



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 18/09371-17
Saksbehandler Maja Mercina

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 24.09.2019

Forslag til detaljregulering for Vestsiden terrasse – 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Vestsiden terrasse» med plankart datert 02.09.19, bestemmelser datert 02.09.19, og med tilhørende plandokumenter ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 05.06.19, endret 02.09.19
2. Planbestemmelser, datert 05.06.19, endret 02.09.19
3. Planbeskrivelse, datert 05.06.19, endret 02.09.19
4. Illustrasjonsplan, 05.06.19, endret 02.09.19
5. 3D-illustrasjoner
6. Snitt
7. Solstudie
8. Planforslag av to-plankryss, datert 05.12.18
9. Varselbrev
10. Mottatte uttalelser til planoppstart
11. ROS-analyse, datert 05.06.19, endret 02.09.19
12. Geoteknisk vurdering
13. Støynotat
14. Arkeologisk registrering
15. Utfylt sjekklister
16. Referat fra oppstartsmøte, datert 15.08.18

Tiltakshaver/forslagsstiller: Vestsiden Terrasse AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken

- Planområdet ligger vest for Porsgrunn sentrum, innenfor 1km sone rundt sentrum, og rett ved kommunegrensen til Skien.
- Planforslaget legger til rette for bygging av ny boligbebyggelse, fordelt på 21 småhus og 22 leiligheter, til sammen 43 boenheter.
- Det meste av område er i kommuneplanens arealdel satt av til framtidig boligbebyggelse.
- Oppstartsmøte ble gjennomført den 15.08.18. Planoppstart ble varslet den 14.09.18, med uttalefrist 14.10.18. Det ble mottatt totalt 9 merknader. Hovedfokus var på følgende tema: utnyttelse, støy, tilbud for myke trafikk mv.
- Store deler av planområdet ligger i rød og gul støysone, som delvis løses ved skjermingstiltak og delvis med bestemmelser som setter krav til ny bebyggelse.

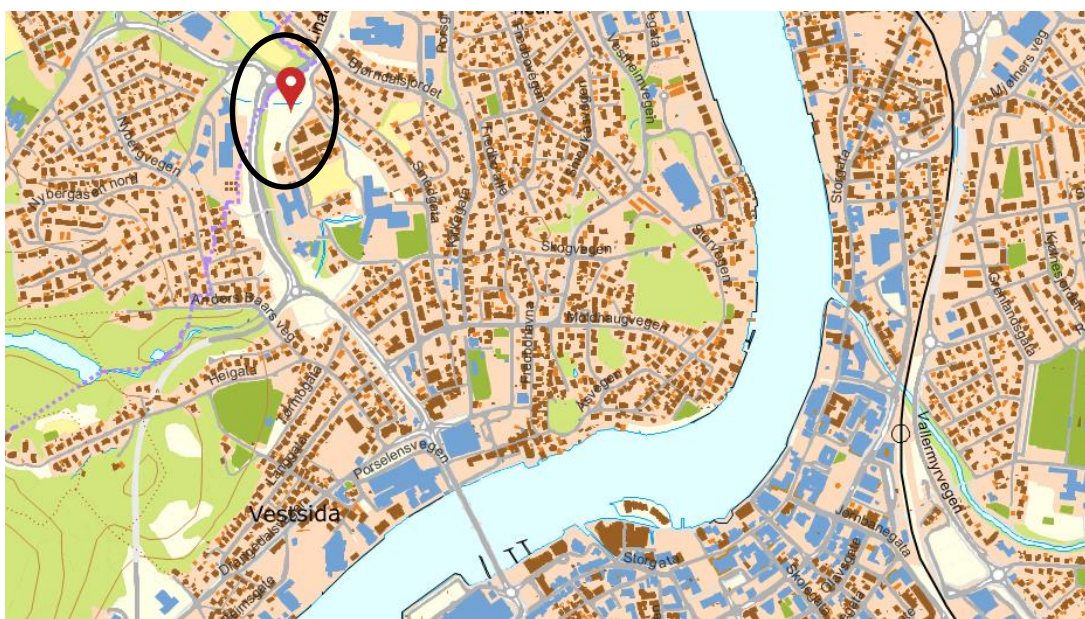
SAKSFREMSTILLING

Bakgrunn

På vegne av Vestsiden Terrasse AS har Børve Borchsenius Arkitekter AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for eiendommene gbnr. 123/10, 123/742 og 123/13 til boligformål. Vestsiden Terrasse AS er eiere av eiendommene gbnr. 123/10 og 123/742, og etterhvert gbnr. 123/13. Porsgrunn kommune er eier av offentlig vegareal langs Østre Klyveveg og Smedgata. Statens vegvesen eier del av planområdet helt nord.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for boligutbygging i form av leilighetsbygg og småhusbebyggelse, til sammen 43 boenheter. Planområdet må reguleres for å kunne legge til rette for boligbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel er en større del av planområdet avsatt til *framtidig boligbebyggelse* og to mindre deler som *nåværende boligområde* og en del som *nåværende område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*.



Planområdet ligger på vestsiden i Porsgrunn kommune og rett ved kommunegrensen til Skien.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet

Planområdets areal er ca. 16,7 daa, og det ligger på vestsiden i Porsgrunn kommune, innenfor 1km sone rundt sentrum, og rett ved kommunegrensen til Skien. Planområde er plassert mellom RV36 mot vest og Østre Klyveveg mot øst. Planområdet ligger delvis i rød og gul støysone, og brukes i dag til parkeringsplass og mellomagring av masser.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til frittliggende småhus og leilighetsbygg i inntil fire etasjer. Bussholdeplass ved Porsgrunnsvegen ligger i gangavstand og planområdet er knyttet til hovednettet for gang- og sykkeltrafikk gjennom Smedgata. Det er gangavstand til dagligvarebutikk ved GS senteret (Skien kommune) forbundet med undergang under RV36. Vestsiden skole, Vestsiden barnehage og Vestsiden sykehjem ligger i nærheten.

Bebyggelsen i planforslaget varierer i høyde og volum. Småhusbebyggelse inntil tre etasjer er plassert i den øvre delen av området, mot eksisterende småhusbebyggelse i nordøst. Leilighetsbygg i seks etasjer er plassert mot eksisterende leilighetsbygg, i nedre del av området.

Maksimal grad av utnyttning på området er satt til 45 % BYA i småhus områder (BK1 og BK2) og til 40 % BYA i leilighetsbygg område (BB1).



Plankart og illustrasjonsplan som ligger til grunn for planforslaget

Merknader i planoppstartsfasen:

Oppstart av planarbeid ble varslet 14.09.18, med uttalefrist 14.10.18. Det ble mottatt totalt 9 merknader fra offentlige myndigheter og andre berørte parter. Hovedpunkter fra merknadene oppsummeres nedenfor med administrasjonens kommentar. Merknadene er i tillegg oppsummert av forslagstiller under punkt 7 i planbeskrivelsen, jf. vedlegg 10. I rådmannens vurdering utdypes enkelte tema ytterligere.

1. Fylkesmannen i Telemark, datert 08.10.18

- Viser til sentral beliggenhet nært Porsgrunn sentrum, god kollektivdekning av området og krav til arealutnyttelse i boligområder som er satt til minimum 4 boenheter/daa.
- Planlegging for myke trafikanter og oppfordring en restriktiv parkeringsnorm for biler er viktig del av planarbeidet.
- Håndtering av støy må utredes så tidlig som mulig for å sikre gode løsninger.
- En viktig del av planarbeidet vil være å utrede hvordan gode uteoppholdsareal, ikke minst barn- og unges interesser, ivaretas. Leke og oppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning, og tilpasse til ulike brukergrupper.
- Minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), hvor grunnforhold, overvannshåndtering og hensyntagen til åpent/ lukket bekkefar naturlig vil inngå.

Rådmannens vurdering:

- Planforslaget har store utfordringer når det gjelder støy. Merker seg også øvrige kommentarer.

2. Telemark fylkeskommune, datert 13.10.18

- Minner om at effektiv utnyttelse og arealutvikling som fremmer klimavennlig og kompakt byutvikling, bidrar til en mer bærekraftig arealbruk.
- Behov for myke trafikanters må ta høyde for å øke gange som transportmiddel. Boligområde bør knytte seg til gang-, sykkel- og kollektivnett.
- Har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier imidlertid at slike kan være bevart. Arkeologisk registrering i området må utføres, ihht til kulturminneloven § 9. Det gjøres oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd.

Rådmannens vurdering:

- Planforslaget legger til rette for gode løsninger for myke trafikanter. Tas til orientering

3. Statens vegvesen, datert 12.10.18

- For å sikre en mulig fremtidig utbedring av Rv36 vil de sette krav om at byggegrensen settes til 50m fra senter veglinje. Vestsiden terrasse ligger innenfor planområdet som er varslet i forbindelse med sykkellekspressvegen. Det utarbeides flere forslag til traseer og det er ikke

avklart hvilken trase som blir valgt. Vedlagt kartutsnitt vises mulige traseer gjennom planområdet.

- Påpeker at planområdet ligger i dels rød og dels gul støysone og ser behov at det settes krav til støyskjerming.

Rådmannens vurdering:

- Tas til orientering. Rådmannen merker seg at det har vært dialog mellom forslagsstiller og Statens vegvesen angående byggegrenser.

4. NVE, datert 26.09.18

- Innspill til planarbeidet med råd og veiledning til flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Rådmannens vurdering:

- Tas til orientering

5. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 14.09.18

- DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift og har ikke merknader til oppstart av planarbeidet.

Rådmannens vurdering:

- Tas til orientering

6. Miljørettet helsevern i Grenland, datert 12.10.18

- Mener at det bør redegjøres for luftforurensing.
- Planforslaget innebærer etablering av boliger i et område med eksisterende støvkilder og anbefaler derfor at retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), legges til grunn for planarbeidet.
- Anbefaler at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til støygrenser, arbeidstider, kompensierende tiltak for å redusere støvbelastning osv. i anleggsperioden.

Rådmannens vurdering:

- Tas til orientering. Rådmannen merker seg at Miljørettet helsevern anbefaler bestemmelser med krav til støy.

7. Bane Nor, brev datert 14.09.18

- Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane Nor hadde derfor ingen merknader.

Rådmannens vurdering:

- Tas til orientering

8. Ingar Clausen, datert 05.10.18

- Påpeker at låvebygningen på 121/316 skaper en uoversiktighet som både Porsgrunn kommunes egne biler i hjemmesykepleien, og andre ikke-boende bilister ikke tar tilstrekkelig hensyn til. Ønsker å øke vegbredden med 2m for å gi muligheten til sikrere passasje.

Rådmannens vurdering:

- Det er skiltet med 30 km/t-sone i område ved krysset Bjørndalsjordet /Smedgata, som for øvrig ligger utenfor planområdet.

9. Vestsiden Hageby III Borettslag, datert 11.10.18

- Uttrykker bekymring for veinett og økt frekvens ved atkomstvei til boligområdet.

Rådmannens vurdering:

- Rådmannen er opptatt av gode forhold for myke trafikanter, og mener etablering av fortau kan gi bedre tilbud for gående i område.

Rådmannens vurdering av planforslaget

Planområdet ligger innenfor 1km sone rundt sentrum, med god tilgjengelighet til kollektiv- og gang-/sykkelnett. Tilliggende bebyggelse er oppført på ulik tid og varierer i bygningsvolum, med maksimal høyde på fire etasjer. Planforslaget foreslår variasjon i både bygningstype og volum for å skape variasjon i området. Planforslaget legger til rette for småhusbebyggelse og et leilighetsbygg i inntil seks etasjer.

Støy: Deler av planområdet er støyutsatt fra vegtrafikken på Rv36. Utvidelse av eksisterende støyskjerm, slik at støyskjermen blir sammenhengende langs hele planområdet, løser ikke støyproblematikken for leilighetsbygget. For den øvrige bebyggelsen vil skjermingstiltakene bidra til akseptable støyverdier. For leilighetsbygget viser støyrapporten at selv etter tiltak vil leilighetene fra fjerde etasje og oppover ligge i rød støysone, mens gul støysone også berører tredje etasje. For å imøtekomme krav til støy har forslagsstiller foreslått avbøtende tiltak i bestemmelsene, som innglassing av balkonger og etablering av friskluftinntak.

Forrige kommuneplanens arealdel, som var gjeldende da forslagsstiller utarbeidet og sendte over planforslaget, åpner for støyfølsom arealbruk i rød sone innenfor sentrumsformål og i elvebyen. Dette fremkommer av bestemmelse 21.4 *Unntak i rød støysone*. Planområdet ligger i sin helhet innenfor de arealer som er definert som elvebyen, jf. Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland. I kommuneplanens arealdel, vedtatt i bystyret 13. juni 2019, gjelder unntaket i rød støysone kun for områder med sentrumsformål. Planområdet er i ny kommuneplan vist med boligformål, og Elvebyen er erstattet av arealsonen *1 kilometer rundt sentrum*.

Rådmannen ser at endringen i bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er til det beste for å sikre gode bokvaliteter i nye byggeprosjekter utenfor sentrum, hvor kravene til høyder og utnyttelse ofte er mindre enn inne i sentrumsområder. Samtidig skaper endringen en utfordring for dette planforslaget, da det er i strid med de nye bestemmelsene knyttet til støy. Likevel vurderer rådmannen det som mest hensiktsmessig å innstille på å sende på høring planforslag slik det er oversendt fra forslagsstiller. Hovedargumentet er at de overordna planene skal gi utbyggere og grunneiere en viss grad av forutsigbarhet når de planlegger og utvikler sine eiendommer, og planforslaget er således i tråd med arealdelen som gjaldt ved utarbeidelse. Dette betyr ikke at rådmannen tilsidesetter de nye bestemmelsene i kommuneplanen, som ville vært førende om oppstartsmøtet hadde funnet sted etter vedtaket den 13. juni 2019.

Faglig sett ville en lavere byggehøyde (inntil fire etasjer) sikret bedre bokvalitet for beboere i det nye leilighetsbygget enn hva som nå anbefales lagt på høring (inntil seks etasjer). Rådmannen minner derfor om at det ved sluttbehandling kan være relevant å vurdere høyden på nytt, basert på hva som kommer inn av merknader ved høring.

Uterom: Hoveddelen av felles uteareal ligger på terrengnivå mellom husene, og oppfyller minimumskrav til felles uteroms arealer. Kommuneplanens retningslinjer påpeker at områder til lek bør ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15.00 vårjevndøgn. Studier av sol- og skyggeforhold viser at lekeareal (f_L1) har utfordringer med sol på dette tidspunktet, hvor kun en tredjedel av lekeareal oppnår tilfredsstillende solforhold (se vedlegg 07).

Rådmannen er tilfreds med at planforslaget ivaretar bekkedrag gjennom området, som er sikret i bestemmelsene. En bekk er et fint element i landskapet, som også kan bidra til fordrøyning av overvann ved store nedbørsmengder. Rådmannen anbefaler også å ivareta eksisterende trær i størst mulig grad, da disse skaper trivsel og bidrar til bedre luft og mindre svevestøv fra veg.

Trafikk og ROS: Trafikksikkerheten synes godt ivaretatt ved at det er satt rekkefølgekrav til etablering av fortau langs Smedgata og Østre Klyveveg. Rådmannen er også tilfreds med de vurderinger som er gjort i forhold til funn i ROS-analysen, og hvordan dette er sikret i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser: Kommunens bidrag forutsettes avklart gjennom en utbyggingsavtale. Det kan påløpe kostnader til fortau og oppgradering av del av Østre Klyveveg.

Miljøkonsekvenser: Planforslaget legger til rette for boligbygging på et sentralt beliggende areal i Porsgrunn, med kort avstand til sentrum, kollektivtilbud, skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Det ligger med andre ord godt til rette for at mange av de daglige reisene for de nye beboerne kan

gjøres med buss, sykkel eller gange. Videre viser kartlegging at det er mulighet for at området er eksponert for radongass. Dette er forhold som ivaretas gjennom teknisk forskrift ved prosjektering og bygging.

Konklusjon

Planforslaget viser at området har potensial for å bli et attraktivt boligområde for flere målgrupper, også unge voksne i etableringsfasen. Dette fordi området ligger med kort avstand til kollektivtrafikk, har gangavstand til skole og dagligvarehandel. Det tilbys også en variasjon av boligtyper, noe som er positivt med tanke på hvem som er potensielle kjøpere. Trygge forhold for myke trafikanter, hvor det legges til rette for god tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett, er også positivt.

Den største utfordringen er støyproblematikken, hvor forslagsstillers planforslag legger til rette for leiligheter i rød støysone. Likevel er dette i tråd med forrige kommuneplan, som var gjeldende da planforslaget ble utarbeidet. Her åpnet bestemmelsene for unntak i rød støysone for støyfølsom arealbruk, som bolig. Så selv om planforslaget er i strid med ny arealdel, innstiller rådmannen på å sende planforslaget fra forslagsstiller på høring. Dette for at kommuneplanens arealdel skal være et langsiktig og forutsigbart styringsdokument for blant annet grunneiere og utbyggere i Porsgrunn kommune.

Rådmannen innstiller derfor at planforslaget kan sendes på høring og legges på offentlig ettersyn.