



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
20/02298-6

Dato
12.10.2020

Varsel om forslag til endring av reguleringsplan for Aaltvet Bru, planID 254, godkjent 14.06.18

«Reguleringsplan for Aaltvet Bru», vedtatt i Bystyret 14.06.2018, er foreslått endret i tråd med plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14. Forslagsstiller er Telemark Forvaltning AS. Plankonsulent er Multiconsult AS.

I samråd med Porsgrunn kommune er det vurdert at endringen «..i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», jfr. plan- og bygningsloven § 12-14. Slike endringer, tidligere kalt «mindre endring», gjennomgår en enklere planprosess.

Gjeldende reguleringsplans arealbruk er i samsvar med daværende (og nåværende) kommuneplans arealdel.

Planendringforslaget

Generelt.

Hensikten med planendringen er bl.a. å gi lekeplass f_BLK3 en mer sentral beliggenhet i boligområdet, og å legge til rette for større fleksibilitet ved bygningsplassering og avkjørsler ved utbygging av boligarealet lengst sør ned mot Leirkup (boligområdene BFS1 – BFS7).

Konkret om endringforslaget:

Planendringforslaget innebærer at i det søndre boligarealet (de sju boligtomtene BFS1 – BFS7) skal tomtegrensene og de regulerte avkjørslene fjernes fra plankartet. Hele dette boligarealet i sør foreslås nå å få benevnelsen BFS1. Det foreslås videre at det i reguleringsbestemmelsene skal være krav om at område BFS1 bare kan få avkjørsler nordfra intern veg o_SKV2.

Multiconsult foreslår videre at lekeplass f_BLK3, som i dag er regulert rett vest for område BBB1, flyttes til et område nord for østre del av område BBB1. Ny lekeplass benevnes o_BLK3 øst. Som nevnt vil lekeplassen med dette få en mer sentral beliggenhet i boligfeltet.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034

Lekeplassen får et areal på ca. 400 m². Denne «flyttingen» medfører samtidig at lekeplassen blir noe mindre (ca. 15 m²) enn gjeldende reguleringsplans lekeplass. Denne endringen innebærer videre at nåværende regulert lekeplass f_BLK3 endres til boligformål (tomta får benevnelsen BFS10). «Flyttingen» av lekeplassen vil gå på bekostning av boligtomt BFS15 som utgår helt. Arealet for boligtomt BFS13 får med planendringen økt sitt areal med ca. 70 m² og blir ca. 670 m². Atkomsten til ny lekeplass f_BLK øst blir sørfra kjøreveg o_SKV2, noe som medfører at område BBB1 reduseres med ca. 38 m² og blir med dette ca. 1330 m².

Ved at det blir flere endringer av benevnelser for de ulike arealer i plankartet, medfører dette nødvendigvis også at planendringen innebærer endringer av planbestemmelsene. I bestemmelsene er det videre lagt til et punkt med krav om møblering av den «flyttede» lekeplass o_BLK3 øst.

Mer informasjon om endringene (inkl. flere saksdokumenter) finner du på Porsgrunn kommunes nettsider under «Høringer»: <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/>

Rådmannens foreløpige vurdering:

Hovedårsaken til at det i eksisterende reguleringsplan ble regulert inn tomtegrenser var usikkerheten om konsentrasjon av ny bygningsmasse på enkelte områder så nær elva ville være geoteknisk forsvarlig. Disse betenkeligheter synes nå å være geoteknisk avklart (se geoteknisk notat, dat. 09.06.20 i vedlegg 6). Rådmannen har derfor ingen innvendinger til at tomtegrensene fjernes. Behovet for å vise konkret plassering av avkjørsler til området vurderes heller ikke nødvendig, og de kan fjernes fra plankartet så lenge det i planbestemmelsene er krav om at avkjørsler skal være fra intern veg o_SKV2.

Den viktigste endringen som nå foreslås er flyttingen av regulert lekeplass f_BLK3 lenger mot nordøst. Rådmannen har ved sin vurdering av dette endringsforslaget konferert med kommunens barnerepresentant. Ved vurderingen har kommunen spesielt sett på kravene til egnethet, dvs. beliggenhet/-avstand fra boligtomtene, arealstørrelse, sol/skyggeforhold, arrondering, terrengforhold/helningsforhold og atkomstforhold. Slik Rådmannen ser det synes den foreslåtte nye lokaliseringen av lekeplass f_BLK3 å være vel så godt egnet som gjeldende reguleringsplans lekeplass. Avstandene fra boligtomtene til den nye f_BLK øst blir samlet sett noe kortere enn avstandene til dagens lekeplass. Terrengforholdene innebærer at både dagens regulerte lekeplass og den nye lekeplassen vil være noe krevende å opparbeide. Solforholdene i forslagets lekeplass er akseptable. Arealmessig er som nevnt forslagets lekeplass noe mindre i areal, men planområdet oppfyller godt kommuneplanens krav til tilgjengelige lekearealer. Atkomstmessig er gjeldende plans lekeplass lettere tilgjengelig (grenser direkte mot kjøreveg), men atkomsten til den foreslåtte lekeplassen via en sti gjennom grønnstruktur/grøntområde o_G4, vil også være tilfredsstillende. Denne atkomsten får en helning på ca. 1:15 og slik være innenfor de tekniske krav.

Det forhold at flere boligtomter får noe kortere avstand til lekeplass f_BLK3 ved å flytte denne mot nordøst, er en særlig positiv side ved planendringsforslaget.

Med bakgrunn i de utfordrende grunnforholdene i planområdet, har det for Rådmannen vært en klar forutsetning for å ta opp denne reguleringsendringen til behandling, at det kan dokumenteres at de foreslåtte endringene er geoteknisk forsvarlige å gjennomføre. Planendringsforslaget er supplert med et geoteknisk notat som konkluderer med at en utbygging i samsvar med planendringsforslaget er forsvarlig.

Planendringsforslaget for Aaltvet Bru framstår som vel gjennomarbeidet, og planløsningen har nå fått en kvalitet som gjør at forslaget kan sendes ut på høring til berørte interesser.

Har du synspunkter til planendringen?

Send eventuelle synspunkter til planforslaget på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn. **Fristen er 03.11.2020.**

Eventuelle spørsmål kan stilles til Byutvikling v/saksbehandler er John Lium, tlf 35 54 74 21 eller via epost john.lium@porsgrunn.kommune.no.

Dersom det *ikke* kommer inn vesentlige merknader til endringen, vil planendringen bli lagt frem for vedtak i kommunens faste utvalg for plansaker.

Med vennlig hilsen

Marius Lid
Avdelingsleder Plan og miljø

John Lium
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: Lene Lindflaten, Nedre Søliveg 100, 3914 PORSGRUNN
Andreas Wergeland, Tamburvegen 3, 3911 PORSGRUNN
Espen Hogstad Hansen og Annette Halvorsen, Austadlia 17, 3914 PORSGRUNN
Glenn Faane, Austadlia 24, 3914 PORSGRUNN
Hans Jacob Søli, Nedre Søliveg 45A, 3914 PORSGRUNN
Henrik Gundersen og May Britt Bergland, Austadlia 25
, 3914 PORSGRUNN
Ingebjørg AR Augestad, Kleppvegen 4, 3914 PORSGRUNN
Kjetil og Silje Hylland-Eriksen , Austadlia 23, 3914 PORSGRUNN
Knut Erik Walmann Thorsen og Grethe Walmann Bakken, Austadlia 19, 3914
PORSGRUNN
Terje Aasen, Svinholtvegen 12, 3914 PORSGRUNN
Thomas Riggengholt og Tonje Forsmo, Austadlia 21, 3914 PORSGRUNN
Lene Lindflaten, Nedre Søliveg 100, 3914 PORSGRUNN
Aaltvedt Bru AS, Trommedalsvegen 241, 3735 SKIEN

Kopi til: Multiconsult AS Skien, Mikkel Johansen, Leirvollen 23, 3736 SKIEN
Telemark forvaltning AS, Henrik Ibsens gate 4, 3724 SKIEN

Interne berørte kommunale virksomheter/avdelinger (inkl. barnerepresentanten) blir varslet internt. Fylkesmannen og Fylkeskommunen blir varslet med eget skriv.

Antall vedlegg: 8

1. Oversiktskart
2. Planendringssøknad inkl. planendningsbeskrivelse, dat. 04.09.20
3. Plankart, forslag til endret reguleringsplan, dat. 04.09.20
4. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser, dat. 04.09.20 endret tekst vist med rødt
5. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser, dat. 04.09.20
6. Utdrag av geoteknisk rapport fra Multiconsult, dat. 09.06.20
7. Plankart for reguleringsplan for Aaltvet Bru, planID 254, godkjent 14.06.18
8. Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Aaltvet Bru, planID 254 , godkjent 14.06.18