



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/12687
PlanID: 393
Dato: 04.06.2020

Njålsveg 4 og 6 Detaljreguleringsplan PLANBESKRIVELSE



Innhold

1. Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold.....	3
1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.....	3
1.4 Utbyggingsavtaler.....	3
1.5 Krav om konsekvensutredning.....	3
2. Planstatus og rammebetingelser.....	4
2.1 Overordnede planer og formål.....	4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	4
2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet.....	4
2.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.....	4
2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	4
2.6 Eiendomsforhold.....	5
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	6
3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.....	6
3.2 Historikk og tidligere bruk av området.....	6
3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	6
3.4 Stedets karakter.....	6
3.5 Landskap.....	7
3.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	7
3.7 Naturverdier.....	7
3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	7
3.9 Trafikkforhold.....	7
3.10 Barns interesser.....	8
3.11 Sosial infrastruktur.....	8
3.12 Universell tilgjengelighet.....	8
3.13 Teknisk infrastruktur.....	8
3.14 Grunnforhold.....	9
3.15 Støyforhold.....	9
3.16 Forurensning.....	10
3.17 Elektromagnetisk stråling.....	10
3.18 Risiko- og sårbarhet.....	10
3.19 Næring.....	10

3.20 Analyser/utredninger	10
4. Planprosessen.....	11
4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	11
4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.....	11
4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden	12
5. Beskrivelse av planforslaget	14
5.1 Planlagt arealbruk.....	14
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	15
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	16
5.4 Boligmiljø/bokvalitet	18
5.5 Parkering	20
5.6 Tilknytning til infrastruktur.....	20
5.7 Trafikkløsning	20
5.8 Planlagte offentlige anlegg.....	20
5.9 Miljøoppfølging	20
5.10 Universell utforming.....	23
5.11 Uteoppholdsareal.....	23
5.13 Kollektivtilbud.....	24
5.14 Kulturminner	24
5.15 Sosial infrastruktur	24
5.16 Kriminalitetsforebygging	24
5.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	24
5.18 Plan for avfallshenting.....	24
5.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	25
5.20 Rekkefølgebestemmelser	25
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:.....	26
7. Vedlegg:.....	27

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommene Njålsveg 4 og 6 (gnr/bnr 46/422, 46/883, 46/882, 46/857 og 46/860).

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller og grunneier er Njålsveg 4 – 6 AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen relevante.

1.4 Utbyggingsavtaler

Reguleringsplanen gir behov for utbyggingsavtale i forbindelse med etablering av fortau mot Njålsveg.

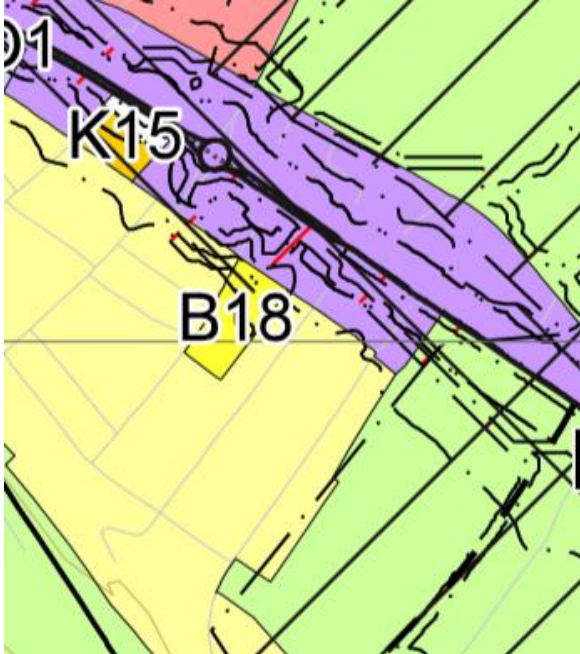
1.5 Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området avsatt som fremtidig boligformål (Område B18).



Figur 1 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2018-2030.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Plan som delvis erstattes:

PlanID 206 21.12.1965 – Vallermyrene, Eidanger (erstattes delvis). Området er regulert til bolig.

Tilgrensende plan:

PlanID 350 18.06.03 – Vallermyrene næringsområde. Området som vil grense til ny plan er regulert til vegareal.

2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Pågående reguleringsarbeid: PlanID 392 Porsgrunn vgs avd sør

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

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

2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

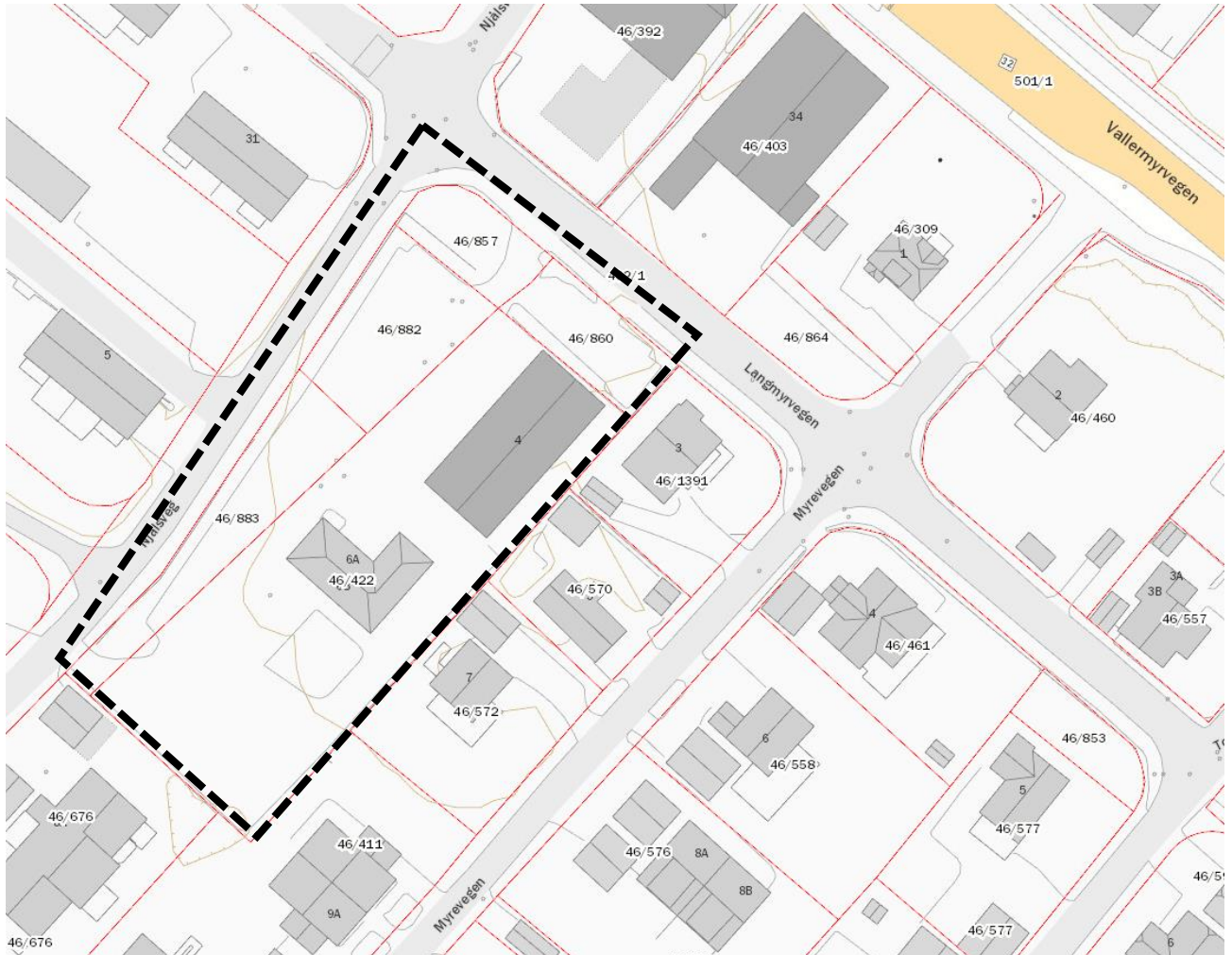
Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

2.6 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende grunneiere:

- Gnr/bnr 46/422, 46/883, 46/882, 46/857: Njålsveg 4- 6 AS.
- Gnr/bnr 46/860: Per Kofoed Kongsgaarden

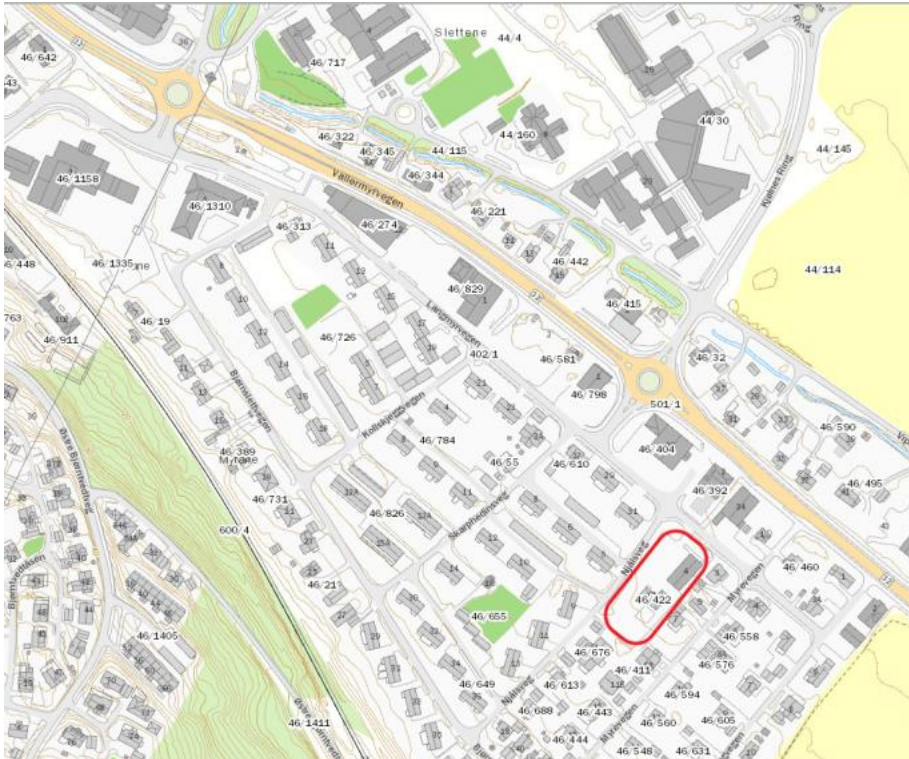


Figur 2 - Kart med eiendomsgrenser

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger i Njålsveg på Vallermyrene i Porsgrunn. Varslet planområde er ca. 4 daa.



Figur 3- Planområdets beliggenhet

3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet er tidligere brukt som kombinert bolig og bilforretning/verksted.

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det er to bygninger på eiendommen, et bolighus og et tidligere verkstedbygg som brukes til treningsenter.

Området rundt eiendommen består av etablert boligbebyggelse, samt industri/forretning mot fylkesvegen. Planområdet ligger i overkant av 1 km fra jernbanestasjonen og Porsgrunn sentrum.

3.4 Stedets karakter

Mye av boligbebyggelsen på Vallermyrene ble bygget på 1950-tallet, og bebyggelsen består av både eneboliger og rekkehus/leiligheter. Boligområdet grenser mot jordbruksarealer mot øst, og strekker seg mot sentrumsarealet i nordvestlig retning.

3.5 Landskap

Planområdet ligger ca. 1- 2 km fra Porsgrunn sentrum, i et allerede utbygd område. Både planområdet og de omkringliggende arealene ligger på et område som er tilnærmet flatt uten store høydeforskjeller.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

3.7 Naturverdier

Tomten fremstår med lite naturlig vegetasjon, og stort sett dekket av asfalt. Kunnskapen om naturmangfold baserer seg på søk i innsynsløsningen Naturbase og Artskart. Det er ingen kjente naturverdier innenfor planområdet.

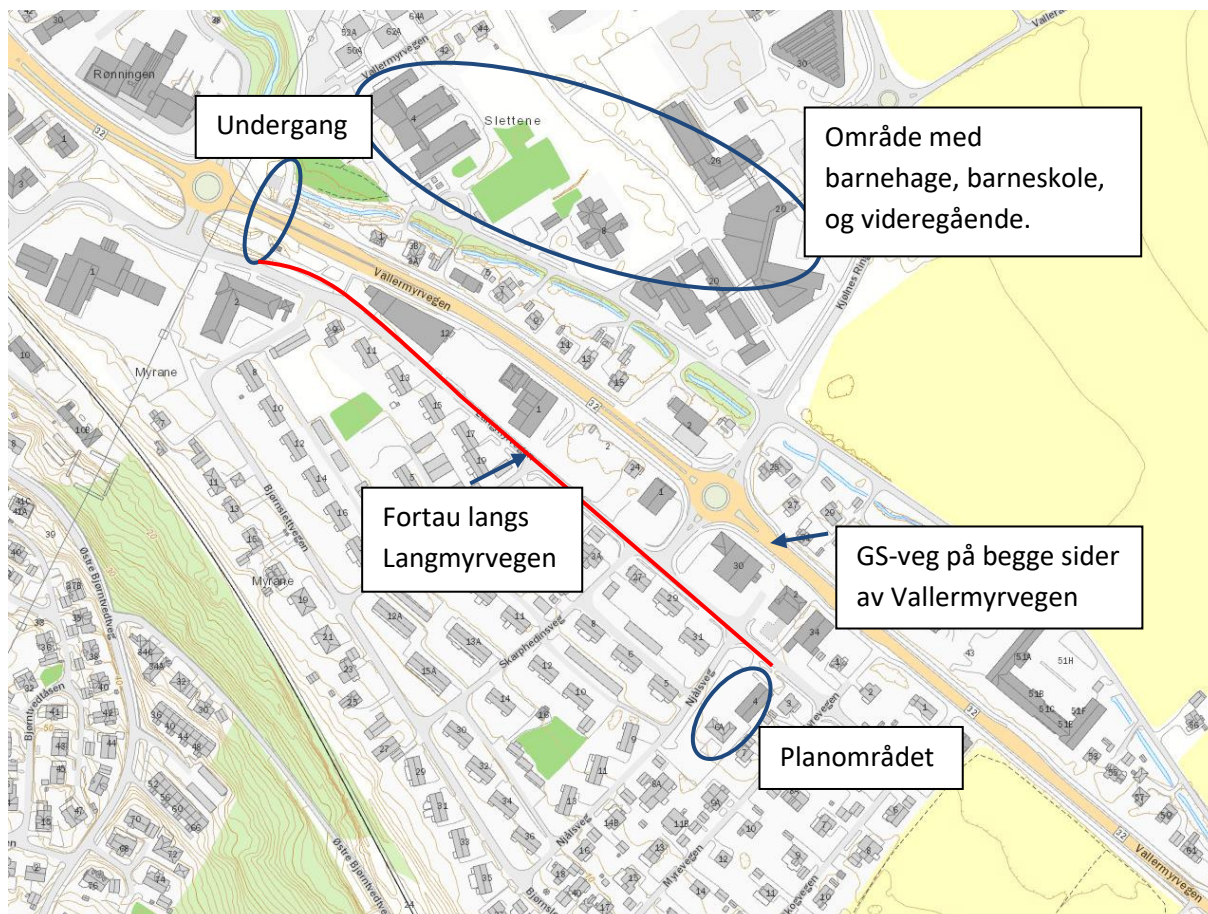
3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet berører ikke friluftsområder eller turområder. Planområdets beliggenhet har god tilgang til turområdet i Bymarka i Porsgrunn.

3.9 Trafikkforhold

Planområdet grenser mot to kommunale veger: Njålsveg og Langmyrvegen. Det er i dag to adkomster til planområdet, en fra Njålsveg og en fra Langmyrvegen.

Hovedvegen som går forbi området er fv. 32 Vallermyrvegen. Det er bebyggelse mellom fylkesvegen og planområdet. Fartsgrensen på Vallermyrvegen er 60km/t og ÅDT er ca. 16000. Adkomst til planområdet gjøres fra etablerte rundkjøringer på fylkesvegen. Langs Vallermyrvegen er det etablert gang- og sykkelveg på begge sider av veien. Langs den kommunale veien Langmyrvegen er det etablert fortau på sørsiden av veien, og fortauet strekker seg fram til undergang under Vallermyrvegen, se figur 4. Dagens skoleveg for beboere i området går langs fortauet i Langmyrvegen, og krysser Vallermyrvegen i undergang. Fra undergangen er det adkomst til barnehage, skole og videregående via Vipevegen.



Figur 4- Oversikt over eksisterende tilbud for gående og syklende. Skoleveg fra Njålsveg vil følge den røde linja

3.10 Barns interesser

Området består av etablerte boligkater med fortau og gang- og sykkelveger. Det er en lekeplass/fotballøkke ca. 100 meter fra planområdet i eksisterende borettslag. Det er både barnehage og skole i gåavstand, lokalisert i nærheten av universitetsområdet, på motsatt side av Vallermyrvegen. Vallermyrvegen kan krysses via undergang.

3.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Myrene barneskole og Kjølnes ungdomsskole. Det er også barnehager i nærheten. Det er ikke fremkommet kapasitetsbegrensninger på skolene.

3.12 Universell tilgjengelighet

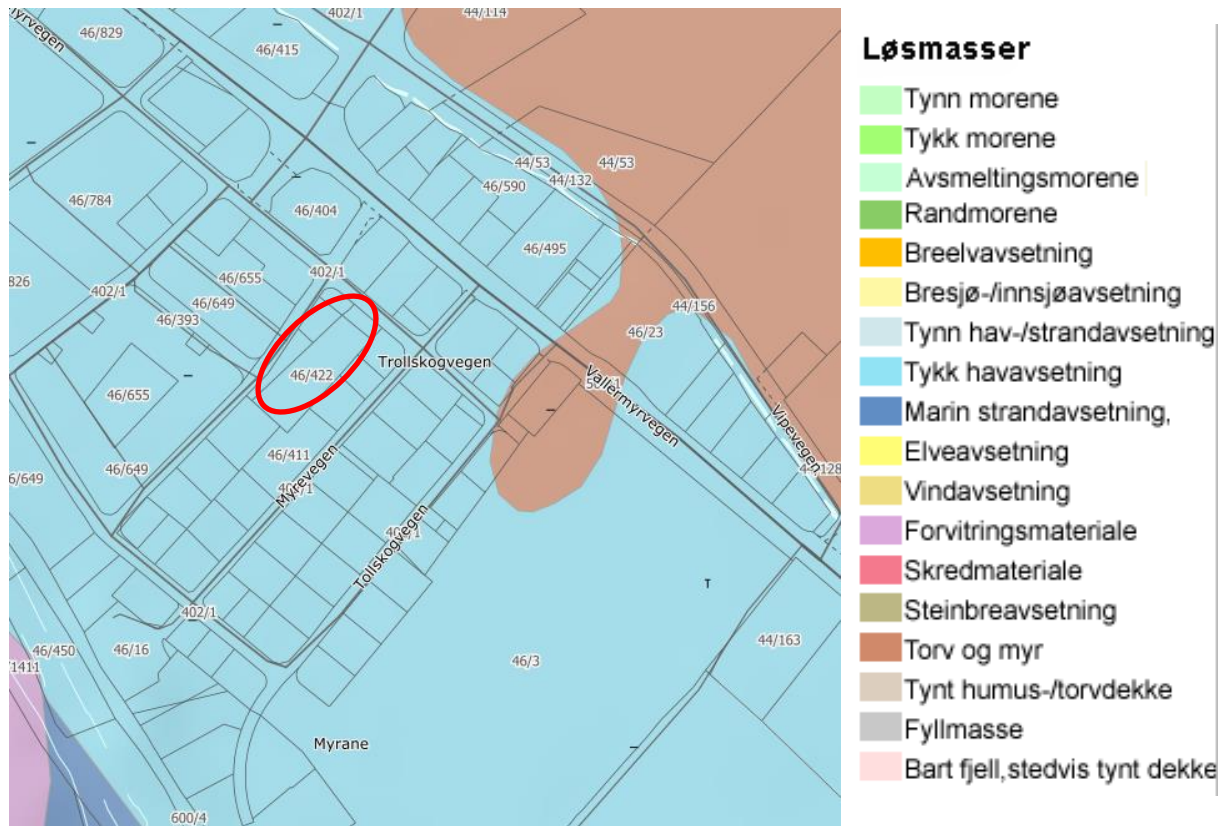
Planområdet er relativt flatt, og det ligger dermed til rette for universell utforming.

3.13 Teknisk infrastruktur

Det foreligger kommunale VA-ledninger innenfor planområdet. VA-nettet ligger i Njålsveg og Langmyrvegen.

3.14 Grunnforhold

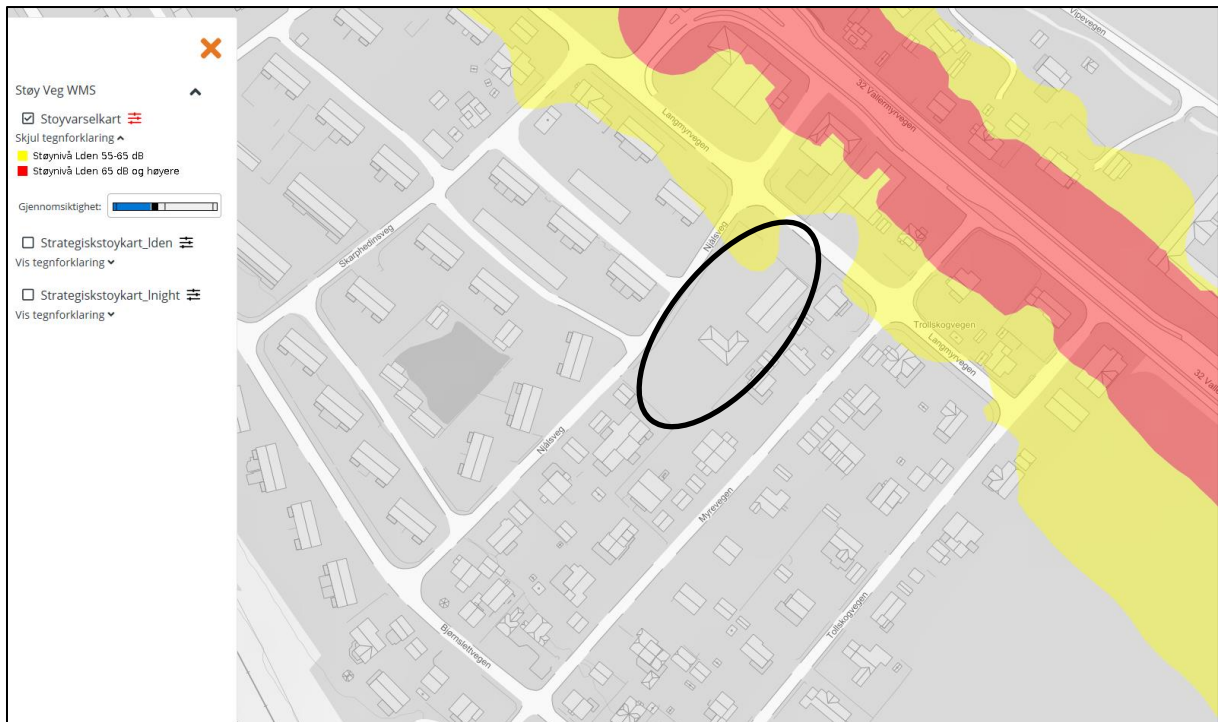
Kart fra NGU viser at området består av tykk havavsetning.



Figur 5 - Løsmassekart (NGU)

3.15 Støyforhold

Hovedstøykilden i området er Vallermyrvegen. Støyvarselkart for området viser at kun en liten del i nordenden av planområdet ligger så vidt innenfor gul støysone.



Figur 6 - Kartet viser en beregnet støysituasjon for en prognosesituasjon 15-20 år fram i tid. Støyen er beregnet i 4 meters høyde.

3.16 Forurensning

Luftforurensning

Vegtrafikk er forurensningskilde. Det er lite trafikk i gatene inn mot planområdet.

Forurensa grunn

Det har tidligere vært bilforretning/bilverksted på eiendommen, og det kan være mistanke om forurensa grunn.

3.17 Elektromagnetisk stråling

Det finnes ingen høyspent- eller kraftledning i luftstrekk innenfor planområdet.

3.18 Risiko- og sårbarhet

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for Radon i kart fra NGU.

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet.

3.19 Næring

Det er næringsvirksomhet på eiendommen i dag. Nord for planområdet er det også næringsvirksomhet.

3.20 Analyser/utredninger

Det er i planprosessen vurdert forurensning, gjennomført en støyvurdering, og utarbeidet ROS-analyse.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 1. oktober 2019. Det foreligger referat fra møtet.

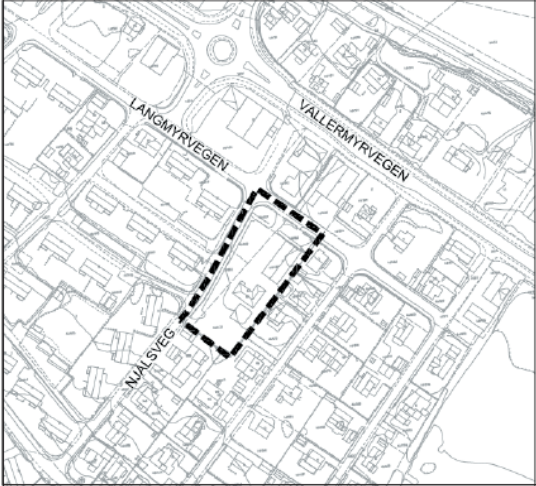
4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA og Varden tirsdag 5. november 2019. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 4. desember 2019.

**NÅ SETTES DET I GANG PRIVAT
PLANARBEID FOR REGULERINGSPLAN
FOR NJÅLSVEG 4 – 6 PÅ VALLERMYRENE**

Asplan Viak AS starter på vegne av Njålsveg 4-6 AS opp privat arbeid med reguleringsplan for Njålsveg 4-6. Det betyr at alle har mulighet til å komme med synspunkter om det kommende planarbeidet fram til **fristen den 04.12.2019**. Mer om oppstartsvarsling finner du i plan- og bygningslovens § 12-8.


Beskrivelse av planarbeidet
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting av boliger på Njålsveg 4 og 6. Planområdet er 4,7 dekar og det er lokalisert på Vallemyrne. PlanID blir 393. Planen vil delvis erstatte reguleringsplan fra 21.12.1965 der eiendommen er regulert til boligformål. Det varsles også mulig forhandling om utbyggingsavtale i henhold til § 17-4 i plan- og bygningsloven. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.



Forslag til planavgrensning

Har du kommentarer? Disse sendes til:
eli.eikeland@asplanviak.no eller til Asplan Viak AS, pb. 393 Sentrum, 3701 Skien.

Kopi av uttalelse kan sendes til:
postmottak@porsgrunn.kommune.no
eller til Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 Porsgrunn

 **asplan viak**

Figur 7 - Varslingsannonsen

4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det har i varslingsperioden kommet inn 3 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Fylkesmannen i Telemark:

Uttaler følgende:

- Planlagt arealbruk samsvarer med overordnet plan.
- Forutsetter at krav ang. boligtetthet i kommuneplanens bestemmelser følges.
- Minner om krav til ROS-analyse.
- Gjør oppmerksom på at deler av planområdet ligger innenfor fareområde for flom.
- Gjør oppmerksom på at det skal gjøres beregninger med klimapåslag for flomvannføring på 20%.
- utfordringer knyttet til grunnforhold, terrengstabilitet og evt. masseutglidning forutsettes vurdert.
- Deler av området mot nordøst ligger innenfor gul støysone. T-1442 skal legges til grunn for planarbeidet.
- Planen må ivareta trafiksikkerheten til beboerne i og rundt planområdet.
- Planen bør legges til rette for lek- og oppholdsarealer. Vises til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Forslagsstillers kommentar:

- Boligtetthet i kommuneplanen er oppfylt.
- ROS-analyse er utarbeidet.
- Flomsone er ivaretatt.
- Det er gjennomført en støyvurdering.
- Trafiksikkerhet er ivaretatt.
- Det er lagt til rette for lek- og oppholdsarealer.
- Se forøvrig beskrivelse av planforslaget.

Telemark fylkeskommune:

Uttaler følgende:

- Anbefaler å legge vekt på sammenhengende felles uteområder framfor flere oppstykkete arealer.
- Skolevegen vil krysse og gå langs Langmyrvegen som har uoversiktlige trafikkforhold. Planarbeidet må vise hvordan skolevegen sikres, og evt. sette rekkefølgekrav til fortau. Tryggeste kryssing av Vallermyrvegen vil være å bruke undergang ved USN.
- Planområdet ligger i overgangen mellom firemannsboliger og eneboliger, så krav til tetthet må vurderes opp mot kvalitetene i området som helhet.
- Kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i området, og vurderer det som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i planområdet. Gjør oppmerksom på meldeplikten, og har forslag til tekst til reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

- Det legges opp til felles uteområder.
- Det planlegges etablering av fortau langs Njålsveg, som vil koble seg på fortauet i Langmyrvegen. Man får da et sammenhengende fortau helt fram til undergangen ved universitetet.

- Krav til tetthet er i henhold til kommuneplanen.
- Tekst om kulturminner er tatt med i bestemmelsene.
- Se forøvrig beskrivelse av planforslaget.

Statens vegvesen:

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel, der arealet er satt av til boligbebyggelse. Statens vegvesen har ingen merknader i forbindelse med oppstartsvarselet.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o_SKV 1 – o_SKV2

Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT

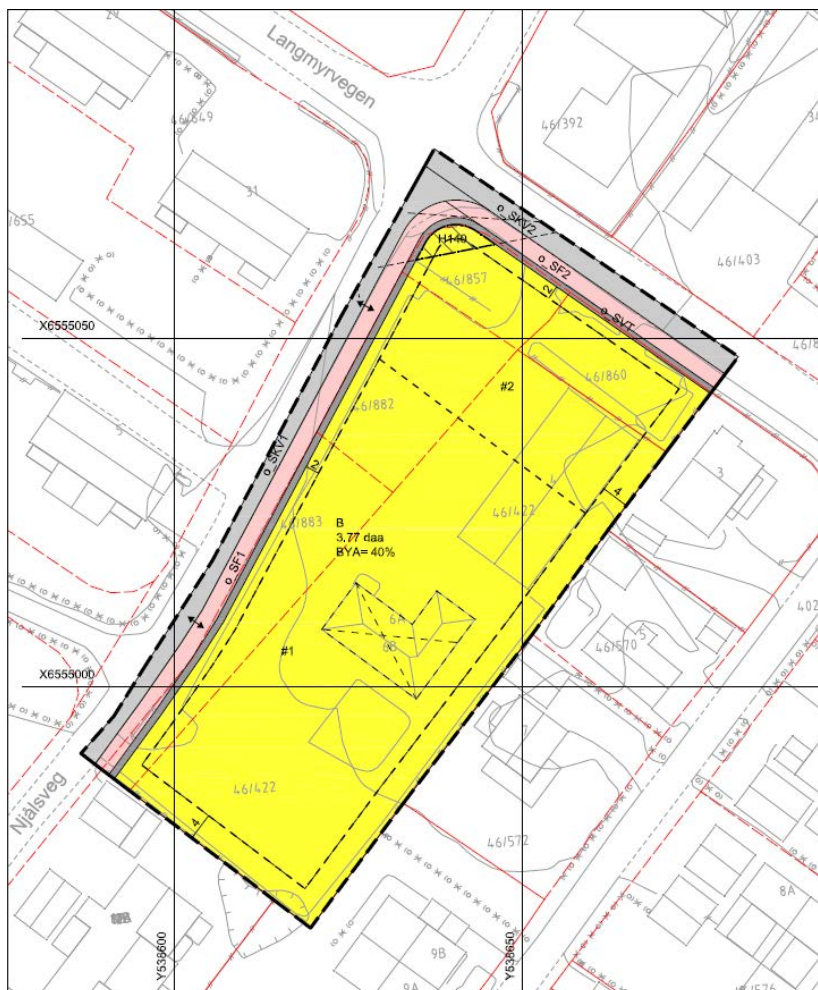
Fortau o_SF1 – o_SF2

Hensynssoner

Sikringsone, Frisikt H140

Områdebestemmelser

Bestemmelsesområde #1 – #2



Figur 8 - Utsnitt av plankartet

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Reguleringsplanen består av en relativt liten tomt på mindre enn 4 daa. I kommuneplanen er det krav om en tetthet på 4 boliger per daa i området. Boligformålets område er 3,77 daa, og det gir et krav om minst 15 boenheter innenfor arealet. Det er ønskelig å åpne for en variasjon i bebyggelsen i området, og det er regulert til boligbebyggelse B. Det er ønskelig å gi en fleksibilitet i mulige utviklinger av tomten, og derfor reguleres hele tomten til boligformål. Det åpnes da for å kunne vurdere flere mulige plasseringer av boliger på tomten i forbindelse med byggesøknaden. Det legges til rette for en blanding av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Det reguleres et fortau (o_SF1) langs Njålsveg (o_SKV1) med bredde 2,5 meter. I tillegg settes det av areal til grøft/annet vegareal med bredde 1 meter innenfor fortauet (o_SVT). Det er åpnet for inntil 2 adkomster til planområdet fra o_SKV1 i bestemmelsene.

Nedenfor er det illustrert tre ulike utbyggingsmuligheter på eiendommen. Disse viser at det finnes flere alternative utbyggingsløsninger som kan gi gode boligprosjekter innenfor planområdet som oppfyller krav til tetthet, uteareal og parkering. Alle illustrasjonene viser 15-16 boenheter. For å sikre kvalitet i planområdet er det stilt krav til levering av landskapsplan som viser valg av boligtype, plassering av tiltak, adkomst, parkering, utearealer og lekeplass. Reguleringsbestemmelsene åpner for en etappevis utbygging av området. Ved delvis utbygging må det vises en helhetlig landskapsplan for hele B ved utbygging av 1. trinn.



Figur 9 - Illustrasjoner som viser tre alternative løsninger for planområdet. Illustrasjonsplanene er vedlagt planbeskrivelsen.

Det er et eksisterende næringsbygg på den nordlige delen av tomten. Ved en trinnvis utbygging ser man for seg at næringsbygget kan beholdes med dagens bruk (treningscenter).

I illustrasjonene over er bygningene plassert uavhengig av eiendomsgrenser. Den nordøstre tomten (gnr/bnr 46/860) har en annen grunneier, se avgrensning i Figur 10. Tomtens størrelse

vanskeliggjør utbygging av denne eiendommen til bolig uten at det ses i sammenheng med omkringliggende eiendommer, med tanke på blant annet krav til 4 meter byggegrense til nabo eiendom.



Figur 10 - Eiendomsforhold på nordre del av planområdet

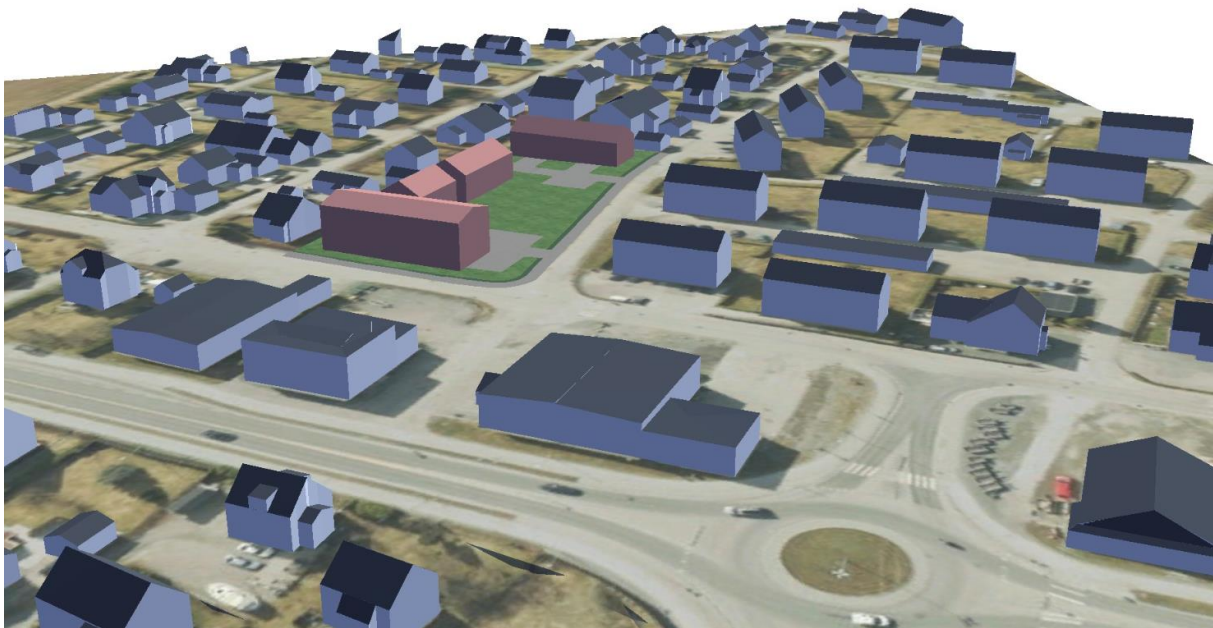
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Boligprosjektet vil ligge åpent og solrikt på et flatt areal.

Perspektivtegningene i figur 11 og 12 under viser situasjonen for plassering av boliger i henhold til illustrasjonsplan - alternativ 1.



Figur 11 – Perspektivtegninger for boligplassering i henhold til alternativ 1



Figur 12 - Perspektivtegninger for boligplassering i henhold til alternativ 1

Tetthet

Arealet som kan benyttes til bolig er 3,77 daa. Det er angitt krav i reguleringsbestemmelsene om minimum 15 enheter innenfor planområdet. Dette tilsvarer en tetthet på 4 boliger per daa, og er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Utnyttelsesgrad BYA = 40%.

Byggehøyder

Byggehøyder er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Det åpnes for å kunne etablere boliger med saltak. Tomta er inndelt i to bestemmelsesområder, der det tillates ulike byggehøyder.

Maksimalt tillatte byggehøyder i planområdet er angitt nedenfor. Byggehøyder skal måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

	Saltak
#1	7,5 m gesimshøyde 9 m mønehøyde
#2	9 m gesimshøyde 10,5 m mønehøyde

Ved etablering av heis i bygning, tillates overbygg for heishus, og høyden kan ikke overstige mønehøyden i bestemmelsesområdet.

Maksimal tillatt byggehøyde i felt B, bestemmelsesområde 1 skal ikke overstige + kote 16,5. Maksimal tillatt byggehøyde i felt B, bestemmelsesområde 2 skal ikke overstige + kote 18.

De angitte høydene gir rom for bygninger på 2,5 - 3 etasjer. Høydene er valgt for å sikre at man oppnår kommuneplanens krav til tetthet. Til sammenligning er høyden på omkringliggende bygg opp mot 10 meter.

Figur 13 viser to lengdesnitt gjennom planområdet basert på alternativ 1. Snittene er vedlagt planbeskrivelsen. Snittene viser høyden på planlagt ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse i området.



Figur 13 – Snitt gjennom planområdet

5.4 Boligmiljø/bokvalitet

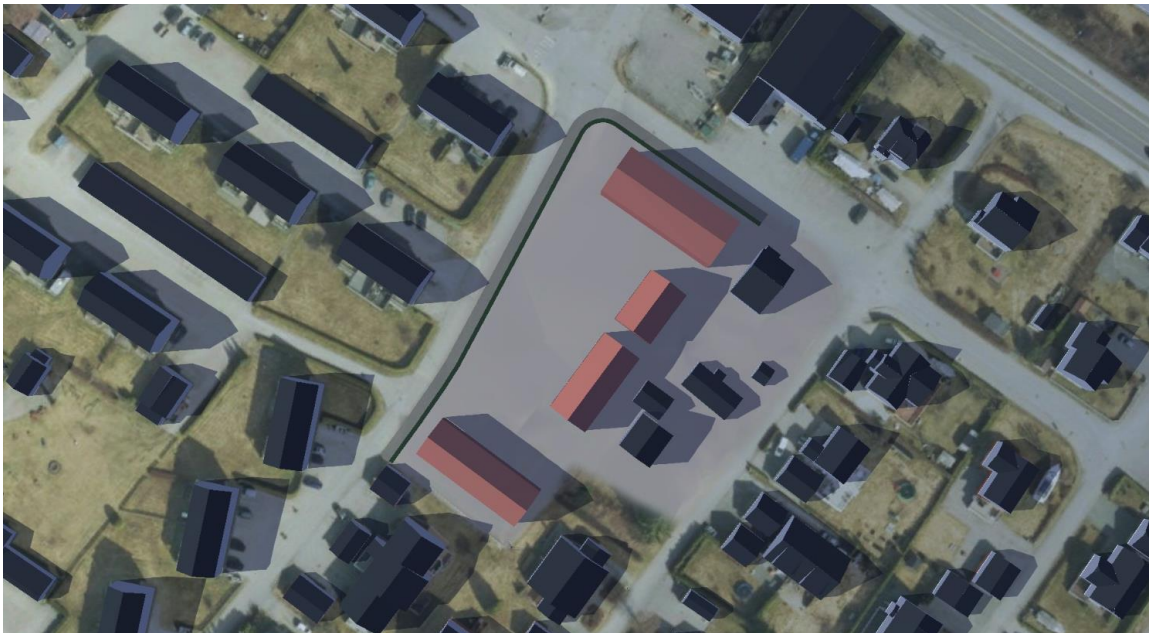
Planområdet ligger i et etablert boligområde. Området er solrikt, med nærhet til skoler, kollektivtilbud og sentrum.

Sol/skygge

Figurene under viser sol-/skygge- diagram for vår/sommer/høst, basert på illustrasjonen i kap. 5.2 med bebyggelse plassert nærmest naboeiendommene mot øst (alternativ 1). Solforholdene er tilnærmet uendret på dagtid for naboeiendommene. Det blir noe redusert sol på eiendommene øst for planområdet ettermiddag/kveld om sommeren, men det er også eksisterende bebyggelse på tomte i dag som kan gi noe skygge. Figurene viser også at solforholdene for planområdet er gode. En eventuell annen plassering av bygningene vil kunne endre sol-/skyggeforhold.



Figur 14 - Sol/skygge mars kl. 12



Figur 15 - Sol/skygge juni kl. 18



Figur 16 - Sol/skygge september kl. 15

5.5 Parkering

Reguleringsplanen stiller krav om minst 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet, og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet, i henhold til kommuneplanen. Det åpnes for parkering på bakkeplan. Illustrasjonsplanene viser et avsatt areal til sykkelparkering på 11x2 meter ved hver avkjørsel.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Tomten skal tilknyttes offentlig VA-nett. VA-kart fra kommunen viser at VA-traseen går i Njålsveg og Langmyrvegen.

5.7 Trafikkløsning

I dag er det adkomst til planområdet både fra Njålsveg og Langmyrvegen. I reguleringsplanen legges det opp til adkomst kun fra Njålsveg, og det er planlagt to adkomster fra Njålsveg. Plassering av adkomst skal vises i landskapsplan.

5.8 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges et fortau langs Njålsveg, med en bredde på 2,5 meter. I tillegg settes det av 1 meter bredde for å ivareta drift og vedlikehold av fortauet, blant annet til snølagring.

5.9 Miljøoppfølging

Naturmangfold

Reguleringsplanen gir ingen negative konsekvenser for naturmiljø. De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er lagt til grunn:

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det finnes ingen informasjon i databaser som Naturbase og Artskart om at det er viktig naturmangfold på tomta. Tomta er i stor grad bebyggt og inneholder lite vegetasjon. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å vurdere virkningen av plansaken.

§ 9 om føre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er ingen fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Utbygging iht. reguleringsplanen vil samlet sett gi ingen konsekvenser for naturmiljø.

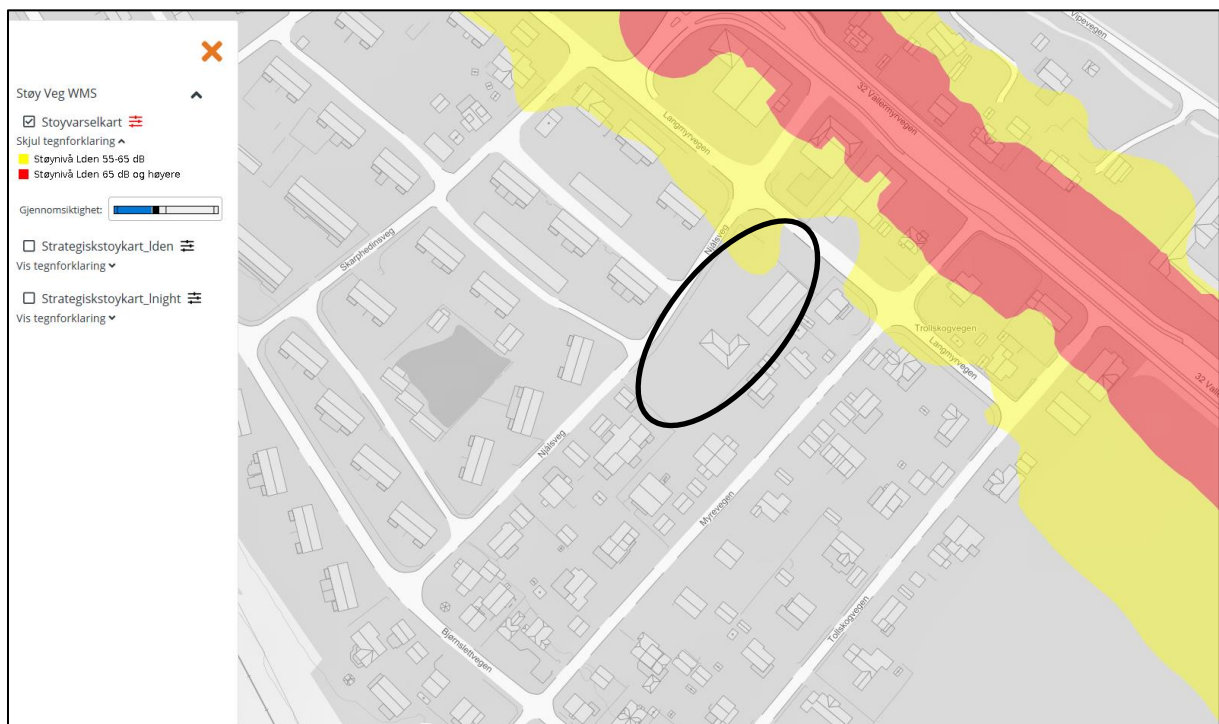
§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Støy

Det er utarbeidet et notat med støyvurdering av planområdet. Ved planlegging av nye boliger gjelder «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016). I retningslinjen er det definert grenseverdier for støysoner som gir føringer for planlagt arealbruk.

Støyvarselkartet for området ved Njålsveg 4 og 6 (Figur 17) viser at kun en liten del helt i nordenden av arealet ligger så vidt innenfor gul støysone. Enkle grep kan gjøres slik at man unngår å plassere rom til støyfølsomt bruk innenfor den gule sonen, og det er ikke behov for ytterligere støyberegninger i prosjektet.



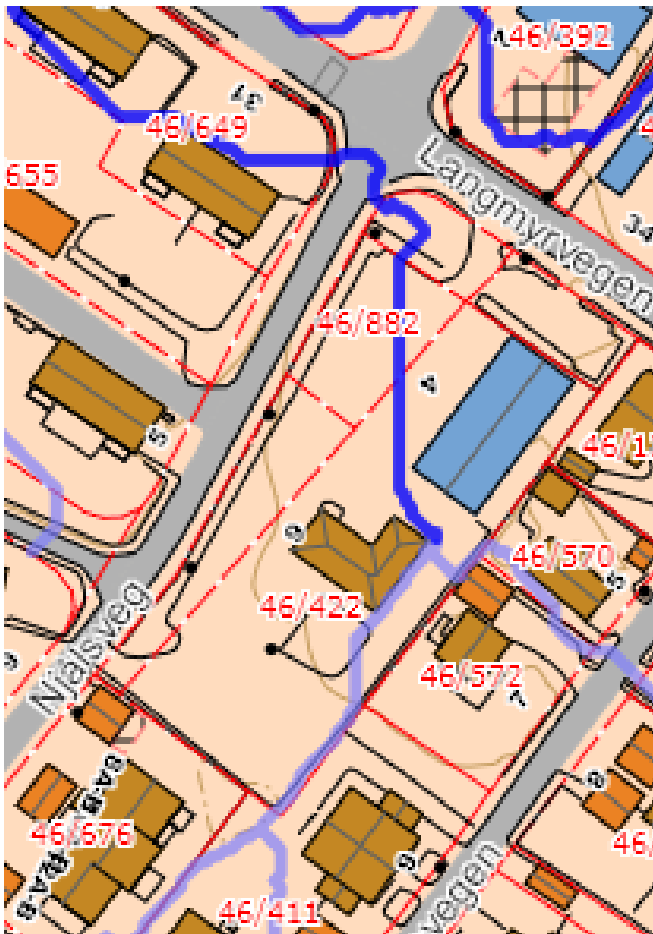
Figur 17 - Støyvarselkart beregnet i 4 meters høyde. Kilde: Geonorge.no

Forurensning

Planområdet har tidligere vært brukt som bilforretning/verksted. Det er utarbeidet en egen rapport som vurderer risikoen for forurensa grunn innenfor planområdet. I rapporten anbefales det å gjennomføre jordprøver på planområdet for å avklare eventuell forurensning som følge av tidligere aktivitet på eiendommen. Det er krav om prøvetaking og dokumentasjon i reguleringsbestemmelsene, og rekkefølgekrav til eventuelle tiltak som er nødvendig for å ivareta miljødirektoratets helsebaserte tiltaksklasser for forurenset grunn i boligområder.

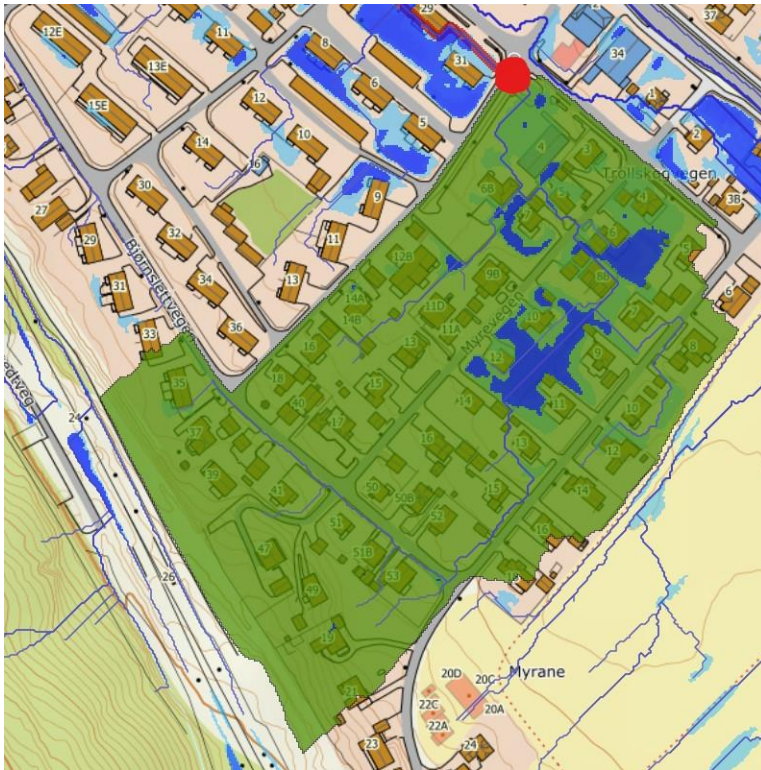
Overvann

Overvann fra tomte skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Det vil ikke være behov for å koble seg på kommunens overvannssystem. Detaljer vil avklares i overvannsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.



Figur 18 - Kart fra Porsgrunn kommune som viser flomveier

Det er gjort en grov vannveisanalyse ved bruk av programmet Scalgo (<http://scalgo.com/en-US/live-flood-risk>), se figur under. Analysen er gjort på kartverkets nasjonale høydemodell, og har en gridoppløsning på 1x1m. Analysen samsvarer i hovedtrekk med Porsgrunn kommunes eget flomveiskart i figur 17.



Figur 19 - Vannveisanalyse ved bruk av programmet Scalgo, med tilhørende nedslagsfelt. Betrakningspunkt vist med rød prikk.

Tilhørende nedslagsfelt er estimert til ca. 57 dekar (se figur over). En grov avrenningsberegning er gjort med rasjonell metode, 200 års gjentaksintervall, klimapåslag med 20% og avrenningskoeffisient for eneboligområde (0,55 (0,72 - 200år)). Det er benyttet nedbørsdata fra nærmeste nedbørstasjon med IVF-kurve fra eklima.no; Porsgrunn-Kjølnes (30270). Dette gir en antatt spissavrenning på 800 l/s gjennom planområdet (betrakningspunkt rød prikk på figur over).

Kommunens overvannssystem vil håndtere deler av overvannet, mens resten vil følge lavpunkter gjennom planområdet. Avrenningslinje for overvann og overvannsmengder må verifiseres i byggefase. Det er krav til levering av overvannsplan i forbindelse med byggesøknaden, som viser hvordan overvann håndteres.

5.10 Universell utforming

Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av boliger følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

5.11 Uteoppholdsareal

Bestemmelser til uteopphold og lek er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er krav til å vise arealene i landskapsplan. De vedlagte illustrasjonsplanene viser at det er ulike måter å sikre gode utearealer, avhengig av løsning på boligområdet. Illustrasjonsplanene viser størrelsen på uteoppholdsarealet på tomta, areal til renovasjon, parkering/sykkelparkering, interne adkomstveger og arealer innenfor støysonen er ikke medregnet.

Krav fra kommuneplanen:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål.	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå

Det er stilt krav om minst 150 kvm lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen kan inngå i areal til felles uteareal.

5.13 Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det legges til rette for å benytte seg av busstransport. Planområdet ligger i underkant av 100 meter fra busstopp langs Vallermyrvegen.

5.14 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er også vurdert av fylkeskommunen å være mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i området.

5.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole, universitet, videregående skole og fagskole. Planområdet ligger også i gang-/sykkelavstand til Porsgrunn sentrum med butikker etc.

5.16 Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

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

Det er krav til dokumentasjon i forbindelse med byggesøknaden.

5.18 Plan for avfallshenting

Plassering av avfallsbeholder avklares i byggesaken, i henhold til krav i kommuneplanen. Det legges til rette for plassering av beholdere ved hver avkjørsel. Illustrasjonsplanen viser et avsatt område på 4x6 meter til avfallsbeholdere. Det tillates bygging av søppelskur. Ved mer enn 20 boenheter skal det etableres nedgravde containere, jf. kommuneplanens bestemmelser.

2.1.1.2 Krav til avfalls løsninger for husholdninger

Antall boenheter	Avfalls løsning
A: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav B skal utløses.

Figur 20 - Krav til avfalls løsning- utklipp fra kommuneplanen

5.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 04.06.2020. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Urban flom/overvann	Grønt	Gult	Gult	Bestemmelse med krav om overvannsplan som skal foreligge ved byggesøknad.
Skred	Grønt	Grønt	Grønt	
Utslipp av farlig stoff/forurenset grunn	Gult	Grønt	Grønt	Bestemmelse om krav til prøvetaking av jord før arbeid kan settes i gang.

Følgende risikoreducerende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene:

- Krav om levering av overvannsplan
- Krav om prøvetaking av jord før igangsettingstillatelse

5.20 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om følgende temaer:

- Fortau
- Uteområder og lekeplass
- Evt. tiltak forurenset grunn

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:

Sjekkliste for Grenlandsstandarden er fylt ut og vedlagt saken. Alle temaer som i sjekklista er krysset av for «ja» er kommentert i beskrivelse av planforslaget.

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel, og planen har fokus på å skape gode boligområder. Planen legger til rette for fortetting innenfor eksisterende boligområde innenfor bybåndet, og oppfyller intensjonene i statlig planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging. De nye boligene vil få en sentral og god beliggenhet med meget gode muligheter for å benytte både sykkel, gange og kollektivtilbud.

Planforslaget er utformet slik at det gir fleksibilitet til valg av ulike boligløsninger/boligtyper, samt en trinnvis utbygging av området.

7. Vedlegg:

- Illustrasjonsplaner for tre alternative løsninger
- Lengdesnitt
- Sol/skygge-perspektiver
- ROS-analyse
- Rapport forurensa grunn
- Støyvurdering