



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 18/07119-12  
Saksbehandler John Lium

Saksgang

Møtedato

Utvalg for miljø og byutvikling

31.03.2020

---

## Reguleringsplan for Elverhøy, planID 259 – 1. gangsbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges reguleringsplan for Elverhøy, plankart og tilhørende bestemmelser, begge datert 06.03.2020, ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.1 tilføyes følgende ordlyd: «...og eventuell fare for erosjon og skred i skråningen ned mot Lilleelva».

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Kjølnesområdet, skole og idrettssenter for Porsgrunn, planID 201, stadfestet 19.6.1969. Del av denne oppheves ved godkjenningen av den nye reguleringsplanen. Opphevingen inkluderer alle planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Detaljplankart, dat. 06.03.20
3. Planbestemmelser, dat. 06.03.20
4. Planbeskrivelse, dat. 06.03.20
5. Illustrasjonsplan, dat. 06.03.20
6. Snitt
7. Volumstudier
8. Solstudier
9. Støykart ved støyskjermingstiltak langs ny Fv32
10. Uttalelser til oppstartsvarslingen
11. Geotekniske grunnundersøkelser, Multiconsult, dat. 01.06.18
12. Geoteknisk vurdering, Multiconsult, dat. 15.06.18
13. ROS-analyse
14. Referat for oppstartsmøte 13.06.18
15. Søknad/leieavtale for del av kommunal eiendom som tilleggsareal til Leikupgata 3

**Forslagsstiller:** Elverhøy Park AS

**Plankonsulent:** Børve og Borchsenius Arkitekter AS

### Viktige punkter i saken:

- Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene gbnr. 200/4134 og 200/764. Planområdet på ca. 16 daa er sentrumsnært og ligger langs nordøstsiden av Lilleelva med kort avstand til kollektivknutepunktet og Kjølnes. I nordvestre

del av planområdet ligger Leirkupgata, en svært viktig forbindelse for gående og syklende mellom sentrum og Kjølnes. Leirkupgatas viktige funksjon for myke trafikanter vil bli ivarettatt ved at ingen nye boliger får atkomst via denne del av Leirkupgata.

- Planforslaget legger til rette for oppføring av 22 boenheter i form av to leilighetsbygg i to og tre etasjer, og en 2-mannsbolig. De fleste boenhetene vil bli bygd på gbnr 200/4134, hvor tidligere Elverhøy lå. Dette var en større trebygning som var forsamlingshus, studentkro, lysthus mm. Bygningen ble revet i 2017. Det legges til rette for eventuell transformasjon til boligformål der Studentsamskipnadens barnehage ligger i dag. Planområdet er gitt en høy arealutnyttelse, men skal samtidig ha bygningsvolumer og utforming som tilpasses strøkets bebyggelse.
- Som for de fleste områder langs Lilleelva/Leirkup er det også for planområdet utfordringer knyttet til grunnforhold og elveflom. Det er også viktig å ta hensyn til kantvegetasjonen langs Lilleelva. Det er registrert en «svarteliste-art», parkslirekne/kjempeslirekne i kantvegetasjonen, denne har et svært stort spredningspotensial.

## Saksfremstilling:

### Bakgrunn

Elverhøy Park AS ønsker å utvikle eiendommene gbnr. 200/4134 (Elverhøy) og 200/764 (Grenlandsgata 6) ved å tilrettelegge for ny boligbebyggelse i området. Ved planoppstart kom kommunen med innspill om at tilliggende boligområder, atkomstveger og området langs Leirkup må tas med i detaljreguleringsplanen. Planrådets vestgrense følger plangrensen for tilgrensende reguleringsplan for Gimle - Augestad, planID 244, godkjent 04.04.2013. En del av østre del av planområdet er i dag del av reguleringsplanen for Kjølnesområdet, skole og idrettssenter, planID 201, stadfestet 19.06.1969.

Planområdet på ca. 16 daa ligger like ved Porsgrunn sentrum med kort veg til kollektivknutepunktet på Kammerherreløkka og til skole- og idrettsanleggene på Kjølnes. Området ligger langs Leirkup. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene gbnr. 200/4134 og 200/764.

### Planprosess

#### Oppstartsmøtet

Oppstartsmøte ble avholdt 13.06.18. For referat fra oppstartsmøtet se vedlegg 14. Tiltaket er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Foreslått arealbruk ble utredet i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel og er i samsvar med denne.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet som ble påpekt var:

- Hensyn til nabolagets karakter og kulturlandskapet
- Vurdere type boliger med tanke på beliggenhet mot campusområdet
- Kantsonvegetasjon langs Leirkup er viktig. Vurdering av håndtering av fremmede art, parkslirekne/kjempeslirekne
- Vurdering av forurensingsstatus i området
- Gjennomføring av, innhenting av støvdokumentasjon og støvdokumentasjon fra ny FV32
- Tilgjengelighet for alle grupper
- Trafikksikkerhet langs Leirkupgata
- Forhindre kjøring mellom Kjølnesgata og Leirkupgata (med skilting er bom).

#### Oppstartsvarselet

Oppstart av planarbeid er varslet 06.09.18 med brev til berørte parter, i annonse i Varden og på kommunens nettside, med uttalefrist 07.10.18. Det ble mottatt skriftlige uttalelser fra 6 skriftlige uttalelser til varselet. Disse var fra følgende myndigheter/interesser:

- Fylkesmannen i Telemark, skriv dat. 03.10.18
- Telemark Fylkeskommune, skriv dat. 23.10.18
- Statens Vegvesen, skriv dat. 17.08.18
- NVE, skriv dat. 26.09.18

- Norsk Maritimt Museum, skriv dat. 18.09.18
- Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge, skriv dat. 27.09.18

Temaer i de innkomne uttalelsene var: barn og unge, trafikksikkerhet, gode uteområder, naturmangfold, universell utforming, samfunnssikkerhet og beredskap, byggegrense langs Leirkup, areal og transport, kulturminner, støy/støv fra fv32, flom, erosjons- og skredfare, kulturminner og at det må tas hensyn til Studentsamskipnadens barnehage (både ved planleggingen og ved kommende anleggsarbeider). Uttalelsenes detaljerte innhold og planforslagsstillers kommentarer til disse uttalelsene kan sees på side 15 i planbeskrivelsen (se vedlegg 10).

### **Kort beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Hensikten er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene gbnr. 200/4134 og 200/764 ved Elverhøy i Porsgrunn. Planområdet ligger langs nordøstsida av Lilleelva/Leirkup 250–300 m øst for Kammerherreløkka /Porsgrunn stasjon.

Boligene er planlagt som konsentrert boligbebyggelse i form av to leilighetsbygg og en tomannsbolig. Parkering er planlagt på bakkeplan. De to leilighetsbyggene er i nordvestlige del av planområdet (område BK1) der den tidligere Elverhøybygningen (revet i 2017) lå. Det vestligste leilighetsbygget er planlagt i to etasjer, det østligste leilighetsbygget er planlagt i tre etasjer. Øst for BK1 er planlagt en felles parkeringsplass (f\_P) som både dekker parkeringsbehovet for boligene i BK1 og for den foreslåtte 2-mannsboligen i område BK2. BK2 ligger sør for parkeringsplassen. Tilsammen legger bebyggelsen i BK1 og BK2 til rette for 22 boenheter.

Det foreslås en parkeringsdekning på 1,0 fast parkeringsplass pr. boenhet. Kjøreatkomst til parkeringsplass f\_P er fra Grenlandsgata i øst. Felles uteoppholdsarealer for BK1 vil være både vest for bebyggelsen og mellom de to leilighetsbyggene. Lekeplass (L) er planlagt sørvest for bebyggelsen. BK2 har egne uteoppholdsareal og men vil også kunne benytte lekeplass L.

Studentsamskipnadens eiendom gbnr 200/3836 (område KBT) foreslås regulert til kombinert formål bolig/tjenesteyting (barnehage) med atkomst fra Grenlandsgata som i dag. Langs Grenlandsgata ligger mange små kommunale arealer. Disse arealene foreslås nå lagt til boligeiendommer langs Grenlandsgata. En parsell på ca. 200 m<sup>2</sup> m av kommunal eiendom som i sørvest ligger inntil boligeiendommen Leirkupgata 3 (B1), er midlertidig leid bort til eier av denne eiendommen. Denne parsellen foreslås, sammen med en kryssende snarveg og et grøntområde sørvest for krysset Leirkupgata/Grenlandsgata, regulert til friområde (o\_FR3). Det er en høy hekk langs nordøstsiden av denne parsellen som utgjør en trafikkfare for gående/syklende langs snarvegen. Her er det behov for tiltak for å få bedre frsikt ved snarvegens kryssing av kjøreveg. En vendehammer er planlagt i sørenden av Grenlandsgata.

Turvegforbindelse (snarveg for gående) er vist mellom Leirkupgata og skoleområdene øst for planområdet. Ingen planlagte boliger får kjøreatkomst fra Leirkupgata i nord. Områdene langs Leirkup er foreslått regulert til friområde, turveg og naturområde langs vassdrag og med hensynssone angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø.

### **Rådmannens vurdering**

#### Plandokumentene

Planforslaget framstår ryddig og oversiktlig. Den vedlagte dokumentasjon av grunnforhold, erosjonsfare og forventede flomhøyder langs Lilleelva viser at området kan utbygges på en trygg måte. Øvrige supplerende dokumenter viser hvordan området vil framstå ved en utbygging. Sol/skygge-studier følger planforslaget. Generelt synes planforslaget å være godt dokumentert.

#### Overordnet om planforslaget

Planforslaget avviker fra ny arealdel som setter høyere krav da planområdet ikke lenger ligger i sentrumssonen slik det tidligere gjorde. Likevel sikres hver boenhet en parkeringsplass innenfor planområdet, noe rådmannen vurderer som tilstrekkelig gitt planområdets plassering og boenhetenes størrelse.

Det foreslåtte boligprosjektet har en arealutnyttelse på 6 boliger pr daa. Kommuneplanens krav i denne del av kommunen på minimum 4,0 boliger pr. daa er dermed ivaretatt.

Rådmannen er enig i planforslagets hovedgrep med kjøreatkomst fra Grenlandsgata i øst og foreslått plassering av ny bebyggelse. Foreslått arealutnyttelse og bygningshøyder vurderes som forsvarlig med bakgrunn i området sentrumsnære beliggenhet.

Gjennomførte grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger viser at det er forsvarlig å bebygge eiendommen. Rådmannen har likevel merket seg at det ikke foreligger en konkret faglig vurderinger av eventuell risiko for erosjon/skred langs kanten av Lilleelva. Kommunen er ikke kjent med at det skal være en noen konkret fare for erosjon/utglidning på denne del av elvestrekningen, men rådmannen vil likevel foreslå en endring i reguleringsbestemmelsene. Konkret foreslås derfor at bestemmelsenes pkt. 2.1.1 gis en supplerende tekst slik at første kulepunkt får følgende ordlyd: **«(Før det gis tillatelse for tiltak i område BK1 og BKT) skal det være utarbeidet en fagkyndig vurdering av geoteknisk forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området og erosjon og skredfare i skråningen ned mot Lilleelva».**

Lekeplassen foreslås på vestsiden av planlagt bebyggelse og arealet mellom byggene vil inngå i området uteoppholdsarealer. Sol/skyggestudiene viser at solforholdene mellom bygningen er tilfredsstillende store deler av tiden og dette området har for øvrig god beliggenhet.

#### Kommentarer til viktige tema i reguleringsplanforslaget

Rådmannen ser at det er nødvendig med oppføring av leilighetsbygg i området for å kunne imøtekomme kommuneplanens tetthetskrav. Volum og forslag til utforming synes å gi ny bebyggelse tilfredsstillende kvaliteter med hensyn til strøkets øvrige bebyggelse. Boligbebyggelsens beliggenhet sørvestvendt mot elva og med moderate bygningshøyder bør kunne gjøre dette til attraktivt boområde.

Utbyggingsområdet er flatt, samtidig som det østligste leilighetsbygget i BK1 vil få heis. Dette sikrer de fleste boenhetene full universell utforming, noe rådmannen er tilfreds med.

Fylkesveg 32 er nå både bygd i ny trasé noe lenger vest enn tidligere, samt at vegen er gitt nødvendig støyskjerming. Støykart fra Staten Vegvesen viser at ingen områder på nordøstsiden av Lilleelva nå ligger i «gul sone». Rådmannen ser det som positivt at planlagt bebyggelse med dette ikke vil bli belastet med sjenerende vegstøy. Ved økt avstand fra fv32 og de gjennomførte støyskjermingstiltak, vurderes også støvsituasjonen vesentlig forbedret.

«Svartliste-arten» parkslirekne/kjempepirekne har etablert seg i elveskråningen i planområdet, dette krever særskilte tiltak. Denne japanske planten har trolig kommet til landet som «prydplante», men det viser seg at den har svært lett for å spre seg. Planbestemmelsene er derfor utformet slik at håndtering av denne uønskede planten ivaretas.

Det er kjent at det har vært en oljelekkasje i/ved den tidligere Elverhøybygningen. Det antas at forurensningen er håndtert på riktig måte, men rådmannen vurderer det likevel som fornuftig at det er tatt inn i bestemmelsene krav om kartlegging og håndtering av eventuelle forurensninger.

Planområdets topografi og plangrep gir grunnlag for å utvikle trygge og godt egnede lekeområder. Som plankartet viser vil det være rikelig med lekeområder (lekeplass og felles uteoppholdsarealer) i nærheten av leilighetene. Rådmannen vurderer at lekeplassen og uteoppholdsarealene vil legge til rette for at det kan utvikles et godt bomiljø i planområdet.

Planforslaget hindrer økning av biltrafikk i Leirkupgata. Rådmannen ser det som viktig at denne gata fortsatt skal være en trygg forbindelse mellom sentrum/stasjonsområdet og skole/idrettsanleggene på Kjølnes. For å formalisere dagens snarveg mellom Leirkupgata og skoleanlegget øst for planområdet reguleres denne som del av friområde o\_FR3 og lengst i øst som turveg (o\_T3).

Rådmannen er enig med planforslagsstiller om å legge til rette for maksimalt 1 parkeringsplass per boenhet innenfor planområdet. Dette er 0,2 parkeringsplasser per boenhet under kravet i kommuneplanens arealdel. Men grad av utnyttelse, beliggenheten tett på Kjølnes, sentrum og knutepunkt, samt at det rett nord for planområdet er et større kommunalt parkeringsanlegg, er forhold som bidrar til at rådmannen vurderer planforslaget som akseptabelt.

Det er gjort en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8–12 i planbeskrivelsen. Rådmannen er tilfreds med at temaet friluftsliv er ivaretatt ved at den eksisterende turstien langs Lilleelva er lagt inn i planforslaget.

Det er tatt inn en bestemmelse som ivaretar «stanse/melde-plikten» dersom kulturminner oppdages.

Når det gjelder håndtering av overvann vil rådmannen presisere at dette temaet har vært vurdert i planarbeidet. Som del av landskapsplanen er det derfor satt krav til at tiltakets virkning på overvannet i området må beregnes, og at overvann skal i størst mulig grad skal håndteres lokalt.

Det er generelt ønskelig at miljøvennlige alternative energikilder/løsninger ved nye utbyggingsprosjekter skal vurderes. Rådmannen ser at krav om slik vurdering er lagt inn i bestemmelsene.

Studentsamskipnaden har per dags dato ingen konkrete planer for den framtidige utvikling av sin eiendom (område KBT i planforslaget). Rådmannen synes det derfor er fornuftig å gi denne eiendommen et kombinert formål som både sikrer videre barnehagedrift og muligheter for ny boligbebyggelse.

#### Miljømessige konsekvenser

Rådmannen vurderer at den foreslåtte utbyggingen ikke har negative miljømessige konsekvenser. Område var bebygget fram til 2017 og planforslaget går ikke på bekostning av viktige miljøkvaliteter. Positive konsekvenser er at fortetting av sentrumsnære områder kan bidra til å redusere transportbehov og behovet for å ta i bruk «jomfruelig mark» til nye utbyggingsformål.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av reguleringsplanforslaget synes ikke å innebære spesielle økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Konklusjon**

Rådmannen finner det positivt at planforslaget legger opp til ny boligbygging nær sentrum, nær campusområdet, og nær knutepunktet for både buss og bane. Planforslaget legger til rette for gode bokvaliteter og området derfor et godt potensial for å bli et attraktivt boligområde. Planforslaget har en faglig kvalitet som gjør at rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



## Saksprotokoll

### Forslag til detaljregulering for Elverhøy, planID 259 - gangs behandling

1.

---

Arkivsak-dok. 18/07119  
Saksbehandler John Lium

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	31.03.2020	20/20

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges reguleringsplan for Elverhøy, plankart og tilhørende bestemmelser, begge datert 06.03.2020, ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.1 tilføyes følgende ordlyd: «...og eventuell fare for erosjon og skred i skråningen ned mot Lilleelva».

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Kjølnesområdet, skole og idrettssenter for Porsgrunn, planID 201, stadfestet 19.6.1969. Del av denne oppheves ved godkjenningen av den nye reguleringsplanen. Opphevingen inkluderer alle planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

#### Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 31.03.2020 sak 20/20

#### Møtebehandling:

MdG v/Hilde Andersen fremmet følgende tilleggsforslag:

Umb ber om innspill på etablering av grønne tak, samt bruk av stedegne planter og rødliste- og signalarter i grøntområder, da dette vil bidra til biologisk mangfold og en lokal, grønn identitet for prosjektet.

Umb ber om at det til 2. gangs behandling vurderes laget bestemmelser som sikrer estetiske kvaliteter i tråd med arealdelens bestemmelser i punkt 1.3.1.1.

H v/Petter Ellefsen fremmet følgende tilleggsforslag:

Under høringen bør det vurderes forhold som:

- Geoteknikk med henblikk på kvikkleire
- Volum og arkitektonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse langs elveløpet
- Elveløpets grøntstruktur og parkvirkning for byen, herunder eksisterende gangveg

**Votering:**

Rådmannens forslag ble enst. vedtatt.

Tilleggsforslagene fra MdG ble enst. vedtatt.

Tilleggsforslagene fra H ble enst. vedtatt.

**Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges reguleringsplan for Elverhøy, plankart og tilhørende bestemmelser, begge datert 06.03.2020, ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.1 tilføyes følgende ordlyd: «...og eventuell fare for erosjon og skred i skråningen ned mot Lilleelva».

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan for Kjølnesområdet, skole og idrettssenter for Porsgrunn, planID 201, stadfestet 19.6.1969. Del av denne oppheves ved godkjenningen av den nye reguleringsplanen. Opphevingen inkluderer alle planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

UMB ber om innspill på etablering av grønne tak, samt bruk av stedeegne planter og rødliste- og signalarter i grøntområder, da dette vil bidra til biologisk mangfold og en lokal, grønn identitet for prosjektet.

UMB ber om at det til 2. gangs behandling vurderes laget bestemmelser som sikrer estetiske kvaliteter i tråd med arealdelens bestemmelser i punkt 1.3.1.1.

Under høringen bør det vurderes forhold som:

- Geoteknikk med henblikk på kvikkleire
- Volum og arkitektonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse langs elveløpet
- Elveløpets grøntstruktur og parkvirkning for byen, herunder eksisterende gangveg