

# Saksprotokoll

## Reguleringsplan for Nedre Frednes - sluttbehandling

---

Arkivsak-dok. 19/00750  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	14.06.2022	40/22
2 Bystyret	16.06.2022	34/22

---

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes, med plankart datert 20.5.2022 og planbestemmelser datert 30.5.2022.

Planforslaget berører delvis reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør (planID 371), vedtatt 31.3.2011, som delvis oppheves ved godkjenning av det nye planforslaget. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

**Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 14.06.2022 sak 40/22**

### Møtebehandling

Hilde Forberg Andersen fremmet følgende forslag:

- **3.1.4** - For område B - der det står “..fortrinnsvis brukes tremateriale...” skal erstattes med: «Her skal det utelukkende eller i all hovedsak brukes tremateriale som fasadebekledning.»
- **2.1.2** tillegg i avsnitt: Det skal vises ny beplantning med trær og planter som hører naturlig til i området, og gjerne insekts vennlig beplantning.

Fredrik Botnen ba om følgende protokolltilførsel:

Det protokollføres Rødt sin bekymring for;

- Bebyggelse i støysoner.
- Masterplan ikke blir fulgt.

### Votering

Hilde Forberg Andersens endringsforslag ble vedtatt med 10 mot 1 (Frp) stemme, Hilde Forberg Andersens tilleggsforslag ble enst vedtatt.

Rådmannens innstilling med Hilde Forberg Andersens forslag enst vedtatt.

### Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes, med plankart datert 20.5.2022 og planbestemmelser datert 30.5.2022.

Planforslaget berører delvis reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør (planID 371), vedtatt 31.3.2011, som delvis oppheves ved godkjenning av det nye planforslaget. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Med følgende endring/tillegg:

- **3.1.4** - For område B - der det står “..fortrinnsvis brukes tremateriale...” skal erstattes med: «Her skal det utelukkende eller i all hovedsak brukes tremateriale som fasadebekledning.»
- **2.1.2** tillegg i avsnitt: Det skal vises ny beplantning med trær og planter som hører naturlig til i området, og gjerne insekts vennlig beplantning.

Rødt ba om følgende protokollførsel:

- Rødt sin bekymring for;
- Bebyggelse i støysoner.
  - Masterplan ikke blir fulgt.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 19/00750-63  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	14.06.2022
Bystyret	16.06.2022

---

## Reguleringsplan for Nedre Frednes - sluttbehandling

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes, med plankart datert 20.5.2022 og planbestemmelser datert 30.5.2022.

Planforslaget berører delvis reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør (planID 371), vedtatt 31.3.2011, som delvis oppheves ved godkjenning av det nye planforslaget. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 20.5.2022
2. Forslag til planbestemmelser (med endringer), datert 30.5.2022
3. ROS-analyse, revidert etter offentlig ettersyn, datert 28.4.2022
4. Mottatte merknader til offentlig ettersyn, samlet
5. Oppsummering av merknader med rådmannens kommentar
6. Mottatte merknader til begrenset høring, samlet
7. Oppsummering av merknader (begrenset høring) med rådmannens kommentar
8. Notat Nedre Frednes - farled, datert 27.1.2021
9. Krigsetterlatenskaper – historisk rapport, Adede, datert 13.8.2021
10. Krigsetterlatenskaper – risikovurdering, Adede, datert 30.11.2021
11. Protokoll og saksframlegg 1.gangsbehandling, UMB den 12.5.2020, sak 27/20
12. Forslag til plankart til 1.gangsbehandling, datert 31.3.2020
13. Forslag til planbestemmelser til 1.gangsbehandling, datert 20.4.2020
14. Forslag til planbeskrivelse til 1.gangsbehandling, datert 21.4.2020
15. Solstudie, datert 21.4.2020
16. Volumstudie, den 21.4.2020
17. BioFokus Notat 2019-24, datert 19.7.2019
18. Multiconsult 2008 Geoteknisk vurdering
19. Trafikk og støyanalyse for Nedre Frednes, datert 13.5.2019
20. Referat oppstartsmøte 4.2.2019
21. Oversikt over forslag til endringer, revidert 24.5.2022

### Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Porsgrunn kommune

**Plankonsulent:** Feste Grenland AS

### Viktige punkter i saken

- Oppstart av planarbeidet ble varslet 28.1.2019. Utvalg for miljø og byutvikling (UMB) avklarte den 4.6.2019 (sak 43/19) at dagens veglinje skulle ligge til grunn for planforslaget. Planforslaget ble 1.gangsbehandlet den 12.5.2020 (sak 27/20). Hensikten med planforslaget er

å legge til rette for å utvikle Nedre Frednes som et sentrumsnært område med boliger, kontor og service.

- I høringsperioden 28.5.-14.8.2020 mottok kommunen 13 høringsuttalelser fra offentlige instanser og private. Det ble ikke mottatt innsigelse til planforslaget. Høringsuttalelsene la vekt på bl.a. avkjørsler, vegløsning, forhold for myke trafikanter, utforming og høyder på nye bygninger, kvalitetene på friluftsliv på Frednesøya, naturmangfold, potensiell utvidelse av Sundjordetkanalen, promenaden og forbindelser til elva.
- Etter høring var det behov for supplerende utredninger av farled og etablering av småbåthavn, og krigsetterlatenskaper. For krigsetterlatenskaper ble det gjennomført begrenset høring den 10.2.-11.3.2022, hvor kommunen fikk 3 innspill vedrørende bruken av hensynsone og bestemmelser. Kommunen har også mottatt innspill etter høring vedrørende støy i anleggsfasen, jf. den nye støyretningslinjen T-1442/2021.

## Bakgrunn

Porsgrunn kommune har utarbeidet forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes (planID 391). Dette som et resultat av UMB-vedtak den 5.6.2018, hvor det ble lagt ned midlertidig forbud mot tiltak i deler av gjeldende reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør. Hensikten med det nye planforslaget er å legge til rette for videreutvikling av Nedre Frednes som et sentrumsnært område med boliger, kontor og service. Planen skal sikre en god bygningsstruktur i området, samt hovedveiforbindelsen fra sentrum til riksveien. Elvepromenaden skal videreføres og viktig grønnsstruktur styrkes.

## Tidligere politisk behandling

Da planforslaget ble 1.gangsbehandlet den 12.5.2020, sak 27/20, vedtok UMB at følgende skulle redegjøres for i løpet av høringen:

- støy- og hensynssoner for nærliggende industri og havn
- støyberegninger og øvrige forhold knyttet til fremtidig Rv36
- vurdering om avstand fra byggegrense til eksisterende elvekant skal være minimum 20 m inklusive 10m strandpromenade

UMB ønsket også innspill på:

- et mindre bryggeanlegg innerst i kanalen og endret adkomst fra nord (gangforbindelse med gode siktlinjer mellom vegen Frednesøya og Kulltangvegen) felt B
- bruk av tre som fasademateriale, plassering og utforming av innkjørsel til p-kjeller, og bruk av planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter
- mulig forlengelse av Sundjordetkanalen, evt. enkelt vannspeil trukket mot bymuseumsområdet

For øvrig vises det til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt beskrivelse av planforslaget.

## Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden fra 28.5.2020 til 3.8.2020. Etter anmodning ble fristen forlenget til 14.8.2020. Det kom inn 13 høringsuttalelser/merknader fra offentlige myndigheter og berørte naboer (jf. vedlegg 4). Det ble også avholdt informasjonsmøte den 16.6.2020.

Etter anmodning fra Kystverket og Grenland havn ble vurdering av konsekvenser for sikkerhet og ferdsel i elva i forbindelse med etablering av småbåthavn utredet etter høring. Etter anmodning fra Statsforvalteren ble mulighet for krigsetterlatenskaper utredet etter høring, med påfølgende ny begrenset høring i perioden den 10.2.-11.3.2022. Dette fordi det ble konkludert med at det er en sannsynlighet for at det innenfor planområder kan ligge udetonerte etterlatenskaper i grunnen etter 2. verdenskrig. Den historiske rapporten og risikovurderingen følger av vedlegg 6. Kommunen har også mottatt innspill vedrørende ny støyretningslinje, som nå er trådt i kraft. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 5 og 6, samt i rådmannens vurdering under.

## Nye utredninger etter høring

### *Konsekvens for farleden ved etablering av småbåthavn*

Utredning fremgår av vedlegg 8, og konkluderer med at etablering av småbåthavn ved Nedre Frednes ikke vil påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten for nyttetraffikken i farleden i

vesentlig grad. Det anbefales likevel at detaljerte planer forelegges både Kystverket og Grenland havn før igangsettingstillatelse gis. Dette for å sikre at sikkerheten både for nyttetraffic og fritidsbåtene ivaretas på en best mulig måte.

#### *Grunnforurensning/deponi*

I forbindelse med bearbeiding av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn ble det avdekket potensiell fare for forurenset grunn i forbindelse med et deponi innenfor planområdet. I dialog med Statsforvalteren ble det avdekket at deponiet var feilplassert i *Grunnforurensningsdatabasen*. Dette skal nå være rettet opp. Mistanke om grunnforurensning begrenser seg derfor kun til enkelte gårds- og bruksnummer og følges opp i byggesak.

#### *Krigsetterlatenskaper*

Det ble avdekket potensielle krigsetterlatenskaper innenfor planområdet som følge av bombingene av Norsk Hydro på Herøya i 1943 og angrepet på Porsgrunn mekaniske verksted i 1945. Kommunen iverksatte derfor ytterligere undersøkelser for å avklare om krigsetterlatenskaper var en reell tematikk innenfor planområdet, og eventuell vurdering av potensiell fare. Da kommunen ikke innehar kompetanse innenfor dette fagfeltet ble et fagmiljø engasjert. Firmaet Adede konkluderte med en potensiell sannsynlighet for krigsetterlatenskaper innenfor planområdet, men at farepotensialet kan reduseres ved gjennomføring av tiltak.

### **Endringer i planforslaget etter høring**

Som følge av ny kunnskap etter høring og offentlig ettersyn foreslår Rådmannen endringer i plankart, planbestemmelser og ROS-analyse.

Endringene i plankartet etter høring er innarbeidet, og fremgår av vedlegg 1. Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises i vedlegg 2 med rød tekst. Foreslåtte endringer i ROS-analyse vises i vedlegg 3 med rød tekst. Endringsforslagene er oppsummert og kommentert i vedlegg 21.

### **Rådmannens vurdering**

Planforslaget legger til rette for en transformasjon av Nedre Frednes, hvor en kombinasjon av bolig, kontor og tjenesteyting kan utvikle seg. Det legges også opp til at området skal ha gode offentlige forbindelser langs elva og gjennom byggeområdene. Rådmannen har vurdert og kommentert samtlige innspill. I tillegg til vurderingene under vises det til vedlegg 5 og 7.

#### *Høyder og utnyttelsesgrad:*

Planområdet er omkranset av varierende bebyggelse bestående av lavere småhusbebyggelse, blokkbebyggelse samt større kontor, tjenesteyting og lagerbygning, i hovedsak med skråtak.

Pågående utbyggingsprosjekt innenfor planområdet (KOMB5 Frednes Brygge 2) viser bygg fra 5 til 7 etasjer, med 7 etasjer mot elva. Høringsforslaget åpner for en høyere bebyggelse, men rådmannen vurderer det som hensiktsmessig at godkjente byggehøyder i Frednes Brygge 2, som nå er under bygging, blir førende for utbyggingsområdene KOMB4 og KOMB3. Rådmannen foreslår derfor at planbestemmelsene for KOMB5 justeres slik at de samsvarer med pågående byggeprosjekt, og at byggehøydene for KOMB4 og KOMB3 tilpasser seg dette. Det foreslås en forsiktig nedtrapping mot KOMB2, som er et relativt nytt bygg.

Høydene i området B er beholdt som i høringsforslaget, men rådmannen foreslår å redusere utnyttelsesgraden fra 60% til 40% BYA. Dette i samsvar med mulighetsstudien som fulgte planforslaget på høring. En redusert BYA som foreslått vil samtidig sikre en utnyttelse som ikke går på bekostning av bokvalitet og kvaliteter på bakkenivå.

#### *Mulig forlengelse av Sundjordetkanalen:*

Rådmannen vurderer ideen som god, men ser store utfordringer med et slikt tiltak. En forlengelse vil bety en omfattende omlegging av eksisterende og delvis nyetablert infrastruktur (bl.a. VA, veg, strøm), og det kan få konsekvenser for den planlagte og eksisterende bebyggelsen i området. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at planen ikke bør åpne for videre utvidelse av kanalen, men heller sikre den blågrønne karakteren i og rundt kanalen ved å regulere området til et friområde. Kartlagte naturverdier er foreslått sikret i planforslaget med hensynssone og tilhørende bestemmelser. Eventuelle vannspeil kan etableres/opparbeides i forbindelse med håndtering av overvann.

#### *Bryggeanlegg/amfi innerst i kanalen:*

Bryggeanlegget/amfiet baserer seg på et tidligere innsendt mulighetsstudie, og UMB ønsket innspill på dette under høring. I dette området går det i dag en lyssatt stiforbindelse fra 100-meterskogen og idrettsbanen på Sundjordet til gang- og sykkelvegen langs Kulltangvegen. Bryggeanlegget/amfiet som er foreslått i mulighetsstudien vil krysse denne stiforbindelsen. I tillegg viser mulighetsstudien at foreslåtte boliger er tenkt plassert så tett på friområdet og kanalen at området vil kunne oppleves privatisert etter utbygging. Både velforening og berørt nabo har påpekt viktigheten av at friområdet må videreføres for allmenn ferdsel som i dag, og ikke oppleves som et privat område. Rådmannen er enig i velforeningens argumenter, og foreslår å videreføre den eksisterende stiforbindelsen.

#### *Bruk av tre som fasademateriale:*

Da planforslaget ble 1.gangsbehandlet ønsket UMB innspill på bruk av tre som fasademateriale. Det ble mottatt kun ett innspill om dette, som var positivt til tre som fasademateriale. Rådmannen vurderer at tre som fasadematerialer kan gi en større grad av tilpasning til den historiske småskalabebyggelsen både på fredet areal nordøst for planområdet og Sundjordet. Fasade i tre gir et mykere uttrykk enn hardere flater, og vil fungere godt på bygg med fasader mot eksisterende bebyggelse i Kulltangvegen. Rådmannen har derfor foreslått bestemmelser om at fasader i tre vurderes innenfor område B.

#### *Adkomst til område B:*

Ved 1.gangsbehandling ba UMB om innspill på endret adkomst for felt B fra nord. Citycon foreslår at adkomst fra nord flyttes lenger vest. Rådmannen vurderer at flytting av dagens adkomst lenger vest vil medføre et stort inngrep i den viktige naturtypen markert i plankartet. Store trær i trekkka langs veien må fjernes. Rådmannen mener at bevaring av store trær i hensynssone H560\_1 bør prioriteres over ny adkomst, da dagens adkomst fra veien Frednesøya likevel kan benyttes til området B, og foreslår å beholde dagens adkomst som vist på høringsforslaget. Når det gjelder adkomsten til område B fra Kulltangvegen i sør foreslår rådmannen at denne flyttes noe nærmere rundkjøringen for å unngå økt trafikkbelastning videre innover i Kulltangvegen.

#### *Område B og naturmiljø:*

Det er kartlagt utvalgte naturtyper innenfor planområdet, og rådmannen vurderer at ny bebyggelse må tilpasse seg naturmiljøet. Dette kan gjøres ved å ikke åpne for ny utbygging innenfor foreslått hensynssone. Avgrensning av hensynssone er satt slik at tiltak i rotsonen skal unngås. God avstand sikrer også bedre lysforhold på fasade og uteområde for nærliggende bebyggelse.

#### *Bruk av planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter:*

UMB ønsket innspill på bruk av planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter i høringsperiode. Det er ikke kommet noen innspill på dette, men til orientering har Porsgrunn kommune og Norsk institutt for naturforskning (NINA) startet et samarbeid med mål om å ta vare på og legge til rette for pollinerende arter ved hjelp av pollinatorvennlige planter og blomsterenger på spesielt utvalgte steder. Et av stedene som skal etableres er på Sundgjordet, se [Pollinatortiltak Porsgrunn \(nina.no\)](http://Pollinatortiltak.Porsgrunn(nina.no)).

#### *Elvepromenade, byggegrense og avstand til elv*

Kommuneplanens arealdel stiller krav om 20 meter byggegrense langs elva, mens gjeldende reguleringsplan for Down Town/ Porsgrunns sentrum sør (planID 371) stiller krav til maks 10 meter elvepromenade. I høringsforslaget for Nedre Frednes er det foreslått krav om at promenaden skal være minimum 10 meter bred. I tillegg er det satt en byggegrense 4 meter fra formålsgrensen. Dette vil etter utbygging gi en opplevd avstand fra veggliv til elvekant på totalt 14 meter. Om byggegrensa økes ytterligere vil muligheten for utbygging begrenses. Dette fordi byggeområdene mellom elv og den kommunale veien Frednesøya er relativt smale. Rådmannen vurderer at 14 meter ivaretar muligheter for gode løsninger med hensyn til det landskapsmessige, samtidig som promenaden kan tilføre byen nye tur- og rekreasjonskvaliteter. Intensjonen er en sammenhengende turvei langs elva, og dette er ivaretatt i planforslaget.

#### *Elvepromenade foran KOMB5*

Byggeområdet KOMB5 har allerede fått igangsettingstillatelse etter gjeldende plan. Elvepromenaden på minimum 10 meter bredde er ikke sikret, da reguleringsplanen ikke har entydige bestemmelser rundt rekkefølgekrav og krav til maks bredde for promenaden.

### *Småbåthavn*

En småbåthavn vurderes som et godt grep, men som kan bli utfordrende i forhold til farleden. Konsekvenser for farleden ble derfor vurdert etter høring, hvor det ble konkludert med at etablering av småbåthavnen ved Nedre Frednes ikke vil påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten for nyttetraffikken i vesentlig grad. Da ingen av planene for småbåthavnene er særlig detaljert, foreslår rådmannen at detaljerte planer for småbåthavn forelegges Kystverket og Havnevesenet før igangsettingstillatelse gis, og med et nytt dokumentasjonskrav i bestemmelsene for flom og stormflo ved etablering av småbåthavn. Videre foreslår rådmannen at område for småbåtanlegg deles inn i to (VS1-2), med krav som kobler realisering av småbåthavn til konkret byggeområde.

### *Vegen Frednesøya*

Vegen Frednesøya er kommunal, og planforslaget tar utgangspunkt i dagens situasjon. Rådmannen har vært i dialog med Kommunalteknikk, og det vurderes at det er regulert tilstrekkelig vegareal i plankartet. Det vurderes også at det ikke er behov for å regulere inn ekstra areal som annen veigrunn, da vegen grenser til kommunal eiendom og grønnsstruktur.

### *Rundkjøring Rv36*

Rådmannen har etter dialog med SVV oppdatert plankart (og planbestemmelser) med forslag om offentlig veg og annen veigrunn rundt rundkjøring (Rv36), som settes til 1,5 meter. I tillegg legges det inn en sikringssone på 10 meter fra brukar på hver side av Frednesbrua. Dette for å ivareta krav til sikkerhet, drift og vedlikehold.

### *Avkjørsler til byggeområdene KOMB1-5*

Adkomster til byggeområdene KOMB1-5 er foreslått endret etter høring for å øke trafiksikkerheten i området. Det foreslås å videreføre dagens situasjon, og slik redusere antall avkjørsler fra vegen Frednesøya. Avkjørsler til områdene KOMB1-4 legges til områdene SGG1-3, med forutsetning om at det etableres fysiske skiller mellom gangarealet og adkomst til boligområdene. Det tillates etablering av avkjørsler kun i forkant av SGG områdene.

### *Støy og ny støyretningslinje (T-1442/21)*

Store deler av planområdet ligger i gul og rød støysone fra veitrafikk. Den nye retningslinjen trådte i kraft 11. juni 2021, hvor det er lagt vekt på kvalitetskriterier for å sikre stille side, tilfredsstillende støynivå innendørs og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. I tillegg ønsket UMB en vurdering av støy for nærliggende industri og havn, samt fremtidig Rv36.

Ved utbygging i støyutsatt område er det vesentlig å sikre tilfredsstillende støynivåer for å redusere helsekonsekvenser som følge av støy. Ifølge veileder må støyforhold avklares så tidlig som mulig i planprosessen, og planløsning må sikre at grenseverdier og krav til stille side tilfredsstilles. Rådmannen ser at foreslåtte planløsninger med lamellbygninger kan bli en utfordring for å ivareta nye støykrav. Hensikten med lamellbygg var å sikre siktlinjer og bebyggelse med gavl mot elva. Rådmannen vurderer derfor at kravet om lamellbygg bør utgå for å gi mer fleksibilitet med tanke på utforming for å sikre at støykravene blir ivaretatt. Like fullt foreslås krav om gavlvegg mot elv. Dette for å sikre en helhetlig utforming langs elva. Siktlinjene ivaretas gjennom de regulerte korridorene mellom elv og vegen Frednesøya, merket SGG1-3 i plankartet.

### *Støy- og hensynssoner for nærliggende industri og havn:*

Dypvannskaia som benyttes av Yara eies av Grenland Havn. Yara har laget støysonekart for aktivitet ved dypvannskaia, andre støykilder og utført støyberegninger, jf. arkivsak 18/03658. Ut i fra støykartvurderinger som følger denne saken vurderer rådmannen at støyen fra industriområdet og havnen ikke vil påvirke planområdet nevneverdig.

### *Ved planstøyberegninger og øvrige forhold knyttet til fremtidig Rv36:*

Det er varslet oppstart av kommunedelplanarbeid for ny Rv36 mellom Skjelsvik og Skyggestein. På nåværende tidspunkt (planprogram) er linja ikke lagt, og konsekvensene av tiltaket dermed ukjent.

### *Barn og unges interesser*

I planområdet er det lagt til rette for flere lekeplasser for småbarn. Lekeområdene fremgår ikke på plankartet, men avstandskrav og krav til størrelse er sikret i bestemmelsene. For å heve kvaliteten på lekeområdene foreslår rådmannen at bestemmelser justeres og presiseres slik at minstekrav til arealstørrelse, avstandskrav og konkrete kvalitetskrav til innhold på lekeplassene kommer tydelig

fram. For å sikre minstekrav til arealstørrelse, foreslås det også at bestemmelsen i høringsforslaget som åpner for at arealkravet kan fravikes, tas ut.

### *Krigsetterlatenskaper*

Rådmannen vurderer sannsynligheten for å finne udetonerte krigsetterlatenskaper som stor. For å redusere risiko foreslår rådmannen en ny hensynssone over hele planområde med rekkefølgekrav og tilhørende bestemmelse som setter dokumentasjonskrav til hvordan tiltak kan gjennomføres for å unngå helsefare. Rådmannen har vært i kontakt med Forsvaret, Forsvarets forskningsinstitutt (FFI) og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) for å avklare fagmyndighet, men kommunen har per i dag ikke fått avklart hvem som er rett fagmyndighet for potensielle krigsetterlatenskaper.

### *Miljømessige konsekvenser av planforslaget*

Følgende temaer har blitt vurdert til å ha særskilte miljømessige konsekvenser for kommunen:



Det er lagt inn hensynssoner for områder med naturmangfoldverdier, med bestemmelse om at hensynet til bevaring av naturmangfoldet må dokumenteres og hensyntas. Det vurderes derfor at planlagt utbygging/anlegg ikke medfører negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfoldet.

Innledende undersøkelser har avdekket at det potensielt er grunnforurensning innenfor planområdet. I forbindelse med en utbygning må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.



Tiltak som rivning og utbygging vil gi et klimafotavtrykk, hvor omfanget er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygging av allerede utbygde områder.



Det er påvist sterkt forurensede sedimenter på elvebunnen i nedre delen av Porsgrunnelva. Tiltak i elva vil kunne ha en negativ konsekvens for eksisterende plante- og dyreliv dersom inngrep i elva ikke gjøres etter faglige råd. En eventuell tildekking kan gi positiv konsekvens på lengre sikt ved at spredning av miljøgifter reduseres. Et reetablert naturmiljø vil oppnå en vesentlig forbedret tilstand.

### *Økonomiske konsekvenser av planforslaget*

Planforslaget innebærer nye offentlige veger, gang- og sykkelveger og VA-anlegg. Det foreligger ikke utkast til utbyggingsavtale, og fordelingsnøkkelen mellom utbygger og kommunen er per dags dato derfor ikke kjent.

### **Konklusjon**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og legger til rette for mange nye boliger, kontorer og tjenesteyting i et område tett på eksisterende boligområder og handelen i sentrum. For å ivareta en utvikling med god kvalitet for både eksisterende og nye beboere og ansatte er det satt flere dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav for sikre dette. Rådmannen er tilfreds med at planforslaget endelig kan legges frem for sluttbehandling, og anbefaler at planforslaget vedtas som det fremgår av innstillingen.