

Arkivsak:

Planens navn: Aaltvet bru

PlanID: 254

Gjeldende plan vedtatt: 14.06.2018

Forslagsstiller: Telemark Forvaltning AS

Plankonsulent: Multiconsult Norge AS avd Skien

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 04.09.2020

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Oversiktskart som viser området som omfattes av endringene

## Bakgrunn for planendringen

På vegne av Telemark Forvaltning AS fremmes forslag om mindre endring av Aaltvet bru detaljreguleringsplanen, der det søkes om sløyfing av tomtegrenser på tomterne BFS1-7, og endring av reguleringsformål for lekeplass f\_BLK3 og tomt BFS15. Heretter vil f\_BLK3 i den vedtatte reguleringsplanen henvises som f\_BLK3 vest, og lekeplassen i det nye planforslaget henvises som f\_BLK3 øst. I tillegg ønskes justering av formålsgrenser mellom tomt BFS15 og tomt BFS13 samt innarbeiding av en passasje (o\_G4) gjennom arealet BBB1 for å korte gangavstanden mellom foreslått plassering av lekeplass og lengst plasserte boligtomter, BFS6 og BFS7.

Bakgrunnen for flytting av f\_BLK3 til nåværende BFS15 er at eksisterende støttemur på tomten BFS15 kan ha områdestabilitetsfunksjon og gir utfordring ift. boligbebyggelse samt utfordrende stigningsforhold på tomten. Nåværende plassering for f\_BLK3 egner seg godt til boligbebyggelse og derfor ønsker utbygger å bytte formål på disse tomtene slik at området blir utnyttet best mulig.

Bakgrunnen for passasjen o\_G4 er ny plassering av f\_BLK3 øst, der opparbeidelse av gangsti parallelt med BBB1 vil korte avstanden og gi en trygg vei til lekeplassen.

Bakgrunnen for ønske om fjerning av tomtegrenser på tomtene BFS1-7 er at o\_SKV2 vil få en betydelig fylling mot tomtene BFS5-7 som gir utfordrende adkomstmuligheter for disse tomtene ved å bevare tomtegrensene og det vil sannsynligvis bli behov for støttekonstruksjoner. Derfor ønsker utbygger å fjerne tomtegrensene for å kunne utnytte området på en bedre måte med rekkehusbebyggelse, og der behov for støttekonstruksjoner kan utgå.

## Beskrivelse av planendringen

Planendringen omfatter området i gjeldende detaljreguleringsplan for kvartalet begrenset av offentlig kjøreveg o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3 og felles kjøreveg f\_SKV4 og f\_SKV5 samt detaljreguleringsplangrense på nordsiden.

### Område sør for o\_SKV2, BFS1-7

Det foreslås å fjerne tomteinndelingen inne på feltet BFS1-7, og i den nye planen gis den navnet BFS1. Planen til utbygger er å etablere rekkehusbebyggelse for best utnyttelse av området. Ifølge geotekniske vurderinger, se vedlegg 11, vil en evt konsentrasjon av bebyggelse på tomt BFS1 være tilfredsstillende med tanke på stabilitet i området. Tomtene kan på denne måten brukes mer arealeffektivt til utbygging og tilpasses til omgivelsene. Kjøreveg, o\_SKV2, gir en betydelig fylling i vest på området BFS1 som vil gjøre adkomstmuligheter for tomtene i vest utfordrende. Ved å sløyfe tomtegrenser er det mulig å unngå avkjørsel i vestre del av BFS1, da rekkehusbebyggelse kan tilpasses område med avkjørsel mer sentralt for BFS1 og man unngår tiltak som støttemur.

### Formålsendring og endring av tomtegrense

Forslaget som legges frem er å endre reguleringsformål for tomtene f\_BLK3 vest og BFS15. I tillegg foreslås justering av formålsgrenser mellom tomt BFS15 og tomt BFS13 hvor en del av tomt BFS15 tilegnes tomt BFS13. Eksisterende BFS15 blir f\_BLK3 øst og f\_BLK3 vest blir BFS10.

Utbygger ønsker å se på muligheten å justere arealet på BFS13. De ønsker å se om noe av arealet fra f\_BLK3 øst kan gis til BFS13. Det er gjort en matematisk gjennomgang av kravet som Utomhusnormal til Porsgrunn kommune krever av småbarnslekeplass for å se hvilken størrelse f\_BLK3 øst må være. For å se om evt noe av arealet kan overføres til BFS13 samtidig som det blir en romslig småbarnslekeplass.

Det er 12 boenheter i Austadlia utenfor regulert område som kan bruke lekeplassen f\_BLK1, vist i vedlegg 1. Eksisterende boenheter i reguleringsområdet er 6 boliger på egne tomter. Boenheter består av BFS1, 11 BFS (8-14 og 16-19) og 1 BBB. Det antas at BFS1 blir rekkehus (antatt ca. 12 boenheter), resterende BFS blir eneboliger (11 boenheter) og BBB1 forutsettes som blokk med 12 boenheter. Totalt antall boenheter som knyttes til lekeplassene i planen estimeres til 53 boenheter.

I Porsgrunn kommunes *Utomhusnormal versjon 0.1 datert juni 2016* er arealkravet for en småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> per 25 boenheter. Da regnes kravet for minimumsareal til småbarnslekeplass til minimum 6 m<sup>2</sup> per boenhet.

Antatt arealkrav til småbarnslekeplass for hele området er: 53\*6= 318 m<sup>2</sup>. Dette gjelder for hele området i reguleringsplanen og boliger i Austadlia. Av tomtene som knyttes til f\_BLK1 er det 21 av de 53 totalt, der f\_BLK1 er på 800 m<sup>2</sup>. De resterende 32 boenhetene skal tilknyttes f\_BLK3 øst, som vil si at f\_BLK3 øst skal minimum være på: 32\*6=192 m<sup>2</sup> for å tilfredsstillere kravet til småbarnslekeplass. BFS15 som skal bli f\_BLK3\_øst har et areal på 470 m<sup>2</sup> som er større enn kravet for småbarnslekeplassen. Planendringen foreslår å justere formålsgrensen mellom f\_BLK3\_øst og BFS13, der noe areal blir tilført BFS13 fra f\_BLK3\_øst, og at f\_BLK3\_øst blir på 400 m<sup>2</sup> som er større enn kravet. Da vil det nye reguleringsforslaget ha areal til lekeplasser på totalt 1200 m<sup>2</sup>, som er godt innenfor kravet for småbarnslekeplasser.

Forslaget med ny tomtegrense vises i plankart som vedlegg 8. Foreslått lekeplass er kotesatt for å opprettholde krav til stigning på tomten, se vedlegg 6 for stigning av gangpassasje og koter på lekeplass. Stigningen på tomten er innenfor krav for maksstigning på 1:3 og mer enn halve området har slakere stigning enn 1:3.

Porsgrunn kommune har gitt ønske om ytterligere sol- og skyggevisninger for å illustrere solforhold på lekeplassen, f\_BLK3, med flere tidspunkt og datoer. Det er tatt med 3 tider i tillegg til vårjevndøgn, se vedlegg 7.

### **Passasje til lekeplass**

Forslag for innarbeidelse av en passasje (o\_G4) gjennom BBB1 for å gi en kortere, samt trygg og skjermet gangvei med tilkomst til foreslått plassering av f\_BLK3 øst. Ved en slik utforming vil det ikke være behov for å bruke Kleppveien for å komme til lekeplass. Passasjen vises i forslag til nytt plankart som vedlegg 8. Stigningsforholdene på o\_G4 er innenfor stigningskrav på 1:15, ihht TEK17. Passasjen er vist i plan og profil, vedlegg 6. Tomtene BFS16-19 har tilgang til f\_BLK3 øst gjennom o\_G4 og f\_SKV5, som vil ha en stigning innenfor kravet til tilgjengelighet. Se vedlegg 15.

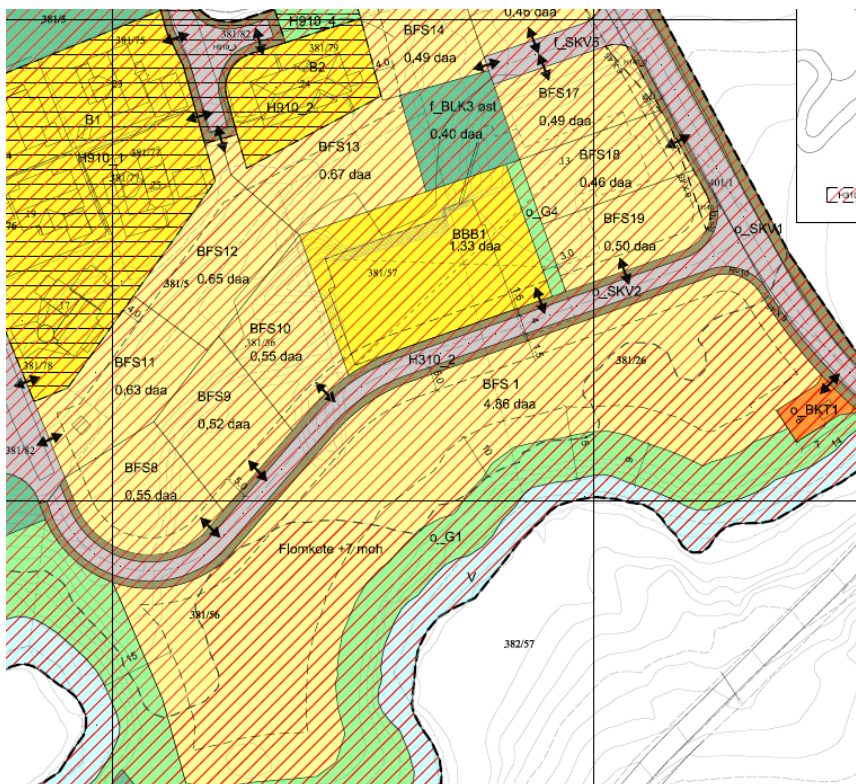
Det er krav i Porsgrunn kommunes *Utomhusnormal versjon 0.1 datert juni 2016* for at det skal være lett tilgjengelighet og adkomst til lekeplass fra alle tomter i området. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Ved plassering av f\_BLK3 øst og en passasje gjennom BBB1 vil gangavstanden til lekeplassen være innenfor kravet på 100 m for område med unntak av vestre del av BFS1, se vedlegg 3 og 4 for detaljerte avstander. Ved å sløyfe tomtegrenser på BFS1 kan boligene sentraliseres, og vestre boliger kan ha kortere distanse til f\_BLK3 øst og mulig innenfor 100 m kravet.

## Utsnitt av gjeldende plan og endret plan



Gjeldende plan



Forslag til endret plan

## Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Overnevnte vurdering for å etablere lekeplass, f\_BLK3 øst på tomten BFS15, hvis den beholdes slik som den er, fører til at tomten BFS15 er bedre egnet for lekeplass på grunn av bedre utnyttelse av mulighetene som terrenget og naturen gir. Naturlig terreng bearbeides etter ny koteplan for tomtene. Bearbeidelse av lekeplassene i takt med dagens utvikling kan være en invitasjon til beboerne i nærområde å ta i bruk lekeplassene i større grad og stimulere til aktivitet på sommeren og vinteren.

Virkninger for endring av reguleringsformål for tomten BFS15 til fremtidig lekeplass f\_BLK3 øst omfatter også hvordan barn ferdes mellom boenhet og lekeplass. Det er lagt til grunn i vurderingen at barn bruker interne veger på området for å ferdes mellom boenhet og lekeplassen, og at barn ikke trenger å ferdes langs Kleppvegen for å komme bort til lekeplassen som særlig gjelder tomtene BFS17-19.

Passasjen o\_G4 til f\_BLK3 øst gir enklere og tryggere tilkomst mellom boligtomtene og lekeplassen. Stigningen holdes innenfor krav for tilgjengelighet, 1:15 ihht TEK17. Tomten er sentral i planen og har adkomst fra BBB1 gjennom o\_G4 og fra nordlige tomter gjennom f\_SKV5. f\_SKV5 skal ha stigning inn mot f\_BLK3 øst på ca. 1:16m (6,25%) som er innenfor krav til tilgjengelighet på 1:15. Se vedlagt koteplan vedlegg 15, som er forslag til gjennomsnittlig nivå på tomter etter utbygging.

Lekeplassene f\_BLK3 øst og f\_BLK1 dekker arealkrav for småbarnslekeplass for hele planområdet og medfølgende tomter i Austadlia. Med mer sentral posisjon i planområdet har f\_BLK3 øst muligheten til å være et sosialt knutepunkt i nabolaget.

Det har vært geoteknisk vurdering av eksisterende støttemur på fremtidig lekeplass, f\_BLK3 øst, som kan ha noe å si for områdets stabilitet. Geotekniker har vurdert at støttemur i dagen kan fjernes og at terrenget kan bearbeides slik planendringen foreslår. Geoteknisk vurdering er at områdestabiliteten vil fortsatt være tilfredsstillende iht. regler og retningslinjer ved planlagt bearbeiding av terreng. Høydeforskjell mellom fremtidig lekeplass, f\_BLK3 øst og tilgrensende boligtomter, kan tas opp ved bruk av skråninger eller støttemurer, se vedlegg 11.

For tomten BFS1-7 vil sløyfing av tomtegrenser kunne gjøre at man unngår støttekonstruksjoner i vestre del av tomten, som ellers ville være nødvendig hvis avkjørsler skulle være der. Foretrukket løsning for utbygger er sammenhengende rekkehus, som gir grunnlag for å utnytte arealet på en god måte. Det har vært geoteknisk vurdering av sløyfing av tomtegrensene da det gir mulighet for sentralisering av bebyggelsen på området og sett på om dette kan påvirke områdestabiliteten. Geoteknisk vurdering av sentralisering av bebyggelsen på området er at områdestabiliteten fortsatt vil være tilfredsstillende iht. regler og retningslinjer, se vedlegg 11.

## Vedlegg:

1. Tomter knyttet til lekeplasser.
2. Endring av tomtegrense og foreslått passasje.
3. Avstand fra tomter til f\_BLK1.
4. Avstand fra tomter til f\_BLK3.
5. Oversiktskart.
6. Snitt o\_G4.
7. Solforhold.
8. Nytt forslag til Plankart.
9. Planbestemmelser /m vist endring.
10. Endrede planbestemmelser.
11. Geoteknisk notat (/m egne vedlegg).
12. Eksisterende plankart.
13. Brev- Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Aaltvet bru 27.03.2020.
14. Tilbakemelding på mottatte plandokumenter av Porsgrunn kommune, 30.04.2020 – 31.08.2020
15. Koteplan, 28.04.2020