



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	19/12687-26	
Saksbehandler	Elise Brændaa	
Saksgang		Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling		02.03.2021
Bystyret		11.03.2021

Reguleringsplan for Njålsveg 4 og 6 på Vallermyrene, sluttbehandling og vedtak.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6», planID 393, med plankart sist datert 22.6.2020 og bestemmelser sist datert 1.2.2021.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende planer oppheves:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965
- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.6.2003

Vedlegg

1. Plankart, datert 22.6.2020
2. Planbestemmelser, datert 1.2.2021
3. Planbeskrivelse, datert 1.2.2021
4. Illustrasjonsplaner, datert 8.6.2020
5. Snitt, datert 8.6.2020
6. Sol/skygge-bilder, datert 8.6.2020
7. ROS-analyse, datert 1.2.2021
8. Miljøteknisk undersøkelse, datert 18.11.2019
9. Støyvurdering, datert 14.2.2019
10. Mottatte høringsuttalelser, datert 28.1.2021
11. Innspill til varsel om oppstart, datert 8.6.2020
12. Varselbrev og annonse, datert 7.11.2019
13. Referat fra oppstartsmøte, datert 1.10.2019
14. Saksframlegg og protokoll 1.gangs behandling, datert 18.8.2020

Tiltakshaver/forslagsstiller: Njålsveg 4-6 AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for minst 15 nye boliger i tråd med kommuneplanens arealdel (fremtidig boligformål og med krav til 4 boliger per dekar). Ny bebyggelse skal ha saltak, og angitte høyder betyr 2,5 til 3 etasjer. Ny bebyggelse vil harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Oppstartsmøte 1. oktober 2019. Ved varsling kom det inn 3 innspill; fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen.
- Den 12.12.2019 varslet Porsgrunn kommune om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med Njålsveg 4-6 AS. Forhandlingene dreier seg i hovedsak om fortau.
- Plansaken ble vedtatt lagt på høring av UMB den 18.8.2020 (sak 41/20). Høring og offentlig ettersyn var i perioden 21.09.2020-01.11.2020, og det kom inn 4 merknader; fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Myrevegen borettslag.

- Det er utarbeidet ROS-analyse, miljøteknisk undersøkelse og støyvurdering, som har ledet til bestemmelser om geoteknikk, overvannsplan, jordprøver og støy.
- Endringer i planforslaget om tema grunnforhold: presisering i ROS-analyse, som fører til at planbeskrivelsen er oppdatert, og det er tilføyd rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav om geoteknikk i bestemmelsene.
- Rådmannen vurderer at det er positivt med fortetting 1,5 km fra Porsgrunn sentrum og knutepunkt for tog og buss. Planområdet har samtidig god tilgjengelighet til kollektivtilbud og infrastruktur for syklende og gående.
- Rådmannen vurderer at planforslaget legger til rette for varierte boliger i et etablert boligområde hvor ny bebyggelse vil passe inn med eksisterende omgivelser, og det er kort avstand til både turområder og barnehage, skole, universitet, idrettspark og svømmehall.

Saksframstilling

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger, minst 15 enheter. Ny bebyggelse skal ha saltak, og angitte høyder betyr 2,5 til 3 etasjer. Ved godkjenning av denne planen vil to gjeldende planer bli delvis opphevet. Forslagsstiller eier mesteparten av planområdet, en mindre eiendom i nordøst har en annen eier. Planområdet på Vallermyrene er cirka 4,7 dekar, med kort avstand (1,5 km) og flatt terreng inn til Porsgrunn sentrum og knutepunktet. Det er god tilgjengelighet til kollektivtilbud og infrastruktur for syklende og gående, og kort avstand til både turområder, barnehage, skoler, universitet, idrettspark, svømmehall.

Planområdet er avsatt som fremtidig boligformål (B18) i kommuneplanens arealdel og fremstår i dag som solrikt, åpent, flatt og lite utsatt for støy. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak på 1-3 etasjer, bestående av eneboliger og lave blokker, mot Vallermyrvegen er det næringsbygg. I dag er det to bygninger i planområdet, en bolig og et tidligere verkstedbygg. Forslagsstiller ønsker foreløpig å beholde verkstedbygningen. Ellers er det lite/ingen vegetasjon på planområdet, store deler er gruset/asfaltet og benyttes til parkering.



Planområdet (skråfoto: Grenlandskart)

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), i sak 41/20 den 18.8.2020. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.9.2020-1.11.2020. Det kom inn 4 høringsuttalelser/merknader. Hovedinnholdet i disse er forsøkt oppsummert i teksten nedenfor, se vedlegg 10 for å lese merknadene i sin helhet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 26.10.2020

Kommuneplanens arealdel setter krav til 4 boliger per daa her da det ligger innenfor 1 km-sonen fra sentrum, i tråd med ATP-Grenlands retningslinjer for boligtetthet. Nye boligområder skal planlegges med gode utearealer, utfordrende å planlegge for en så høy tetthet samtidig som småbarnslekeplass og felles uteoppholdsareal får sol og kvaliteter. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeiding av lekeplass i henhold til en utomhusplan. Det skal opparbeides areal for småbarnslek med lekeapparater og sitteplasser på minst 150 kvm. Fylkeskommunen mener det er svært uheldig at lekeplasser ikke er tegnet inn på plankartet, da det er vanskelig å ta stilling til om kvalitetskravene faktisk blir oppfylt, og vanskelig å gi tilbakemelding på plassering og utforming. Fylkeskommunen oppfordrer Porsgrunn kommune til å legge inn lekeplassene på plankartet, både når det gjelder denne planen og i fremtidige planer. Illustrasjonsplanene viser flere ulike muligheter

for hvordan området kan bebygges. Illustrasjon nr. 1 viser lekeplass tett opptil parkeringsplass. Dette er svært uheldig, og fylkeskommunen fraråder denne løsningen. Fylkeskommunen oppfordrer til at lekeplassen plasseres først, og at de andre elementene blir plassert for å ta hensyn til denne. Fylkeskommunen har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Forslagsstiller ønsker foreløpig å beholde bygget nord på planområdet, og ha mulighet til å utvikle denne delen av planområdet på sikt. For å gi noe fleksibilitet og mulighet for trinnvis utbygging av planområdet, er plankartet derfor i hovedsak løst med formål boligbebyggelse uten plassering av lekeplass. Lekeplass er ivaretatt gjennom dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav i bestemmelsene. Det skal foreligge en samlet utomhusplan i målestokk 1:500 for hele planområdet før det kan gis tillatelse til oppføring av nye boenheter. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusareal, herunder utforming av felles lekeplasser. Utomhusplanen skal vise at krav til tetthet og utearealer kan ivaretas også med en trinnvis utbygging. Ved søknad om byggetillatelse på enkelttomter eller deler av planområdet skal det oversendes en detaljert utomhusplan 1:200 til kommunen ved kommunalteknikk. Før det gis brukstillatelse for nye boenheter skal lekeplass i henhold til overordna utomhusplan i 1:500 og uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet.

Statens vegvesen, datert 30.10.2020

Statens vegvesen har ingen kommentar til den mottatte høringen.

Rådmannen tar merknaden til orientering.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (nå Statsforvalteren), datert 30.10.2020

Fylkesmannens miljøavdeling har vurdert reguleringsforslaget, med særlig fokus på temaene gitt i uttalelse til varsel om oppstart: boligtetthet, ROS-analyse, støy, trafikksikkerhet og barn og unges interesser. Fylkesmannens miljøavdeling kan ikke se at planforslaget er vesentlig i strid med de nasjonale interesser de er satt til å ivareta. Fylkesmannen har derfor ingen ytterligere merknader.

Rådmannen tar merknaden til orientering.

Myrevegen borettslag, datert 02.11.2020

Borettslaget anbefaler illustrasjonsplanens alternativ 3, deretter alternativ 2. Ønsker ikke store volum rett foran borettslaget. Borettslaget gjør oppmerksom på at Myrevegen 9A og 9B har byttet plass i kommunens kart.

Rådmannens kommentar:

Adressefeilen er rettet opp i matrikkelen og kommunens kart. Foreslått bebyggelse er sammenliknbar med omkringliggende bebyggelse, og vil ikke skille seg ut hverken i volum eller høyde.

Endringer i planforslaget: bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse

Tema grunnforhold har ført til justeringer i ROS-analyse, planbeskrivelse og bestemmelser. Vurderingen av områdestabilitet under «Uønsket hendelse skred» i ROS-analysen er nå noe mer utfyllende beskrevet, se vedlegg 7, tabell nr. 2 på side 13. Planbeskrivelsen er oppdatert med hensyn til dette, se vedlegg 3, punkt 5.19 og 5.20 på side 25-26.

I bestemmelsene under 2.2 *Rekkefølgekrav* er det lagt til en setning: «Dersom geoteknisk prosjektering tilsier at det må gjennomføres lokalstabiliserende tiltak utover de enhver tid gjeldende geotekniske krav for selve tiltaket, skal disse være utført før tiltaket igangsettes», se vedlegg 2, tekst i rødt på side 1. I bestemmelsene er det også lagt til et nytt punkt under 2.3 *Dokumentasjonskrav*: «2.3.7 Geoteknikk. For ethvert tiltak skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon fra foretak med geoteknisk kompetanse. Eventuelle planer for å sikre lokalstabilitet skal være kontrollert av uavhengig foretak også ved tiltaksklasse 1», se vedlegg 2, tekst i rødt på side 2.

Rådmannens vurdering

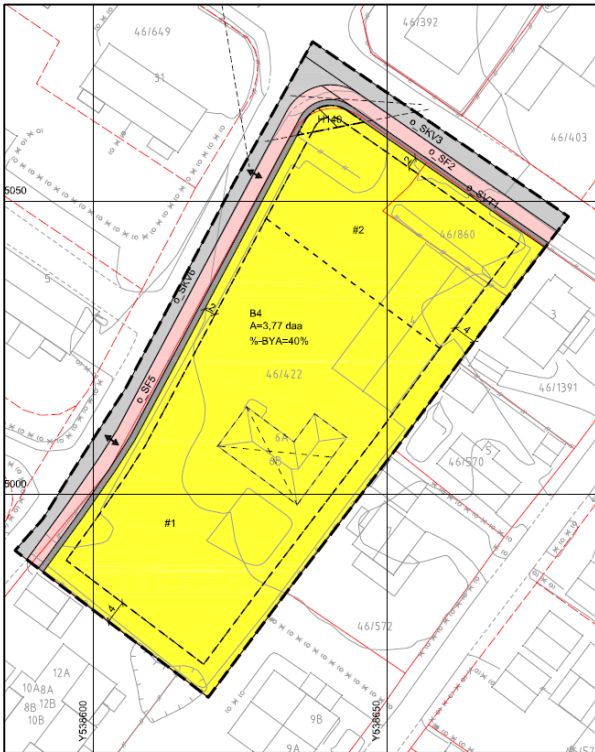
Reguleringsplanforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, firemannsboliger eller leiligheter. Utnyttelsesgraden er satt til 40 % BYA (bebygd areal) og det skal

etableres minst 15 enheter. Boligformålet er delt i to bestemmelsesområder (#1 og #2), med tilhørende maksimalt tillatte byggehøyder:

#1: 7,5m gesims, 9,0m møne (maks kote +16,5)

#2: 9,0m gesims, 10,5m møne (maks kote +18,0)

Bebyggelsen skal ha saltak, og byggehøyden gir rom for bebyggelse på inntil 2,5 etasjer i #1 og inntil 3 etasjer i #2. Se vedlegg 1, 2, 3, 4, 5 og 6 for plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjonsplaner, snitt og sol/skygge-bilder.



Fra venstre: Plankart og illustrasjonsplan alternativ 3, begge utarbeidet av Asplan Viak

Forslagsstiller ønsker foreløpig å beholde bygg på nordre del av planområdet og derfor legges det til rette for trinnvis utvikling og noe fleksibilitet i utvikling av planområdet. Dette medfører begrenset med detaljer i plankartet, men plassering av bebyggelse, lekeplass, uteoppholdsareal, interne vegger og parkering vil avklares og følges opp gjennom rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav. Illustrasjonsplan alternativ 3 viser godt bomiljø med varierte boligtyper i oppdelte volumer, og et sammenhengende grøntområde. Bebyggelsen rammer inn den sentralt plasserte lekeplassen, og uterom til hver enkelt bolig er løst på en variert måte som gir hver bolig et usjenert uteområde.

Kommunen mottok 4 innspill ved høring og offentlig ettersyn, og rådmannen vurderer at innholdet i disse ikke er til hinder for å legge planforslaget frem for sluttbehandling. Rådmannen anser det som positivt at vurderingen av områdestabilitet i ROS-analysen nå er noe mer utfyllende beskrevet, og at det er lagt til rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav om geoteknikk, da planområdet er lokalisert under marin grense og løsmassene består av marine avsetninger.

Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel, hvor planområdet er avsatt som fremtidig boligformål, og det er positivt at planforslaget legger til rette for fortetting, med varierte boligtyper. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens krav til tetthet, og boligene vil harmonere med omkringliggende boligbebyggelse med tanke på tetthet, høyder og takform. Kort avstand til Porsgrunn sentrum og knutepunkt for tog og buss, og god tilgjengelighet til kollektivtilbud og infrastruktur for syklende og gående. Det er også kort avstand til turområder, barnehage, skoler, universitet, idrettspark og svømmehall.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget antas ikke å føre til økte kostnader for kommunen, annet enn kostnader til drift og vedlikehold av nytt fortau i Njålsveg. Viser til nevnte varsel om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale med Njålsveg 4-6 AS, som i hovedsak dreier seg om fortau.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger til rette for fortetting av boliger, som vil gi en bedre og høyere utnyttelse av dette sentrumsnære området, som er tilrettelagt for bruk av miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel og gange. I bestemmelsene er det beskrevet at jordprøver skal gjennomføres for å avklare eventuell forurensing i grunnen, og ved behov skal tiltaksplan foreligge og tiltak gjennomføres. I bestemmelsene er det også beskrevet at det skal dokumenteres at grenseverdier for støy er ivarettatt og at overvannsplan skal foreligge. Det er også bestemmelse om at geoteknisk dokumentasjon skal foreligge. Bestemmelsene beskriver også at eventuelle planer for å sikre lokalstabilitet skal være kontrollert av uavhengig foretak, og hvis det må gjennomføres lokalstabiliserende tiltak skal disse være utført før tiltaket igangsettes.

I bestemmelsene er det også spesifisert at ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder. Planområdet berører ingen friluft- eller turområder. Det er ingen kjente naturverdier, automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi i planområdet.

Konklusjon

Rådmannen anser at planforslaget er i tråd med overordnede føringer og legger til rette for fortetting av boliger i et etablert og sentrumsnært boligområde med gode muligheter til å benytte kollektivtilbud, sykkel og gange. Rådmannen anbefaler at planforslaget med foreslåtte endringer vedtas.

Saksprotokoll

Reguleringsplan (detaljregulering) for Njålsveg 4 og 6 på Vallermyrene (sluttbehandling)

Arkivsak-dok. 19/12687
Saksbehandler Elise Brændaa

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	02.03.2021	13/21
2 Bystyret	11.03.2021	

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6», planID 393, med plankart sist datert 22.6.2020 og bestemmelser sist datert 1.2.2021.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende planer oppheves:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965
- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.6.2003

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 02.03.2021 sak 13/21

Møtebehandling

Ingen nye forslag ble fremlagt.

Votering

Rådmannens innstilling ble enst. vedtatt.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6», planID 393, med plankart sist datert 22.6.2020 og bestemmelser sist datert 1.2.2021.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende planer oppheves:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965
- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.6.2003

Saksprotokoll

Reguleringsplan (detaljregulering) for Njålsveg 4 og 6 på Vallermyrene (sluttbehandling)

Arkivsak-dok. 19/12687
Saksbehandler Elise Brændaa

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	02.03.2021	13/21
2 Bystyret	11.03.2021	14/21

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6», planID 393, med plankart sist datert 22.6.2020 og bestemmelser sist datert 1.2.2021.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende planer oppheves:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965
- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.6.2003

Bystyret har behandlet saken i møte 11.03.2021 sak 14/21

Møtebehandling

Gunnar West Sørli fremmet følgende nytt forslag:

Setningen skal ha Saltak bør taes ut.

Begrunnelse.

Allerede her begynner man og detaljstyre og det er ikke bra Arkitekt må få velge fritt og ha egne ideer og muligheter Området er allerede preget av mange typer tak.

Og det er vel også en uting som ikke hører hjemme i dagens utvikling at boligområdene i Porsgrunn får føringer av en slik art.

Votering

Gunnar West Sørlies forslag fikk 6 (Uavhengig, Frp og FNB) stemmer og falt.

UMBs forslag ble enst vedtatt

Bystyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6», planID 393, med plankart sist datert 22.6.2020 og bestemmelser sist datert 1.2.2021.

Ovennevnte plan berører gjeldende planer i området som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende planer oppheves:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965

- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.6.2003