fredede fortidsminner eller andre kulturminner i planområdet.

4.7 Naturverdier

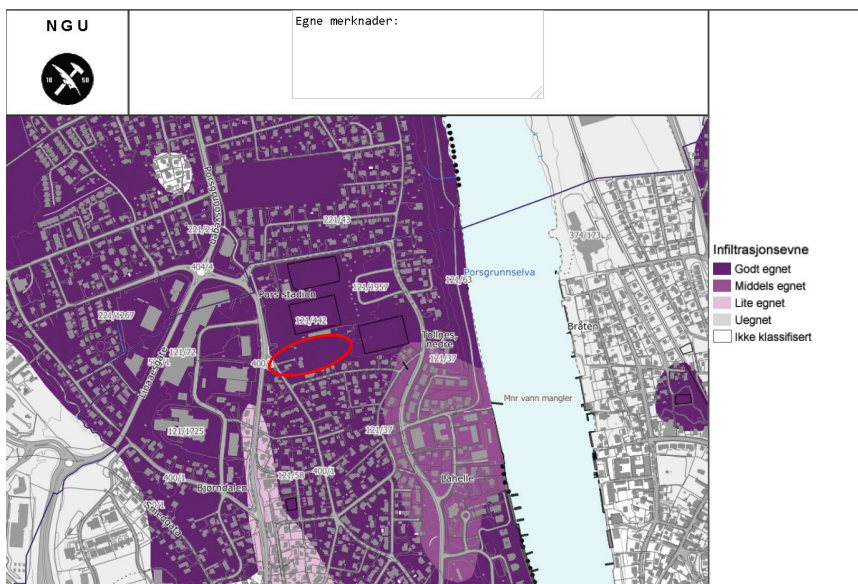
Berggrunnskart og løsmassekart NGU

Tomten og store arealer rundt består av elveavsetninger, og er markert gul på løsmassekart hos NGU.



Elveavsetning

Infiltrasjonsmuligheter på tomten er regnet som «godt egnet» da avsetningene er tykke. Området er avmerket som dyp lilla på kart hos NGU.



Infiltrasjon

Miljødirektoratets kartbase over Porsgrunn kommune viser ingen arter av nasjonal forv. interesse eller spesielle naturtyper.

Tomta fremstår som en ujevn gress-slette. Det er ikke registrert arter eller naturtyper som er fredet eller er av «nasjonal forvaltningsinteresse» inne i planområdet.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Nærliggende idrettsanlegg og arealene langs elva vises som viktige friluftslivsområder på Miljødirektoratets kartbase. Innenfor planområdet er det ingen viktige friluftsområder.

4.9 Trafikkforhold

Vegene som omgir planområdet er adkomst/samleveger med liten/moderat trafikkbelastning, fartsgrense 30 km/t i Fredbovegen. Porsgrunnvegen har fartsgrense 40 km/t. Det er fortau langs Porsgrunnvegen, og i første del av Fredbovegen.



Fredbovegen sett fra Porsgrunnvegen

Buss rute M2 går på strekningen Skien-Porsgrunn- Skjelsvik. Bussen har stoppested i Porsgrunnvegen ved Pors stadion.

4.10 Barns interesser

Treningsbanene på Pors stadion, som er naboarealet til planområdet, er flittig brukt av barn i alle aldre. Planområdet er avstengt med gjerder er området nærmest utilgjengelig slik det fremstår i dag og har liten eller ingen interesse for barn.

4.11 Sosial infrastruktur

Syd for planområdet ligger Vestsiden skole, mot vest ligger Klyve barneskole og Kongerød ungdomsskole. Området sogner til Vestsiden barne- og ungdomsskole som ligger i gangavstand. Det er kort avstand til Vestsiden barnehage og Akrobaten Idrettsbarnehage på Lahelle.

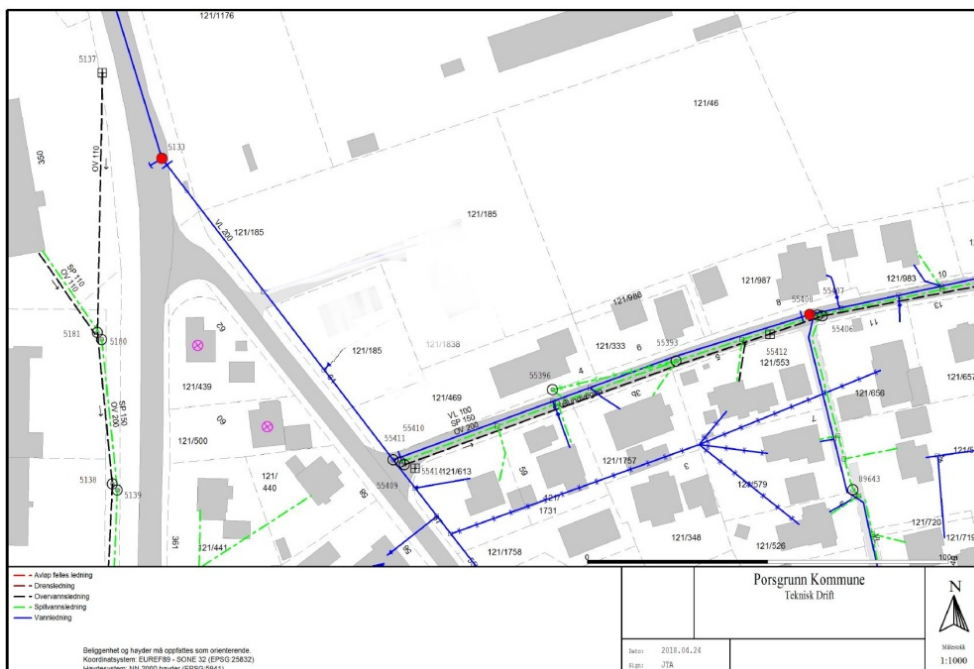
Dagligvarebutikken Kiwi Tollnes ligger ca. 300 meter unna og har langåpent (07-23). Ellers er det kort vei til PP-senteret. Ved PP-senteret ligger nye Porselensfabrikken med flere tilbud, bla treningscenter.

4.12 Universell tilgjengelighet

Området er relativt flatt. Eksisterende boliger er ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

4.13 Teknisk infrastruktur

Det ligger vann ledninger i randsonen av planområdet.



4.14 Grunnforhold

GEO Konsult AS er engasjert som geoteknisk ansvarlig på prosjektet. De anser at grunnforholdene på eiendommene består av et tynt dekke med jord og evt. Fyllmasser < 0,5 m på middels fast til fast lagret grusig sand < 0,5 m på en overgang med middels fast lagret leirig siltig sand på mer siltig leire/leirig silt fast fjell for det området hvor boligene skal bygges, og et tynt jord- og torvdekke < 0,5 m på fast fjell for området hvor boligene på nordvestlige del av tomten skal bygges. GEO Konsult skal som PRO geoteknikk under bygningsarbeid foreta kontroll av byggegroppen for å sikre at grunnforholdene minimum er som forutsett. Deres rapport ligger vedlagt. Grunnforholdene på eiendommene anses som tilstrekkelig gode i relasjon til planlagt utbygging.

4.15 Støyforhold

Utomhus støyvurdering i forbindelse med detaljregulering er foretatt av Brekke og Strand, rapporten ligger vedlagt.

Deres konklusjon er;

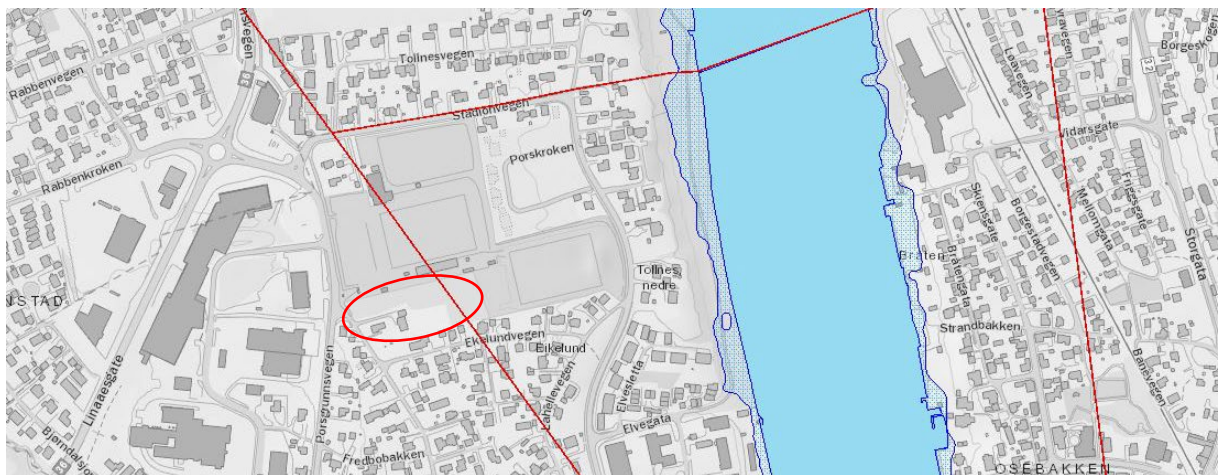
Støy fra høyttaler og publikum vil ligge omkring foreslåtte grenseverdi i forbindelse med kamper. Dette forutsetter at høyttaleranlegget tilfredsstillende reguleringsbestemmelser for tilgrensende område.

Støybelastningen fra veitrafikkstøy er innenfor gjeldende grenseverdi i hht T-1442.

4.16 Risiko- og sårbarhet

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre særskilte negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Planområdet anses dermed ikke å være særlig utsatt. Se vedlagte Risiko og sårbarhetsanalyse.

Østlige delen av planområdet ligger innenfor flomområdet for Porsgrunnselva. Denne delen av planen er ikke bebygget, men er tiltenkt idrett og rekreasjon.



Illustrasjon fra NVE Atlas

I GEO Konsult AS sin rapport konkluderes det med at grunnforholdene på planområdet anses tilstrekkelig gode i relasjon til planlagt utbygging.

Det er tatt høyde for at det ikke skal etableres kjellere under rekkehusene, og boligene skal fundamenteres i forhold til dagens terreng.

Videre konkluderer GEO Konsult AS med at det ikke er kvikkleire på eiendommene.

Se vedlagte rapport.

4.17 Lysforhold

Light Bureau (LB) har gjennomført lysmåling og vurdering av strølys mot planlagte boliger ved Pors Stadion. Målingene viser at strølyset er akseptabelt og ligger under terskelverdiene i de gjeldende standardene. Både Pors Stadion og treningsbanen benytter gammel teknologi med tanke på lyskilder, LB regner med at Pors Fotball over tid vil oppgradere

flombelysningen til LED-lyskilder som også gir muligheter for en mer presis optikk, dimming m.m. Per dags dato har Pors Fotball oppgitt at flomlyset slukkes kl. 21:00. Tidspunkt hvor mengden strølys i henhold til standardene må reduseres ytterligere, kalt «aftenklokke» trer normalt ikke inn før kl. 23.00, og da er lyset slukket på Pors, ifølge lysrapporten, som ligger vedlagt.

5. Planprosessen

5.1 Oppstartmøte

Planarbeidet ble drøftet i oppstartmøte med Porsgrunn kommune 30.01.2019. Referat etter oppstartmøtet følger vedlagt. Kommunens foreløpige vurderinger var bl.a. følgende:

1. Reguleringsformål «bolig» vil være i samsvar med føringer i overordnet plan (kommuneplanens arealdel).
2. Planforslaget utløser ikke krav om Konsekvensutredning/planprogram.
3. Planforslag skal bl.a. gjøre rede for:
 - lysforurensning fra nærliggende idrettsanlegg
 - grunnforhold, geoteknikk
 - eldre bygg på tomten
 - behov for fortau langs Fredbovegen
 - krav til utnyttelse jf. ATP Grenland
 - ROS analyse

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart av planarbeid

Planvarsel ble utformet i samråd med Porsgrunn kommune. Varsling ble gjennomført 25.02.19 - med brev til grunneiere i området, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner. Det ble samtidig varslet om plansaken med annonse i to lokalaviser (Varden og Telemarksavisa) - og på kommunal nettside. Frist for merknader ble satt til 22.03.2019. Kopi av varsel følger vedlagt.

Planarbeidet / utforming av planforslaget har i løpet av planprosessen blitt drøftet i møter med grunneier, kommunens saksbehandlere og andre konsulenter.

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden fordelt gruppevis mellom offentlige høringsinstanser, ideelle foreninger og direkte berørte parter og naboer. Merknadene skal i sin helhet følge saken som vedlegg.

Det er mottatt 5 uttalelser til planvarselet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor. Kopi av uttalelsene i sin helhet følger vedlagt. Vår oppsummering og vurdering av merknadene er følgende:

Telemark fylkeskommune, 22.03.2019

Det er viktig at reguleringsformål og byggegrenser tilpasses fremtidig sykkeløsning i Porsgrunnvegen. Positivt at planen skal sikre fortau i Fredbovegen, da denne vil bli en viktig gang-/sykkelforbindelse i retning gs-bru over til østsida.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Det ble gjennomført en arkeologisk registrering i området i 2013 i forbindelse med reguleringsplanarbeid for «Et område med Pors Stadion». Det ble ikke gjort funn av kulturminner i området, og vi har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Hensyn til nyere tids kulturminner Fredbovegen 61, bolig og hage bør reguleres til hensynssone C med tilhørende bestemmelser.

Vår vurdering:

Planforslaget viser fortau i Fredbovegen.

Den eldste delen av boligen i Fredbovegen 61 sikres. Bygget mellom boligen og uthuset er nyere. Uthuset ble revet i 1988, og funksjonen til mellombygget er derfor ikke lenger aktuell.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 22.03.2019

For alle nye tiltak i området må det dokumenteres at områdestabilitet og lokal stabilitet er tilstrekkelig. ROS analysen, resultatene av analysen skal være en premiss for planforslaget. Ber om at det foretas geotekniske undersøkelser vedr. omtalte forhold, og at eventuelle forebyggende tiltak blir omtalt i reguleringsbestemmelsene. Hensynet til barn og unge må ivaretas og universell utforming må legges til grunn i planarbeidet.

Vår vurdering:

ROS-analyse ligger vedlagt.

Det er utarbeidet geoteknisk rapport. Videre er det stilt krav om geoteknisk kompetanse i reguleringsbestemmelsene.

Hensynet til barn og unge og tilgjengelighet er ivaretatt i planforslaget og reguleringsbestemmelser.

Statens Vegvesen, 25.03.2019

Statens vegvesen er positive til at det planlegges for tett boligutvikling i et så sentrumsnært område av Porsgrunn. Planlagt boligbebyggelse har god nærhet til idrettsanlegg, bysenter, skole og kollektivtilbud (metrolinjenett). Det er fortau og lav fartsgrense langs det lokale veinettet. Planen samsvarer derfor godt med målsetningene i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland om at transportbehovet skal dekkes med sykkel, gange og kollektiv. I sentrumsnære områder som ved Pors stadion bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse. Reguleringsplanen for Fredbo borettslag har begrenset overlapp til blå hovedsykkelrute, men kan med fordel samkjøres. Reguleringsplanen vil også føre til mere trafikk i Porsgrunnvegen. Planen må derfor redegjøre for hvilke konsekvenser dette vil medføre og eventuelle trafikksikringstiltak må beskrives i planen.

Vår vurdering:

Boligene vil supplere behovet for mindre boliger i Porsgrunn. Planområdet planlegges utviklet med totalt ca. 26 boliger.

Planforslaget viser fortau i Fredbovegen. Det er oversiktlige vegkryss i området, viser dessuten til Risiko- og sårbarhetsanalyse, som konkluderer med lav risiko for ulykker.

Miljørettet helsevern i Grenland, 04.03.2019

Miljørettet helsevern gjør oppmerksom på at enkelte idrettsanlegg kan forårsake belastende støy- og lysforurensning på omgivelsene, viser til veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442. Anbefaler at det også legges klare krav til støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning i anleggsperioden i hht kap. 4 i T -1442

Vår vurdering:

Lysrapport ligger vedlagt. Målingene viser at strølyset er akseptabelt og ligger under terskelverdiene i de gjeldende standardene.

Støy fra høytaler og publikum vil ligge omkring foreslåtte grenseverdi i forbindelse med kamper. Dette forutsetter at høytaleranlegget tilfredsstiller reguleringsbestemmelser for tilgrensende område.

Støybelastningen fra veitrafikkstøy er innenfor gjeldende grenseverdi i hht T-1442.HMS krav vil bli ivaretatt etter lovverket.

Arne og Sigrun Kristiansen, gnr. 121 og bnr. 469

Påpeker at grensen mellom gnr 121, bnr 469 og gnr. 121, bnr. 1838 ikke stemmer med deres kart.

Vår vurdering:

Vi er blitt bedt om å ta dette med av Porsgrunn kommune, siden deler av deres areal er uregulert. Eiendomsgrensene skal ikke endres.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Eiendommen ønskes regulert til bebyggelse og anlegg med underformål boligbebyggelse, idrettsanlegg og felles uteoppholdsareal.

Østre del av tomten skal reguleres til idrettsanlegg, til allmenn benyttelse og mot vest skal deler av eksisterende hus bevares. Bolig med garasje fra 1980 tallet forutsettes revet.

Planforslaget legger til rette for bygging av ca. 25 nye boliger med tilhørende anlegg, i konsentrert småhusbebyggelse, pluss eksisterende SEFRAK bolig. Forslagsstiller ønsker at boligene skal være et supplement til de som ønsker en mindre bolig enn enebolig, men ikke leilighet.

Det skal kunne legges til rette for privat adkomstvei/gatetun der dette er nødvendig, eksempel vist i felt B6 i vedlagte landskapsplan.

Illustrasjonstegningene under punkt 6.3 viser til sammen omtrent 2050 m² BYA. SEFAK-registrerte bolig er inkludert i utregningen.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse i de etterfølgende kapitlene.

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5.1)

- Boligbebyggelse (felt B1-B6), herunder bygg, kulturminner, mm. som skal bevares, samt mindre adkomstvei og gatetun.
- Boligbebyggelse (felt B7).
- Idrettsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl §12-5.2)

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn

Grønnstruktur (pbl §12-5.3)

- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

Tomten har følgende arealfordeling:

bolig	B1	1,575	daa	
	B2	0,640	daa	
	B3	0,675	daa	
	B4	0,610	daa	
	B5	0,738	daa	
	B6	1,982	daa	
	B7			0,133 daa
renovasjonsanlegg	f_BRE	0,040	daa	
idrett	f_BIA1			0,723 daa
lekeplass	f_BLK1	0,298	daa	
	f_BLK2	0,267	daa	
turvei	f_GT	0,053	daa	
veg	f_SV1	1,361	daa	
	o_SV			0,171 daa
	o_SVT			0,092 daa
fortau	o_SF1			0,110 daa
	o_SF2			0,094 daa
vegetasjonsskjerm	f_GV1	0,120	daa	
	f_GV2	0,108	daa	
sum		8,467	daa	1,323 daa

Tomtens nettoareal er på 8,46 daa. Området regulert til idrett og fortau samt vei langs Fredbovegen og felt B7 er ikke medtatt.

Det planlegges for totalt 25 enheter i planområdet. Det vil si at det planlegges for omtrent 3,0 enheter pr. daa.

Da området sør og vest for planområdet er et typisk småhusområde, og området mot nord og øst er idrettsanlegg, ligger planen i et område dominert av lav bebyggelse. Det har vært ønske om å ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, og ikke etablere for store volumer i planområdet.

Det er derfor valgt en bygningsmasse som er tettere enn eneboligene, men som fortsatt fremstår som småhusbebyggelse.

Det har vært viktig å etablere en bebyggelse som legger til rette for gode boforhold for barn, med ett intimt og helhetlig uttrykk, som oppleves personlig og trygt.

3 boenheter pr 1 daa er i samsvar med arealutnyttelsen for Pors stadion (nord og øst for planområdet).

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Eiendommen ligger i brytningspunkt mellom etablert småhusbebyggelse med eneboliger, og Pors stadion. Det er derfor valg et konsept med tettere bebyggelse (rekkehus) enn eksisterende boligområde, som en overgang til stadion, og som en tilpasning til eksisterende omgivelser.

Det er lagt til rette for 25 rekkehus i planområdet, pluss eksisterende bolig.

Rekkehusene er tenkt etablert med garasjer mellom enheten, for å bryte opp bebyggelsen.

Rekkehusene får ett BYA på 60 til 66 m². I tillegg kommer garasjene

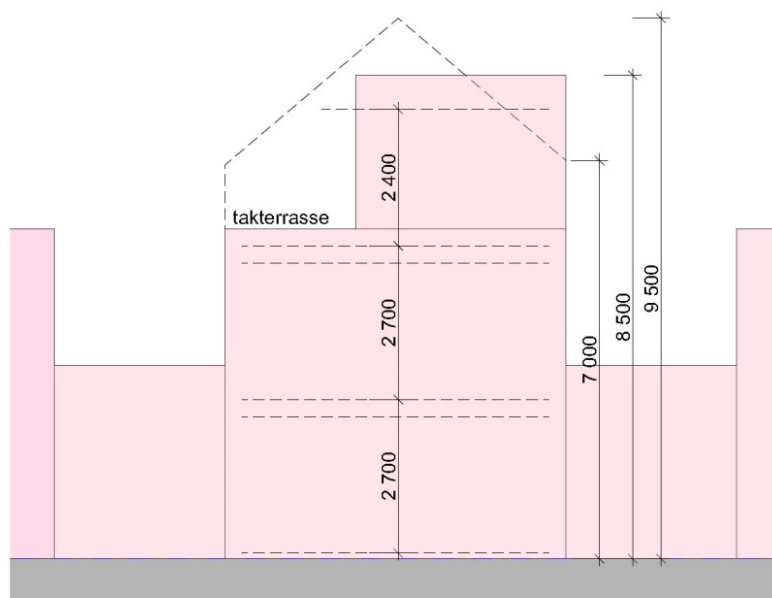
Husene er tenkt i 3 forskjellige typer. En mindre bolig over to plan på ca. 120 m². Ett større rekkehus over to plan på ca. 135 m², og ett rekkehus over tre plan, hvor øverste etasje utgjør loftsstue med takterrasse.

Noen av rekkehusene får takterrasse som et supplement til hagen på bakkeplan. For bygg på 3 etasjer med flate tak, skal arealet i byggets tredje etasje ikke overskride 75% av arealet på underliggende etasje.

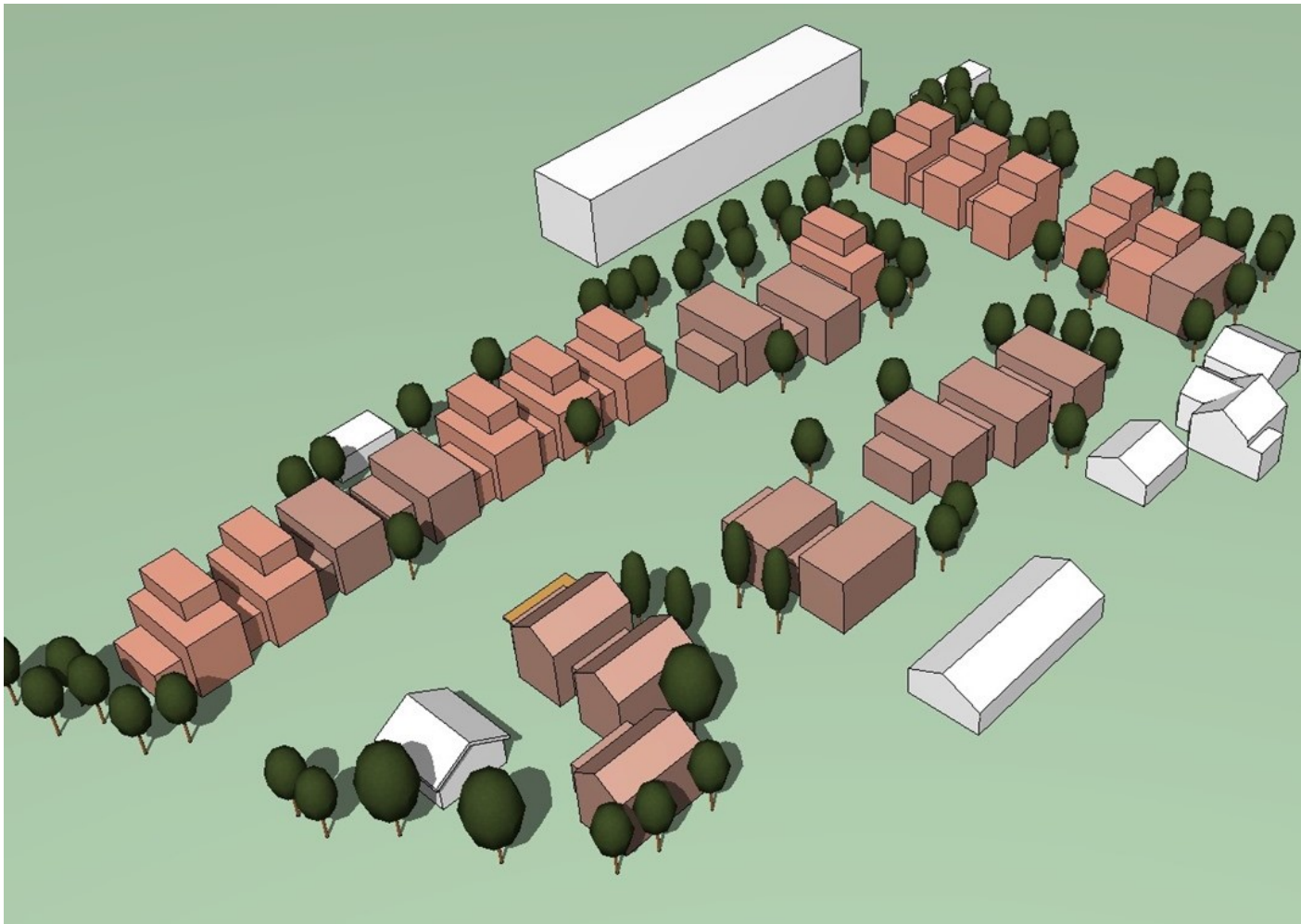
Alle rekkehusene vil bli gjennomgående, med stue og kjøkken i første etasje og soverom i andre etasje.

Bebyggelsen er tenkt oppført med trepanel. For variasjon er det ønske om å utarbeide en fargepalett med 3 til 5 utvendige farger.

Tak vil etableres som flatt tak og som saltak for å skape variasjon i bebyggelsen, og for tilpasning til eksisterende bebyggelse. Maks gesimshøyde er 8,0 meter, maks mønehøyde er 10,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.



Illustrasjon snitt nye boliger (ikke juridisk bindende).



Illustrasjonsplan av planområdet (hvite volumer er eksisterende). Ikke juridisk bindende.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene vil utgjøre et typisk småhusområde med rekkehus. Boligene vil fremstå som relativt like volumer, delt med garasjer. Boligene er plassert i grupper som skaper uterom. Som variasjon vil det legges inn forskjellige farger og takformer.

Småhusområdet vil fremstå som godt oversiktlig, med kun en kjørevei inn på området. Videre vil det bli etablert gangvei fra området til idrettsanlegget mot øst.

6.5 Parkering

Det skal i henhold til planen tilrettelegges for 1,2 p-plasser pr. bolig.

De fleste rekkehusene får egne garasjer til parkering av en bil. Videre er det nok plass til å parkere en bil foran hver garasje. Noen rekkehus vil kun få en biloppstillingsplass foran egen garasje. Det tillates dobbelt parkering. Sykkelparkering forutsetter vi på egen grunn eller i egen bod.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarme, og det er pr. dags dato ingen planer for fjernvarmelevering i området.

6.7 Trafikkløsning

Tomtens smale utforming gjør det hensiktsmessig å legge inn en vei med snuhammer i enden. Veien er lagt med innkjøring så den kommer klar av det gamle eksisterende huset, og i samme plassering som dagens innkjøring. Videre er veien lagt med en slak sving, for å unngå en rett strekning for å minimere mulige fartsovertredelser, og for å muliggjøre bevegelse i bebyggelsen.

ÅDT i Fredoveien i 2018 er 1050, i 2029 antas ÅDT å være 1118, i følge rapport fra Brekke og Strand. Skiltet fartsgrense i Fredbovegen er 30 km/ t, reguleringsplanen sikrer frisisiktsoner i kryss inn til planområdet. Det blir noe økt trafikk pga flere boliger, men trafikkforholdene er oversiktlige.

6.9 Miljøoppfølging

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder

6.10 Universell utforming

Planen er utformet så alle boliger kan få tilgjengelig adkomst til første etasje. Planområdet er relativt flatt, så det er mulig å følge gjeldende forskrifter i forhold til tilrettelagt bolig med utearealer.

6.11 Uteoppholdsareal / Barn og unges interesser

Samtlige rekkehus får private uteoppholdsareal på minst to sider av boligen, for å sikre gode solforhold. Ett av arealene er minimum 35 m², med målene 7 x 5 meter.

Det legges til rette for at uteområdene skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 på vårjevndøgn, i henhold til retningslinjer i kommuneplan. Det etableres i tillegg takterrasser der det er nødvendig for solforholdene.

Felles uteoppholdsarealene er på 1,6 daa. Dette inkluderer arealet regulert til idrett og vegetasjonsbelte. Det er naturlig å tenke arealet øst for planområdet (treningsbaner) som en forlengelse av lekeområdet for barn og ungdom. Idrettsbanene er ideelt for rekreasjon og lek,

og vil være tilgjengelig til alle døgnets tider. Det legges opp til enkel adkomst til arealet via gangvei tilgjengelig for alle.

Ca 600 m² av uteoppholdsarealet legges til rette for lekeplass for barn. Arealet er delt i to, hvorav ett areal legges nord i området og ett sentralt i området. En fordeling på to steder sikrer at alle skal ha lett tilgang til lekearealene.



*Landskapsplan
Ikke juridisk
bindende.*

Leke- og oppholdsarealene skal gis en tiltalende, parkmessig opparbeiding og skal også fungere som oversiktlig nærlekeplass for de minste barna.

Videre skal det på felles uteområder opprettes regnbed, vegeterte grøfter og vegetasjon som er tilpasset stedet. Det skal legges til rette for etablering av rødliste- og signalarter av urter- og engplanter som forekommer i Porsgrunnsområdet. Dette vil bidra til biologisk mangfold og en lokal, grønn identitet for prosjektet.

6.12 Kollektivtilbud

Det ligger bussholdeplass 35 meter fra planområdets innkjøring, i Porsgrunnvegen. Bussen kjører direkte til Porsgrunn sentrum og Porsgrunn stasjon mot syd, og Skien sentrum/stasjon mot nord.

6.13 Kulturminner

Opprinnelig bolighus som ligger langs Fredbovegen foreslås bevart. Mellombygget som bandt sammen boligdelen og et tidligere uthus foreslås revet.

Det er laget en utredning fra Norsk Takst som ligger vedlagt.

Mellombygget er av nyere dato, det er enkelt bygget og i svært dårlig forfatning. Det historisk interessante bygget foreslås bevart, og det er lagt føringer for vedlikehold og oppussing i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstiller foreslår å bevare den eldste delen av eksisterende bolig langs Fredbovegen, slik den står i dag. Mellombygget som bandt sammen boligen med uthuset har ikke lenger noen funksjon, da uthuset er revet.



Opprinnelig bolighus (til venstre i bildet) langs Fredbovegen



Mellombygget med dør og vindu (til høyre i bildet) av nyere dato



Mellombygget sett fra nord

Planen er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

6.14 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Vestsiden skolekrets. Vestsiden Skole er barne- og ungdomsskole og huser i dag omtrent 400 elever. Skolen ligger i 14 minutters gange fra planområdet, alternativt 7 min med buss.

Det ligger tre barnehager i området vest for elven. Nærmeste barnehage er Vestsiden barnehage, som ligger i 17 minutters gange fra planområdet.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Spillvann:

Det foreslås å knytte til spillvann i kum 5180 på vestsiden av Porsgrunnsvegen, etter anbefaling fra Porsgrunn kommune. Trase bores under vege. Brannkum V1 og spillvannskum S1 vil bygges etter kommunal standard i henhold til Porsgrunn kommunes VA norm. Spillvannskum blir en Ø1000 mm kum, vannkum V1 og spillvannskum S1 blir grenseskille mot det nye anlegget som da blir privat.

Det er 26 boenheter, noe som vil tilsvare en dimensjonerende spillvanssavrenning (Qdim) på ca 3,4 l/s

Som spillvannsledning velges dimensjon DN160. Det legges opp til å ha stake/spylekum for hver husrekke.

Drikkevann- og brannvannsforsyning:

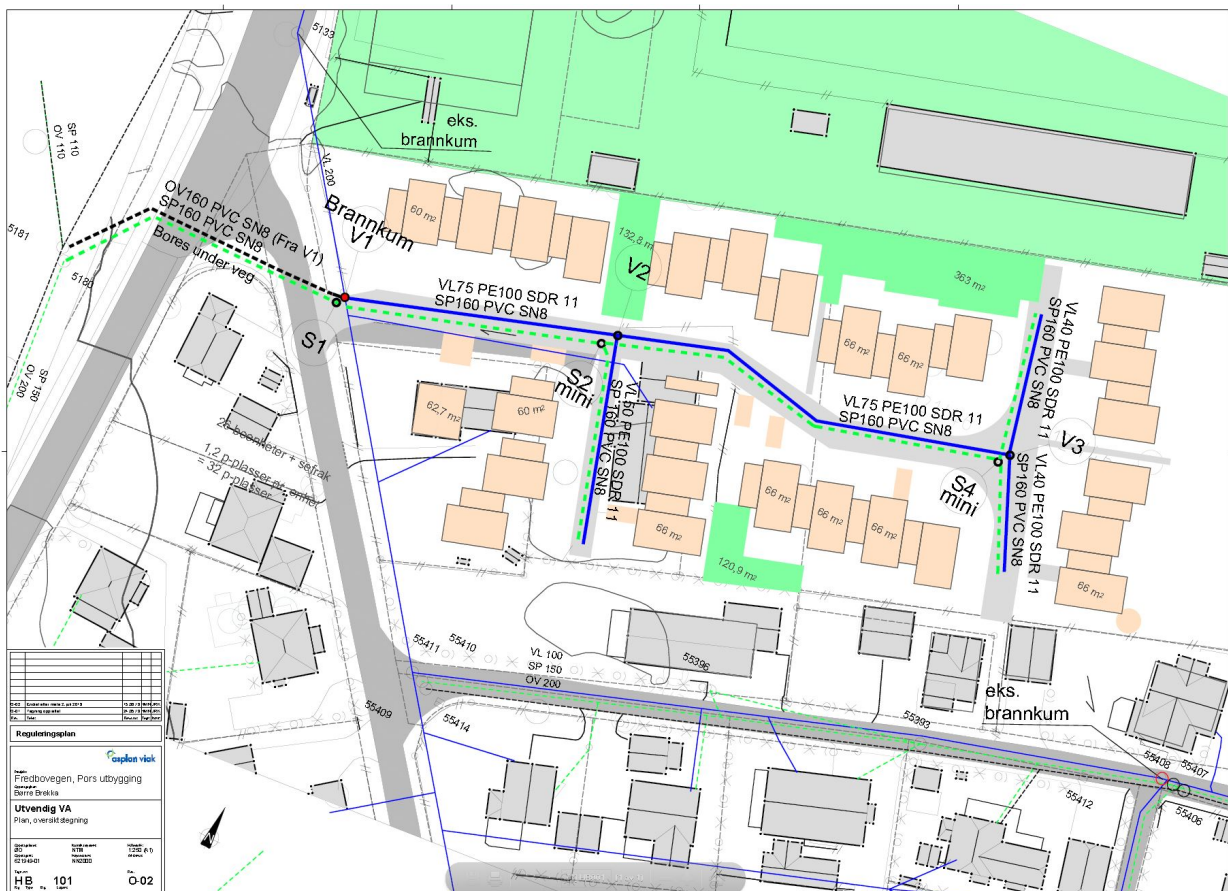
Det foreslås etablert en ny brannkum (V1) i vest, med tilknytning til eksisterende vannledning (ND200). Dette blir en kommunal kum, som bygges etter kommunens VA norm med kombiarmatur. Det foreslås og legge VL 75 PE ledning frem til V2, denne kummen blir en

ende kum og privat. Ifølge Porsgrunn kommune er det greit med 300 meter mellom brannkummer (150 m + slangeutlegg). Med ny brannkum V1 og eksisterende brannkum i Lahellevegen (55404), er branndekningen OK.

Det settes stoppekran for hver bolig innenfor tomtegrense.

Overvann:

Det er kun dreneringsledning fra vannkummer som tilkobles kommunalt nett. Overvann fra vegarealer og andre arealer håndteres lokalt på grunn av gode drenerende masser i området (ref. geoteknisk notat).



Kartutsnitt over VA-anlegg. Ikke juridisk bindende.

6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er tenkt etablert nedgravde avfallskummer, som tømmes av krokobil med kran. Det sikres fri høyde på 7 meter over kummene. Bilen kjører inn fra Fredbovegen og snur ved hjelp av ryggekamera i snuhammeren.

6.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre særskilte negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Planområdet anses dermed ikke å være særlig utsatt.

6.18 Rekkefølgekrav

Det skal opparbeides kommunaltekniske anlegg, kraftforsyning og trafikksikker i samsvar med godkjent teknisk plan før utarbeidelse av brukstillatelse / ferdigmelding. Videre skal vei med grøft være opparbeidet, og utomhusareal skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med godkjent landskapsplan. Fortau langs planområdet mot Fredbovegen skal også opparbeides før brukstillatelse gis

Anlegg som overtas av Porsgrunn kommune, skal prosjekteres, utføres og overtas ihht. Kommunenes overtakelsesprosedyre.

7. Konsekvensutredning:

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Tiltaket er ikke av slik art at det kreves konsekvensutredning, se også referat fra oppstartsmøte.

8. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging, som sendes inn sammen med planforslaget. Avsnittene følger punktene i sjekklisten.

Planen følger opp føringene i ATP Grenland / Telemark ved å tilby nye boliger i konsentrert småhusbebyggelse nær hovedsykkel- og gangveinett, samt god kollektivdekning.

Planforslaget har ikke omfang eller innvirkning som utløser krav om konsekvensutredning.

Nærmeste tiltak i bypakke Grenland er hovedsykkelvei i Porsgrunnvegen. Ingen tiltak innenfor planområdet.

Folkehelse relaterte underformål, uteoppholdssoner, boligbebyggelse og idrett.

Det er foreslått en konsentrert småhusbebyggelse med ikke for dominerende volumer, av hensyn til omgivelsene og slettelandskapet. Boligvolumene tilpasser seg boligområdet i sør og danner en overgang til anleggene på Pors stadion og næringsområde i nordvest. Det har vært viktig å etablere en bebyggelse som legger til rette for gode boforhold og som gir plass til felles uteoppholdsarealer. Tettheten per dekar i reguleringsplanen er litt i over kant av 3 enheter pr. dekar. Redegjørelse for utregningen er på side 23, pkt 6.2.

Bebyggelsen er orientert slik at sol fra sør og vest skal være dominerende for boligene. Boligene er skjermet av eksisterende vegetasjon i nord og øst i planområdet.

Skole og kollektivtilbud med trafikksikker adkomst ligger i gangavstand. Planforslaget vurderes dermed å være i samsvar med føringer i RPR for Barn og Unge.

Boligene planlegges bygget på et område som har ligget brakk og som vil gi tilbud om nye, moderne boliger.

Det er igangsatt arbeid vedrørende utbyggingsavtale med kommunen. Avtalen vil omfatte fortau, kryss og tilkoblingskum for VA.

Det er ikke registrert arter eller naturtyper som er fredet eller av «nasjonal forvaltningsinteresse» inne i planområdet – jf. beskrivelsens pkt. 4.7. Det er etter vår vurdering derfor heller ikke behov for nærmere redegjørelse av planforslagets innvirkning på naturmangfoldet. Innenfor planområdet er det ingen viktige friluftsområder markert på Miljødirektoratets naturbase, gjelder også hensyn til gytemuligheter, leveområder, kantsoner.

Det er ikke registrert eller funnet automatiske fredete fortidsminner. Eksisterende bolighus fra begynnelsen av 1900 tallet er foreslått bevart.

Østlige del av planområdet ligger innenfor flomområdet for Porsgrunnselva. Denne delen av planområdet er ikke bebygget, men tiltenkt idrett og rekreasjon.

Nødvendige hensyn til planlegging og opparbeiding av teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og flomveier er ivaretatt gjennom planforslagets dokumentasjons- og reguleringsbestemmelser.

På NGU sitt kartverk over Radon aktsomhetsgrad er området avmerket som moderat til lav. Eventuelle tiltak vil vurderes ved byggesak.

Planen er utformet så alle boliger kan få tilgjengelig adkomst til første etasje. Planområdet er relativt flatt, så det er mulig å følge gjeldende forskrifter i forhold til tilrettelagt bolig med utearealer.

Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser. Nødvendige hensyn er ivaretatt - jf. beskrivelsens pkt. 6.10 og pkt. 6.11.

Landskapsplanen viser de ulike leke- og oppholdsarealene.

Trafikkforhold er vurdert og ivaretatt - jf. beskrivelsens pkt. 6.7, rapport om støy og ROS analysen, samt i reguleringsbestemmelsene

Det er god kollektivdekning, jf pkt 4.9 og 6.12.

Planområdet har nærhet til gang/ sykkelvegnett, jf pkt 3.4.

9. Avsluttende kommentarer:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og følger opp plan og bestemmelser i den nye kommuneplanen.

Området ligger i forlengelsen av et boligområde og tett ved kollektivholdeplass samt hovedvei for sykkel, og har dermed en lokalisering som bygger opp under arealstrategien i Regional plan for samordna areal og transportplan i Grenland.

Planlagt boligbebyggelse har god nærhet til idrettsanlegg, bysenter, skole og kollektivtilbud. Det er fortau og lav fartsgrense langs det lokale veinettet. Planforslaget sikrer viktige nye boliger sentralt plassert, utformet som konsentrert småhusbebyggelse, som et supplement til eneboligene i nærheten.