



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/12687-13  
Saksbehandler Elise Brændaa

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 18.08.2020

## Forslag til reguleringsplan for Njålsveg 4 og 6 på Vallermyrene – 1. gangs behandling, høring og offentlig ettersyn

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6» (planID 393), med plankart og bestemmelser datert 22.06.2020 og tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Nevnte plan berører gjeldende planer i området. Ved godkjenning av denne planen vil to gjeldende planer bli delvis opphevet. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965
- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.06.2003

### Vedlegg:

- |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| 1. Forslag til plankart             | 22.06.2020 |
| 2. Forslag til planbestemmelser     | 22.06.2020 |
| 3. Forslag til planbeskrivelse      | 04.06.2020 |
| 4. Forslag til illustrasjonsplaner  | 08.06.2020 |
| 5. Snitt                            | 08.06.2020 |
| 6. Sol/skygge-bilder                | 08.06.2020 |
| 7. ROS-analyse                      | 04.06.2020 |
| 8. Miljøteknisk undersøkelse        | 18.11.2019 |
| 9. Støyvurdering                    | 14.02.2019 |
| 10. Innspill til varsel om oppstart | 08.06.2020 |
| 11. Varselbrev og -annonse          | 07.11.2019 |
| 12. Referat fra oppstartsmøte       | 01.10.2019 |

**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 krav til tetthet (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 ble gjennomført 1. oktober 2019. Frist for innspill til varsel om oppstart var 4. desember 2019, og det kom inn 3 innspill (Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen). Tema i innspillene: samsvar med overordnet plan (her: boligbebyggelse, bybåndet, ATP-Grenland), krav til tetthet, bebyggelsesstruktur, lek- og uteoppholdsareal, flom, grunnforhold, terrengstabilitet, støy, trafiksikkerhet.
- Det er utarbeidet ROS-analyse, miljøteknisk undersøkelse og støyvurdering, og med bakgrunn i funn foreslått bestemmelser om overvannsplan, dokumentasjon av støynivå og gjennomføring av jordprøver.
- 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

- Den 12. desember 2019 varslet Porsgrunn kommune om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med Njålsveg 4-6 AS. Forhandlingene dreier seg i hovedsak om fortau.

## Saksframstilling

### Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for boliger. Forslagsstiller eier mesteparten av planområdet, en mindre eiendom i nordøst har en annen eier. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting, minst 15 enheter. Ved godkjenning av denne planen vil to gjeldende planer bli delvis opphevet. Asplan Viak er plankonsulent og har utarbeidet planforslaget.

### Planprosess

Oppstartsmøte ble gjennomført 1. oktober 2019, frist for innspill til varsel om oppstart var 4. desember 2019 – det kom inn 3 innspill, fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Telemark fylkeskommune (nå Vestfold og Telemark fylkeskommune) og Statens vegvesen. Tema i innspillene var samsvar med overordnet plan (her boligbebyggelse, bybåndet, ATP-Grenland), krav til tetthet i kommuneplanen (her 4 boliger per dekar), lek- og uteoppholdsareal, bebyggelsesstruktur i området, flom, grunnforhold, terrengstabilitet, støy og trafiksikkerhet. Se vedlegg 3, 10, 11 og 12.

### Planområdet

Planområdet på Vallermyrene er cirka 4,7 dekar, med kort avstand (1,5 km) og flatt terreng inn til Porsgrunn sentrum og knutepunkt for tog og buss. Det er god tilgjengelighet til kollektivtilbud og infrastruktur for syklende og gående, og kort avstand til både turområder, barnehage, skoler, universitet, idrettspark, svømmehall. Se vedlegg 3, planbeskrivelse.

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 som benyttes til treningssenter. Forslagsstiller ønsker foreløpig å beholde verkstedbygningen. Ellers er det lite/ingen vegetasjon på planområdet, store deler er gruset/asfaltert og benyttes til parkering.



**Planområdet og omkringliggende bebyggelse på Vallermyrene** Skråfoto:Blomurbex,Grenlandskart



## Planforslaget

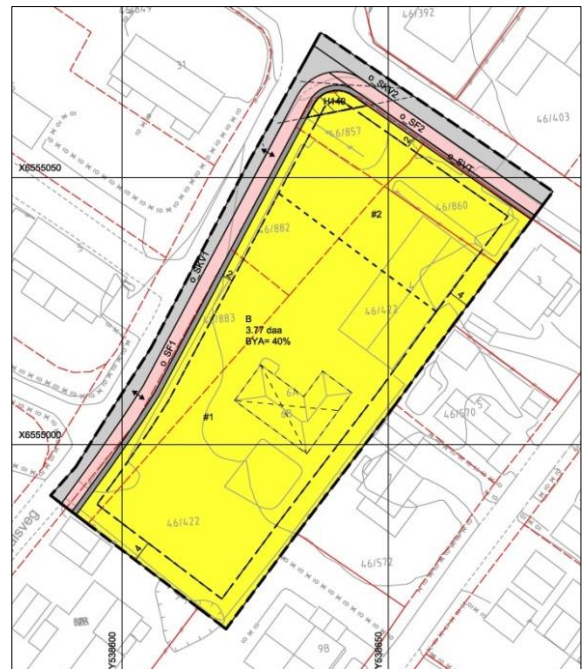
Reguleringsplanen legger til rette for boligbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, firemannsboliger eller leiligheter. Utnyttelsesgraden er satt til 40 % BYA (bebygd areal) og det skal etableres minst 15 enheter. Boligformålet er delt i to bestemmelsesområder (#1 og #2), med tilhørende maksimalt tillatte 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 4, 5 og 6 for illustrasjonsplaner, snitt og sol/skygge-bilder).

Forslagsstiller ønsker foreløpig å beholde bygget nord på planområdet som benyttes til treningssenter, med mulighet til å utvikle denne delen av planområdet på sikt. Derfor åpner planforslaget for noe fleksibilitet og trinnvis utbygging. Flexibiliteten gjelder valg av boligtype(r), plassering av bebyggelse, lekeplass, privat og felles uteoppholdsareal, interne vegger samt parkering for sykkel og bil. Dette vil avklares og følges opp gjennom rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav spesifisert i bestemmelsene, og forklarer hvorfor plankartet i hovedsak løst med formål boligbebyggelse (se vedlegg 1 og 2).



Utsnitt av plankart

Plankart: Asplan Viak

Det stilles rekkefølgekrav om at følgende skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boenheter: lekeplass (på minst 150 kvm) i henhold til overordna utomhusplan, uteområder tilhørende bebyggelsen, og offentlig fortau. Det stilles dokumentasjonskrav om at overordna utomhusplan for hele planområdet skal foreligge før det kan gis tillatelse til oppføring av nye boenheter. Utomhusplanen skal vise at krav til tetthet og utearealer også kan ivaretas med en trinnvis utbygging. Det stilles i tillegg også krav til detaljert utomhusplan og teknisk plan. Illustrasjonsplanene viser 3 ulike eksempler på mulig utnyttelse av planområdet, med variasjon i boligtyper og måter å plassere bebyggelse og uterom på (se vedlegg 4).

## Illustrasjonsplaner

Illustrasjonsplaner: Asplan Viak



**Alt. 1:** 15 boliger, 36 % BYA

**Alt. 2:** 18 boliger, 39 % BYA

**Alt. 3:** 15 boliger, 38 % BYA

I planområdet er det i dag kun fortau langs Langmyrvegen, og gjennom rekkefølgekrav vil det også bli opparbeidet fortau langs Njålsveg. Kommunen har varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med Njålsveg 4-6 AS, som i hovedsak dreier seg om fortau.

Det tillates to avkjørsler til planområdet, begge fra Njålsveg, og renovasjon skal løses i felles anlegg i tilknytning til disse. Minst 2 parkeringsplasser for sykkel og 1,2 for bil per boenhet.

## **Overvann, flom, forurensing og støy**

Asplan Viak har utarbeidet ROS-analyse, miljøteknisk undersøkelse og støyvurdering (se vedlegg 7, 8 og 9). Mulige uønskede hendelser er knyttet til overvann og flom da planområdet er flatt og det går en avrenningslinje for overvann over planområdet. Grunnen på hele planområdet kan være forurenset på grunn av tidligere aktivitet: glassmesterverksted, verksted/bilsalg, samt lagring av dekk som kan lekke sink. Hjørnet lengst nord i planområdet ligger innenfor gul støysone. Disse forholdene har resultert i dokumentasjonskrav i bestemmelsene om at overvannsplan skal foreligge, jordprøver skal gjennomføres og det skal foreligge tiltaksplan ved behov, det skal også dokumenteres at grenseverdier for støy er ivaretatt. Det er rekkefølgekrav om at eventuelle tiltak i tiltaksplan for forurenset grunn skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for nye boenheter.

## **Rådmannens vurdering**

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. Det er positivt med flere boliger i området, med 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.

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. Illustrasjonsplanene viser eksempler på ulike konsepter: Alternativ 1 viser godt bomiljø med varierte boligtyper og lekeplass sentralt plassert på et større grøntområde, men uterom er ellers løst noe ensformig på rekke og parkering deler opp området. Alternativ 2 viser kun leiligheter, og plassering av bebyggelse og parkering gjør at lekeplass og grøntområde deles opp. Alternativ 3 viser godt bomiljø med varierte boligtyper og 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.

## **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**

Det er positivt at planforslaget legger til rette for fortetting, 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. Ren boligbebyggelse vil også passe bedre inn i det etablerte boligmiljøet. Det er positivt at eventuell forurensing i grunnen vil bli avklart ved jordprøver, og at ved behov skal tiltaksplan utarbeides og tiltak gjennomføres. Det er også positivt at overvannsplan skal foreligge, som risikoreduserende tiltak for mulige uønskede hendelser knyttet til flom og overvann. Det skal også dokumenteres at grenseverdier for støy er ivaretatt.

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 anbefaler at planforslaget legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Njålsveg 4 og 6 på Vallermyrene – 1. gangs behandling, høring og offentlig ettersyn

---

Arkivsak-dok. 19/12687  
Saksbehandler Elise Brændaa

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	18.08.2020	41/20

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6» (planID 393), med plankart og bestemmelser datert 22.06.2020 og tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Nevnte plan berører gjeldende planer i området. Ved godkjenning av denne planen vil to gjeldende planer bli delvis opphevet. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965
- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.06.2003

#### Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 18.08.2020 sak 41/20

#### Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

Ingen nye forslag ble fremlagt.

#### Votering:

Rådmannens forslag ble enst. vedtatt.

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til «Detaljreguleringsplan for Njålsveg 4 og 6» (planID 393), med plankart og bestemmelser datert 22.06.2020 og tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Nevnte plan berører gjeldende planer i området. Ved godkjenning av denne planen vil to gjeldende planer bli delvis opphevet. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer:

- Vallermyrene, Eidanger planID 306 (oppheves delvis), vedtatt 21.12.1965
- Myrene næringsområde planID 350 (oppheves delvis), vedtatt 18.06.2003

