



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 18/09371-38  
Saksbehandler Maja Mercina

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	25.02.2020
Bystyret	12.03.2020

---

## Reguleringsplan for Vestsiden terrasse – sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Vestsiden terrasse, med foreslåtte endringer i bestemmelser sist datert 04.02.2020, og endringer i plankart sist datert 04.02.2020, slik de går frem av saksframlegget.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende plan oppheves: «Klyvejordet, Vestsida hageby», vedtatt 24.01.2002.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, revidert etter offentlig ettersyn, datert 04.02.2020
2. Forslag til planbestemmelser, revidert etter offentlig ettersyn, datert 04.02.2020
3. Solstudie, revidert etter offentlig ettersyn
4. Mottatte merknader til offentlig ettersyn
5. Oppsummering av hovedinnhold av mottatte merknader (offentlig ettersyn) med rådmannens kommentarer
6. Protokoll og saksframlegg 1. gangsbehandling
7. Forslag til plankart til 1. gangsbehandling, datert 02.09.19
8. Forslag til planbestemmelser til 1. gangsbehandling, datert 02.09.19
9. Forslag til planbeskrivelse til 1. gangsbehandling, datert 02.09.19
10. Forslag til illustrasjonsplan til 1. gangsbehandling, datert 02.09.19
11. Snitt til 1. gangsbehandling
12. Solstudie til 1.gangsbehandling
13. 3D-illustrasjoner til 1.gangsbehandling
14. Støynotat til 1.gangsbehandling
15. ROS-analyse til 1.gangsbehandling, datert 02.09.19
16. Mottatte uttalelser til planoppstart til 1.gangsbehandling
17. Geoteknisk vurdering til 1.gangsbehandling
18. Utfylt sjekklister til 1.gangsbehandling

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Vestsiden Terrasse AS

**Plankonsulent:** Børve Borchsenius Arkitekter AS

## Viktige punkter i saken

- Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for boligutbygging i form av leilighetsbygg og småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og lekeplasser (totalt ca 40 nye boenheter).
- Det ble mottatt 12 høringsuttalelser fra offentlige myndigheter og andre berørte parter. Hovedfokus i disse var høyden på leilighetsbygg, skygge til nabolaget, vegtrase, støy og behov for mer konkrete krav til leke- og uteoppholdsareal.
- Etter høring er plankart blitt supplert med hensynssone støy, avkjørsel til eiendom 123/752 vises og formål frisiktzone legges inn i kryss Østre Klyveveg og Smedgata. Frisiktsoner til private avkjørsler ivaretas i bestemmelsene.
- Etter høring er bestemmelsene blitt justert på bakgrunn av mottatte merknader og for å sikre at de er i samsvar med plankartet. Punkter om leke- og uteoppholdsareal, parkeringskrav, utnyttelsesgrad, renovasjon og grønnstruktur (bekk) er blitt mer konkretisert. Høyder på leilighetsbygg er blitt endret. Hensynssone støy og forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsel er blitt lagt inn i bestemmelsene. Rekkefølgebestemmelser er blitt supplert med punkter om støy. Teknisk plan er blitt supplert med nye punkter om overvannsplan, spillvannsledning og plassering av automatisk sperring (bom eller pullert). Dokumentasjonskrav er blitt supplert med punkter om anleggstrafikk, støyskjerming og grunnundersøkelser.
- Rådmannen anbefaler reduksjon av høyder (fra seks til fire etasjer) på leilighetsbygg (BB1). Ved å vedta maks fire etasjer vil leilighetene sikres god bokvalitet i forhold til støy, samtidig som fire etasjer bedre tilpasser seg eksisterende bebyggelse og sikrer disse bedre solforhold. Et bygg på seks etasjer vil gi uheldig skyggevirkning på eksisterende bebyggelse.

## Saksframstilling

### Bakgrunn

Børve Borchsenius Arkitekter AS har, på vegne av Vestsiden Terrasse AS, fremmet forslag til detaljregulering for eiendommene gbnr. 123/10, 123/742 og 123/13. 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 mot nord.

Planområdet ligger vest for Porsgrunn sentrum, rett ved kommunegrensen til Skien, mellom Rv36 i vest og Østre Klyveveg i øst. Planområdet har et areal på ca. 16,7 daa og er i kommuneplanens arealdel avsatt til blant annet fremtidig boligformål. Store deler av området ligger innenfor gul og rød støysone og mindre del av området i sørvest ligger innenfor fareområde for flom.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg.

### Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 62/19, den 24.09.2019. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Ved 1.gangsbehandling vedtok UMB at det ønskes innspill/ tilbakemelding på byggehøyder i høringsperioden og de ba om at bruk av rødlistearter i utearealer skulle inkluderes i bestemmelsene.

### Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden fra 30.09.2019 til 22.11.2019. Det kom inn 12 høringsuttalelser/merknader fra offentlige myndigheter og berørte naboer (jf. vedlegg 4). Hovedinnholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert i vedlegg 5. I tillegg er flere av temaene også omtalt under i rådmannens vurdering.

## Rådmannens vurdering

Ved førstegangsbehandling var støyproblematikk og høyde på leilighetsbygg sentrale tema, siden planområdet er støyutsatt og øvre del av leilighetsbygget ligger i gul og rød støysone.

### Utforming av planforslaget og høyder

Ved 1. gangsbehandling fokuserte rådmannen på støyutfordringer i forbindelse med leilighetsbygg og vurderte at faglig sett ville en lavere byggehøyde (inntil fire etasjer) sikre bedre bokvalitet for beboerne i det nye leilighetsbygget enn planforslagets seks etasjer. Dette ble fulgt opp av UMB, som ved behandling ba om innspill på byggehøyde for leilighetsbygg i høringsperioden.

Rådmannen mener at høringsinnspillenes klare signaler om redusert byggehøyde til 4 etasjer støtter tidligere betraktninger rundt å redusere byggehøyden. Det er også kommet nye momenter som også gir grunnlag for å revurdere og redusere den foreslåtte byggehøyde, som skyggelegging av nabobebyggelse og lekeareal.

### *Støyutsatt areal og bokvalitet*

Ved planlegging av nye boliger må det legges vekt på god bokvalitet, både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse. Selv om forrige kommuneplanens arealdel åpner for støyfølsom arealbruk i rød sone i elvebyen, kreves det også at boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom (balkong) kan plasseres for å sikre god bokvalitet. I tillegg skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side.

Planforslaget åpner for balkonger med full innglassing som mulig avbøtende tiltak for å sikre stille side. Rådmannen mener at dette ikke er en optimal løsning ettersom en stor del av leilighetene (med fasade mot nord-vest, vest og sør-vest) fra fjerde etasje og oppover synes å ha behov for innglassing for å få stille side. Dette innebærer at disse leilighetene mister mulighet for å benytte egen balkong i friluft eller åpne vindu/luft på soverom. Med 100 % innglassede balkonger og lufting av oppholdsrom/soverom via balkong, er god bokvalitet med en stille side derfor ikke ivaretatt på en tilfredsstillende måte slik rådmannen vurderer det.

### *Konsekvenser for nabolaget*

Det kom frem at naboene er kritiske til høyde på seks etasjer, da det vil ha negative konsekvenser for dem i form av reduserte solforhold på fasader og lekeareal (ettermiddagssol om sommeren). Kommunen har utarbeidet egen 3d modell for å få mer detaljert innsyn i skyggevirkningen på naboeiendommene med fokus på tidspunkter omtalt i merknader, se solforhold i sommerhalvåret (vedlegg 3).

Sol- og skyggestudiene viser at solforhold blir redusert i forhold til dagens situasjon på grunn av høyden på foreslått leilighetsbygg (BB1). Skygge fra leilighetsbygning i seks etasjer treffer det nærmeste nabolaget, Vestsiden Hageby borettslag III (gbnr. 123/747), mellom kl. 18-19:00 i juni (sommersolverv), mens Vestsiden Hageby borettslag V (gbnr. 123/751) får skygge på fasader etter kl. 19:00 og rundt kl. 21:00 blir mesteparten av fasadene i vest og sør liggende i skygge. Modell med redusert høyde viser at bebyggelsen i fire etasjer vil fortsatt kaste skygge på Vestsiden Hageby borettslag V etter kl. 18:30, men i mindre grad. Dersom blokken hadde vært redusert enda mer (tre etasjer) ville den kun kaste skygge på borettslags fasader etter kl. 20:00. Etter kl. 21:00 vil kun halvparten av fasader for borettslag V i vest og sør skyggelegges.

Rådmannen vurderer at en blokkbebyggelse på fire etasjer til å gi en vesentlig bedre situasjon for eksisterende bebyggelse sammenliknet med et bygg på seks etasjer når det kommer til sol/skygge. Dette kommer klart frem på de illustrasjonene under, hvor ny bebyggelse og skyggevirkning er vist med henholdsvis et bygg på 3, 4 og 6 etasjer.

Alternativ med 6 etasjer



21. juni kl19

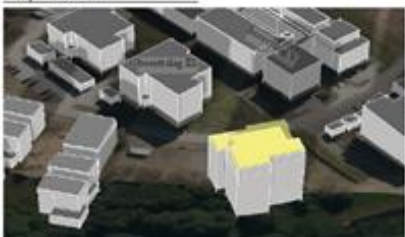
Alternativ med 4 etasjer



Alternativ med 3 etasjer



21. juni kl20



21. juni kl21

### *Tilpasning til tilgrensende bebyggelse*

Da planområdet er en del av et område med eksisterende bebyggelse bestående av eneboliger og leilighetsbygg med maksimal høyde på inntil fire etasjer, vurderer rådmannen at bygg med en tilsvarende høyde innenfor BB1 passer bedre inn, altså på maks fire etasjer. Et bygg i seks etasjer vil bryte skalaen i området, og være et markant visuelt element. Etter rådmannens oppfatning vil prosjektet med redusert høyde bidra til en bedre helhet i form og volumoppbygging.

### Barn og unge interesser

Kommuneplanens arealdel inneholder retningslinjer for kvalitet på uterom, hvor solforhold den 21. mars kl. 15:00 skal legges til grunn for å sikre gode solforhold på leke- og uteoppholdsarealer.

Sol- og skyggestudiene viser at planlagt lekeplass i område f\_L1 så vidt oppfyller kommunens retningslinjer for kvalitet på uterom. Lekeplass i område f\_L2 har gode solforhold. Eksisterende lekeplass på nabotomta har også gode solforhold på dette tidspunktet.

Etter faglige råd fra både fylkesmannen og fylkeskommunen mottatt ved det offentlige ettersynet er det foreslått endringer av planforslaget som forbedrer forholdet for barn og unge. Rådmannen foreslår krav til lekearealer som omfatter arealstørrelse, funksjon, kvalitet og solforhold. Det er også tatt inn rekkefølgebestemmelser for etablering av støyskjerm for å sikre at lekearealer ligger utenfor gul støysone. Sol- og skyggestudiene viser også at solforholdene på lekeplassen innenfor planområdet oppfyller kommunens retningslinjer for kvalitet på uterom.

### Naturmangfold

Som en oppfølging av vedtaket i Utvalg for miljø og byutvikling foreslår rådmannen at bestemmelser inkluderer mulig bruk av rødlistearter i utearealer. Bestemmelser (punkt 3.2 Leke- og uteoppholdsareal) suppleres med setning «Det skal legges til rette for etablering av rødliste- og signalarter av urte- og engplanter som forekommer i Porsgrunnsområdet».

### Teknisk infrastruktur

Det vurderes behov for å rette planbeskrivelsen i kapittel 6 Planprosess og medvirkning/ 6.1 Oppstartsmøte, slik at setningen «Det bør vurderes fortau langs Østre Klyveveg. Det er ingen kapasitetsutfordringer for vanntilførsel og det er god kapasitet i området ledningsnett» erstattes med «Ved behov for sprinkling må det sjekkes at det er tilstrekkelig vannmengde og vanntrykk».

Setning «Overvann må ikke føres inn på kommunalt ledningsnett.» erstattes med «Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Eventuelt påslipp skal godkjennes av Kommunalteknikk før tilkobling. Overvann og spillvann skal separeres.»

Planbestemmelser suppleres i tillegg med overvannsplan i teknisk plan (punkt 2.2.3) slik at håndtering av overvann og eksisterende bekk er bedre ivaretatt. Teknisk plan suppleres med punkt om spillvannsledning som går gjennom området for å ivareta dette i planbestemmelser.

#### Endringer etter offentlig ettersyn

Rådmannen har vurdert de innkommende merknadene, og har som en følge av dette utarbeidet et revidert sett med plankart (vedlegg 1) og bestemmelser (vedlegg 2) etter offentlig ettersyn som ivaretar flere av innspillene.

#### *Plankart*

Endringer i plankart omfatter at formål støysoner (H210 og H220) tas inn i kartet og formål frisikts (H140) legges inn i kryss Østre Klyveveg og Smedgata. Avkjørsel til eiendom 123/752 vises i plankart. Formål frisikts (H140) knyttet til avkjørsel fjernes og skal ivaretas i bestemmelsen isteden.

#### *Planbestemmelser*

Etter høring er bestemmelsene justert slik at tekst knyttet til arealformål er i samsvar med plankartet. Endringer i bestemmelsene omhandler hovedsakelig krav til lekeplasser (som omfatter arealstørrelse, funksjon og kvalitet), konkretisering av parkeringskrav, utnyttelsesgrad, renovasjon og grønnstruktur (bekk). Høyder på leilighetsbygg (i område BB1) er blitt redusert. Hensynssone støy og forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsel er blitt lagt inn i bestemmelsene. Rekkefølgebestemmelse er blitt supplert med punkter om støy. Teknisk plan er blitt supplert med nye punkter om overvannsplan, spillvannsledning og plassering av automatisk sperring (bom eller pullert). Dokumentasjonskrav suppleres med punkter om anleggstrafikk, støyskjerming og grunnundersøkelser.

#### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer at planforslaget som foreslått lagt frem til sluttbehandling legger til rette for en god utvikling av området og med sentrumsnære boligtyper godt tilpasset også barnefamilier. Området har kort avstand til kollektivtrafikk, god tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett, og gangavstand til skole og dagligvarehandel. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget vedtas slik det fremgår av innstillingen.