



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	21/18984-21
Saksbehandler	Maja Mercina Abburu
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	04.10.2022

Forslag til reguleringsplan for Smedgata 33 – 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Smedgata 33, planID 161, datert 29.08.2022 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, planID 102. Det tas sikte på å delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 29.08.2022
2. Forslag til planbestemmelser, datert 07.09.2022
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 13.09.2022
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 26.08.2022
5. ROS-analyse, datert 29.08.2022
6. Solstudie
7. Notat fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, datert 10.05.2022
8. Notat områdestabilitet, datert 08.09.2022
9. Referat fra oppstartsmøte, datert 13.10.2021
10. Møtereferat – nabomøte, datert 10.03.2022
11. Mottatte innkomne merknader i varslingsperioden
12. Sjekkliste grenlandsstandard

Tiltakshaver/forslagsstiller: Telemarkhus AS

Plankonsulent: Feste Sør AS

Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for fortetting av eiendom gbnr. 123/189 med tre nye boenheter. Bebyggelsen er planlagt med tre som fasademateriale, saltak og foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det legges til rette for terrasse over carport.
- Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m. vist som et område for fortetting, hvor det kan bygges en ny frittliggende enebolig i tillegg til den eksisterende.
- Ved varsel om planoppstart ble det mottatt 8 merknader. Merknadene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, overvann, barn- og unges interesser, sol/skygge, innsyn, utforming og reguleringsprosessen.

Bakgrunn

På vegne av Telemarkhus AS har Feste Sør AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for eiendom gbnr. 123/189. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen, med tre nye boenheter. Eksisterende garasje skal rives, men eksisterende bolig skal beholdes.

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan for del av Bjørndalen m.m., vedtatt 22.10.1974, åpner for fortetting med en ny frittliggende bolig innenfor eksisterende boligeiendom. Ved godkjenning vil planforslaget erstatte deler av gjeldende reguleringsplan, planID 102.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 13. oktober 2021, og referat fra møtet følger vedlagt (vedlegg 9). Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider, med frist for innspill 15. januar 2022. Det ble mottatt 8 uttalelser til varsel om planoppstart.

Innspillene går på forhold som bl.a. ROS-analyse, grunnforhold, flomfare, overvann, barn- og unges interesser, reguleringsprosessen, sol og skygge, utforming og innsyn. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 11 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Temaene i mottatte merknader er også vurdert og kommentert under rådmannens vurdering.

Forslagsstiller har også gjennomført et nabomøte den 10.03.2022. Referat fra nabomøte følger i sin helhet som vedlegg 10.

Planområdet

Planområdets areal er ca. 2,6 daa, og ligger i et etablert boligområde på Vestsiden i Porsgrunn kommune. Det er gangavstand til kollektivtilbud og kort avstand til Porsgrunn sentrum.

Planområdet består i dag av en enebolig plassert langs vegen Smedgata, med stor hage. Omkringingliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger og småhusbebyggelse i 1 til 2 etasjer.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse for inntil maks. 3 boenheter i form av kjedehus med carport og terrasser over carport. Bebyggelse er planlagt med tre som fasademateriale og saltak. Foreslåtte byggehøyder tilsvarer to fulle etasjer. Det tilrettelegges for at eksisterende bolig skal beholdes, men forutsettes at eksisterende garasje skal rives.

Grad av utnyttelse er satt til 35% BYA for begge delområdene. Atkomsten for planlagte boliger (BKS) er gjennom privat felles kjøreveg, men eksisterende bolig (BFS) beholder direkte avkjørsel fra Smedgata.

En kommunal overvannskulvert går gjennom nordre del av planområdet. For å ivareta denne reguleres det inn en hensynssone (sikringssone VA-kulvert) hvor konstruksjoner/ bebyggelse ikke er tillatt.

Forslag til bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 4. Planforslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Rådmannens vurdering

Fortetting innenfor eksisterende boligmiljø

Foreslått utnyttelsesgrad (BYA = 35%) innenfor planområdet er noe høyere enn området har i dag (BYA = 20%). Gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 1974, legger til rette for fortetting med en frittliggende bolig i tillegg til eksisterende enebolig. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen fra 1974 er lav sammenliknet med hva som er vanlig å regulere i dag, og vurderes til ikke å møte dagens forventninger til utnyttelse i sentrumsnære hvor det ligger godt til rette for flere boenheter per dekar.

Naboer har uttrykt bekymring for høydene og dominerende volum. Foreslåtte byggehøyder overstiger gesimshøyder i gjeldende reguleringsplan med kun 20 cm. Rådmannen anser dette som marginal økning i høyde.

Foreslått konsept legger til rette for kjedehus med carport. Carporten medfører at volumene deles opp gjennom ulike gesimshøyder, og bidrar derfor til at bygningsmassen oppleves oppbrutt og mer tilpasset i området.

Solforhold og innsyn

Planforslaget legger til rette for privat uteoppholdsareal på bakkenivå og terrasser over carport. Sol- og skyggediagram viser at solforhold for private uteareal blir ivaretatt, samtidig som planforslaget i liten grad vil gi skyggevirksomhet for naboeiendommer kl. 15 vårjevndøgn.

Planforslaget legger til rette for terrasser over carport. Naboer har uttrykt bekymring for mulig innsynsproblematikk som følge av dette. Byggegrense mot eiendom gbnr. 123/205 varierer fra ca. 9,5 meter til ca. 14 meter, og fra ca. 10 meter til ca. 12 meter mot eiendom gbnr. 123/291.

Byggegrense mot naboeiendom gbnr. 123/376 i sørøst er satt til 4 meter. Denne naboeiendommen har etablert gårdsplass mot planområdet, og har sitt uteareal/terrasse lengre unna.



Rådmannen vurderer at foreslåtte byggegrenser gir god avstand til naboeiendommer, og kan ikke se at foreslått utbygging vil medføre vesentlig mer innsyn eller begrensninger på solforhold for naboeiendommene, enn hva som er påregnelig ved fortetting i et etablert boligområde. Dette gjelder om det bygges en enebolig som i gjeldende reguleringsplan eller tre boenheter som i planforslaget.

Helhetlig plan

Flere naboer hevder at politikerne i Porsgrunn kommune ønsker en helhetlig plan for området. De mener videre at gjeldende reguleringsplan kun legger begrensninger for dem, og fremhever urettferdighet ved at enkelte eiendommer kan omreguleres. Planforslaget som nå er til behandling er et privat planforslag utarbeidet i tråd med kravene i plan- og bygningsloven, noe alle grunneiere har anledning til. En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet eller opphevet. I dette tilfelle vil deler av en eldre reguleringsplan bli opphevet ved vedtak av planforslaget.

Barn og unges interesser

Planforslaget åpner for 4 boenheter innenfor planområdet. Kravet til småbarnslekeplass blir dermed ikke utløst. Planområdet ligger med kort avstand til Vestsiden skole med tilhørende lekemuligheter.

Trygg skoleveg: Det er kort avstand til både skole (150m) og barnehage (550m) gjennom områder med lav fartsgrense. Smedgata er en blindveg uten fortau. Fra krysset med Jonas Wessels gate er det imidlertid etablert fortau bort til skole og barnehage.

ROS-analyse

Rådmannen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende. Mulige uønskede hendelser er knyttet til urban flom/overvann, kvikkleireskred, svært redusert framkommelighet for utrykning og trafikkulykke. Aktuelle tiltak er sikret i bestemmelsene.

Aktsomhetsområde for flom: Planområdet ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom ifølge NVE atlas. Det stilles krav til lokal overvannshåndtering og godkjent teknisk plan.

Geotekniske undersøkelser

Områdestabiliteten er ifølge geotekniker vurdert som tilfredsstillende. Bestemmelser stiller krav til dokumentering av at lokal stabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, da det ikke planlegges for ny kommunal infrastruktur.

Miljømessige konsekvenser for kommunen



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer, med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av selve planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen legger opp til nye boliger i et område som allerede er satt av til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Rådmannen mener at planforslaget bidrar til en god fortetting innenfor et etablert boligområde hvor hensyn til omkringliggende bebyggelse blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte, og innstiller på at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn.