



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 21/02689-38  
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	01.11.2022
Bystyret	17.11.2022

---

## Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532 (sluttbehandling)

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Hovholt gård, planID 532, med planbestemmelser datert 27.10.22 og med følgende endring i plankartet datert 01.05.22:

- Buffersone mot dyrka mark i øst settes til 15 meter jf. bestemmelse 1.4.4 i kommuneplanens arealdel.

Godkjenning av ovennevnte plan medfører at berørte deler av gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen (vedtatt 03.05.77) og Reguleringsplan for Hovholtlia (vedtatt 08.04.76) oppheves.

### Vedlegg:

1. Forslag til planbestemmelser, revidert etter offentlig ettersyn, datert 27.10.2022
2. Mottatte høringsuttalelser samlet
3. Oppsummering av hovedinnhold av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer, datert 27.10.2022
4. Oppsummering av endringer etter høring, datert 27.10.2022
5. Vedtak om ny fartsgrense i Stridsklev Ring, datert 25.10.2022
6. Dialog om geoteknikk, datert 20.10.2022
7. Protokoll og saksframlegg 1.gangsbehandling
8. Forslag til plankart til 1.gangsbehandling, datert 01.05.2022
9. Forslag til planbestemmelser til 1.gangsbehandling, datert 01.05.2022
10. Forslag til planbestemmelser til høring og offentlig ettersyn, datert 16.06.2022
11. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert 01.05.2022
12. Forslag til illustrasjonsplan til 1.gangsbehandling, datert 29.04.2022
13. Solstudie til 1.gangsbehandling, datert 10.03.2022
14. 3D-illustrasjoner til 1.gangsbehandling, datert 16.12.2021
15. Områdestabilitetsvurdering til 1.gangsbehandling 26.01.2022
16. Uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering, datert 03.02.2022
17. Notat trafikksikkerhet, datert 14.12.2021

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Hovholt gård v/Sven Edin og Bodil Edin

**Plankonsulent:** Sweco Norge AS

### Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i 2 og 3 etasjer ved Hovholt gård, med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Planforslaget viser et konsept med 15 boenheter. Planområdet ligger innenfor bybåndet, med dyrka mark mot nord og øst, og etablert boligområde mot sør og vest.
- Planforslaget har vært på høring i perioden fra 23.06.2022 til 26.08.2022. Det kom inn 10 høringsuttalelser. Hovedinnholdet i disse går bl.a. på temaer som buffersone mot dyrka mark, byggehøyder, takterrasser, terrengtilpasning og trafikksikkerhet. Det er ikke mottatt innsigelser.

- For å ivareta innkommende merknader, foreslår rådmannen justeringer for bedre å tydeliggjøre og ivareta forholdene for eksisterende nabobebyggelse og nærhet til landbruksinteressene i planforslaget.

## Saksfremstilling

### Bakgrunn

På vegne av Hovholt gård har Sweco Norge AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for deler av eiendom gbnr. 52/20. Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer.

### Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 30/22 den 31.05.2022. Planforslaget ble vedtatt lagt på høring og offentlig ettersyn. I vedtaket ga utvalget uttrykk for at de ønsket at planområdet etter utbygging skulle ivareta barn og unges interesser, fremstå som attraktivt, og være tilpasset eksisterende bomiljø og kulturlandskap, og ba i vedtaket spesielt om innspill på følgende punkter:

- innspill på høyder og takterrasser på nye bygg.
- lekeplass mot øst
- buffersone mot dyrka mark mot øst på 10 meter

Planbestemmelser er også blitt oppdatert som følge av vedtaket, og krav til tekniske installasjoner er fjernet fra bestemmelse punkt 3.2.1.

### Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden fra 23.06.2022 til 26.08.2022. Plandokumentene ble lagt tilgjengelig på kommunens nettside under [Høringer](#).

Det kom inn 10 høringsuttalelser (se vedlegg 2). Hovedinnholdet i merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

### Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Det foreslås endringer i bestemmelser med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene og vedtak ved 1.gangsbehandling, og disse går i hovedsak på endring av buffersone mot dyrka mark, byggehøyder, takterrasser, terrengtilpasning og trafiksikkerhet.

Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises med rød tekst i vedlegg 1. Endringene i plandokumentene er oppsummert, vurdert og kommentert av rådmannen i vedlegg 4.

Det innstilles også på å endre byggegrense mot dyrka mark i plankartet for å sikre en hensiktsmessig minimumsgrense mot landbruksinteressene og de potensielle konfliktene normal drift kan skape for nærliggende boligbebyggelse.

### Rådmannens vurdering

Forslag til reguleringsplan ble sendt på høring og offentlig ettersyn med ønske om innspill på buffersone mot dyrka mark mot øst, høyder, takterrasser og lekeplass mot øst. Det er mottatt flere merknader på disse temaer (med unntak av lekeplass), som vurderes nærmere i saksframlegget.

#### Buffersone mot dyrka mark

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling hvor planutvalget signaliserte at en avstand mellom dyrka mark og bebyggelse kunne være inntil 10 meter i planområdets østre avgrensning, men at det samtidig ble bedt om innspill på denne reduserte buffersonen. I høringsperioden har kommunen mottatt flere merknader både fra naboer, foreninger og regionale myndigheter som støtter at en buffersone på 15 meter mot dyrka mark skal gjelde for hele planområdet.

Rådmannen viser til Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016 – 2025 hvor det anbefales en buffersone på 25-50 meter, og til kommuneplanens arealdel som har et vedtatt minimumskrav til 15 meter buffersone mellom bygning og dyrka mark. Erfaring viser at konflikter fort kan oppstå der boligbebyggelse ligger tett på produktiv jord. I forhold til jordbruket er det gjerne støv, støy, lukt og avdrift av plantevernmidler fra produksjonen, samt uønsket tråkk i åker, kjøring i åker, tømning av hageavfall m.m. fra boligeiendommene som er de største kildene til konflikt. Rådmannen viser i tillegg til jordvernet generelt, og anbefaler at det settes en generell buffersone på 15 meter mellom dyrka mark og nye bygg for hele planområdet.

### Utforming og høyder

Rådmannen viser til vedtaket ved 1.gangsbehandling, hvor planutvalget ba om innspill til høyder og takterrasser. I flere av høringsuttalelsene fra de nærmeste naboene reageres det på omfanget av nye boliger, foreslåtte byggehøyder, takterrasser og tap av utsikt. Det vises særlig til at de foreslåtte høydene bryter med det eksisterende bomiljøet. Med utgangspunkt i planutvalgets vedtak og mottatte merknader vurderer rådmannen at det i forbindelse med høring har kommet nye momenter som gir grunnlag for nye vurderinger om utforming av bebyggelsen.

Rådmannen vurderer at planforslagets boligtyper i utgangspunkt forholder seg innenfor skalaen i området. Men foreslåtte byggehøyder innebærer en oppfylling som skal jevne ut fallet mot øst i det eksisterende terrenget. Dette vil bety at ny bebyggelse blir etablert på en fylling, og ikke på dagens terreng. Konsekvensen er at foreslåtte byggehøyder for ny bebyggelse vil være tilsvarende mønehøyde på den høyereliggende nabobebyggelsen.

For å øke prosjektets tilpasning til eksisterende bebyggelse foreslår derfor rådmannen å justere bestemmelser slik det fremgår av vedlegg 1. Det foreslås at takform mot G/S-veg (GS3) begrenses til skråtak, med laveste punkt på takform mot GS3. Dette for å redusere høydevirkning visuelt mot eksisterende nabobebyggelse. Videre foreslås presisering om at takterrasser legges på lavere nivå enn på bygningens hovedtak. Dette for å dempe virkningen av høyden på bygningen mot omgivelsene. I tillegg foreslår rådmannen å redusere maks byggehøyde med 1 meter innenfor BKS2 og BKS3 (fra 10 til 9 meter), i tråd med anbefalinger fra departementets definisjon på småhusbebyggelse. Denne reduksjonen vil også imøtekomme merknader fra naboer vedrørende foreslåtte byggehøyder på ny bebyggelse.

For å dempe virkingen av høyder på støttemurer fra G/S-vegen, foreslår rådmannen presisering av bestemmelser som sikrer minimumsdybde ved hver terrassering.

Planforslaget forutsetter oppfylling for å kunne realisere utbygging i full skala slik plandokumentene viser. Oppfylling øst i området vil utfordre geotekniske forhold, se vedlegg 15. For å ivareta kommuneplanens bestemmelser med krav om landskapstilpasning anbefaler rådmannen at oppfyllingen reduseres til et minimum. Størrelsen på fyllingen avhenger av nærmere vurderinger av geotekniker i forbindelse med detaljprosjektering, og rådmannen oppfordrer derfor utbygger til å tilstrebe minst mulig terrenginngrep ved utbygging. Det er foreslått innskjerpede krav om grundige vurderinger i de reviderte bestemmelsene.

### Trafikksikkerhet

Planområdet ligger nord for vegen Stridsklev Ring. Det er etablert gang- og sykkelvegnett i området som flere myke trafikanter benytter seg av.

Som det fremgår av merknadene til høring, har flere naboer bemerket utfordringer med trafikksikkerheten i området. Naboer viser til at planområdet ligger tett på den populære Uræddløypa, og påpeker at flere myke trafikanter går i kjørevegen i strekningen fra krysset ved Flintvegen og frem til Heggli. I tillegg mener naboer at krysset ved Flintvegen er uoversiktlig, noe som vil kunne skape farlige situasjoner.

I dag har Stridsklev Ring fartsgrense 50 km/t, og sone 30 km/t begrenses til Flintvegen og Heggli. Notat henviser imidlertid til fartsgrense 30 km/t i området, men presiserer ikke hvor denne fartsgrensen gjelder. Med utgangspunkt i trafikksikkerhet for myke trafikanter har Porsgrunn kommune v/ Kommunalteknikk etter høring vurdert fartsgrensen i området på nytt. Det er nå fattet vedtak om å redusere fartsgrensen, slik at maks 30 km/t gjelder for hele Stridsklev Ring fra krysset med Malmvegen, se vedlegg 5.

Foreliggende planarbeid utfordrer ikke trafikksituasjonen i krysset mellom G/S-veg og Flintvegen, da adkomstvegen til det nye planområdet legges lenger vest for krysset. For øvrig vil trafikksikkerheten vurderes løpende av Kommunalteknikk.

For å ivareta trafikksikkerheten innenfor planområdet er frisktsoner vist på plankart og sikret i bestemmelser. Det legges til rekkefølgekrav for å opparbeidelse av ny stiforbindelse fra G/S-vegen (GS3) til planområdet (SKV3), i tråd med trafikknottatet. Det legges også til rekkefølgekrav for å

forhindre gjennomkjøring til gang- og sykkelveg (fra SKV3 til GS2) og til småbarnslekeplass (fra SKV4 til GS4).

Rådmannen vurderer at endring av fartsgrense samt etablering av stiforbindelse kan bidra til å bedre forholdene for myke trafikanter.

### Geotekniske vurderinger

*Utfylling:* Geotekniske rapporter ble sendt til NVE for uttalelse. Ifølge NVE har grunnundersøkelser avdekket sprøbruddmateriale øst i planområdet og ned mot bekken. Et nytt aktsomhetsområde for mulig områdeskred er konservativt avgrenset øst for planområdet langs bekken.

Geotekniske rapporter vurderer at det er tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred for det aktuelle planområdet. Sluttkommentarer i geoteknisk vurdering understreker at grave- og fundamenteringsarbeider i planområdet må prosjekteres av geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekt når endelig planer foreligger slik at lokal stabilitet ivaretas. Dette er tatt inn i bestemmelsene punkt 2.1.5. Det står videre i rapporten at: «*Vesentlig oppfylning øst i planområdet frarådes pga. stabilitetshensyn og risiko for setninger. Dersom dette er aktuelt må dette vurderes nærmere.*» NVE ga et faglig råd om at dette også blir tatt inn i bestemmelsene.

Administrasjon har vært i dialog med plankonsulentens geotekniker for å avklare denne sluttkommentaren i rapporten. Se vedlegg 6. Basert på dialogen foreslår rådmannen bestemmelser som sikrer at oppfylning innenfor planområdet vurderes og prosjekteres av geoteknisk sakkyndig i forhold til stabilitet, risiko for setninger, m.m. i detaljprosjekteringen.

*Erosjonssikring:* Sluttkommentarer i geoteknisk vurdering påpeker at i forbindelse med utbygging av planområdet er det viktig at dagens situasjon i forhold til grunn- og overflatevann ikke forverres med raskere eller økt avrenning. Geotekniker påpeker at det er behov for erosjonssikring langs nye vann- og flomveier må vurderes av VA-sakkyndig i detaljprosjekt. Det foreslås nå bestemmelser som ivaretar dette. I tillegg bør bekkeløpet nord og øst for planområdet renskes av grunneier for å redusere erosjon og unngå oppdemning av vann.

Rådmannen påpeker på generelt grunnlag at dersom det registreres erosjon og/eller skredaktivitet langs bekkeløp må kommunen og NVE varsles.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil ikke etableres ny kommunal infrastruktur som følge av planforslaget, men det kan i fremtiden påløpe kostnader til drift og vedlikehold av den kommunale lekeplassen (benevnt BNA i plankartet).

### Miljømessige konsekvenser for kommunen



Tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. I forbindelse med planarbeid kan man vurdere klimaeffekt ved endring av arealbruk fra skog og dyrka mark til bebygd areal. Miljødirektoratets mal for beregning av klimaeffekt ved arealbruksendring indikerer at arealene innenfor planområdet i dag tar opp ca. 1 tonn CO<sub>2</sub>e per år. Den samme malen indikerer at en endring i arealbruk til utbygd areal vil føre til et utslipp av ca. 8 tonn CO<sub>2</sub>e per år. Dette betyr at ved å endre arealbruken innenfor planområdet går man dermed fra et opptak av til et utslipp av CO<sub>2</sub>e.



Det er ask og alm innenfor planområdet som er ivaretatt i planforslaget.



Klimaendringer og miljøproblemer utfordrer matproduksjonen i Norge. Nasjonale mål er å unngå nedbygging og press på dyrket og dyrkbar mark, og vurdere alternativ og gjenbruk av slike arealer. Dyrka jord er en ressurs som i praksis er tapt for all tid ved omdisponering til boligformål.

### **Konklusjon**

Rådmannen innstiller på å vedta det reviderte planforslaget som det fremgår av saken.