

Saksprotokoll

Detaljreguleringsplan for BEHA-kvartalet – Fastsetting av planprogram

Arkivsak-dok. 21/09099
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	23.11.2021	71/21

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes «Planprogram for Beha-kvartalet» sist datert 01.11.2021.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 23.11.2021 sak 71/21

Møtebehandling:

MdG v/Hilde Forberg Andersen fremmet følgende tilleggsforslag:

Utvalget oppfordrer til helhetstankegang og godt samarbeid, og ber om at intensjon innen urbant miljø, lokal identitet, snarveier og grønnstruktur i mulighetsstudie med vedlegg vedtatt i august 2018 legges til grunn for planarbeidet.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enst. vedtatt.

Tilleggsforslaget fra MdG ble enst. vedtatt.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes «Planprogram for Beha-kvartalet» sist datert 01.11.2021.

Utvalget oppfordrer til helhetstankegang og godt samarbeid, og ber om at intensjon innen urbant miljø, lokal identitet, snarveier og grønnstruktur i mulighetsstudie med vedlegg vedtatt i august 2018 legges til grunn for planarbeidet.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 21/09099-10
Saksbehandler Hans Magnus Kåsi Kristensen

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 23.11.2021

Detaljreguleringsplan for BEHA-kvartalet – Fastsetting av planprogram

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes «Planprogram for Beha-kvartalet» sist datert 01.11.2021.

Vedlegg:

1. Planprogram for Beha-kvartalet, sist datert 01.11.2021
2. Planprogram for Beha-kvartalet (med endringer i rødt), sist datert 01.11.2021
3. Innspill og høringsuttalelser
4. Kart med justert planavgrensning

Bakgrunn

Plankonsulent Sweco Norge AS har, på vegne av tiltakshaver Beha-kvartalet Eiendom AS, startet opp planarbeid for å videreutvikle Beha-kvartalet. Hensikten med planen er å legge til rette for revitalisering og økt utnyttelse, med etablering av helse-, hotell- og næringsbygg. Boligformål og andre sentrumsfunksjoner vil også bli vurdert i planarbeidet.

Beha-kvartalet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse og forretninger. De ønskede formålene tjenesteyting (helsesenter) og bolig vurderes til å være i strid med formålet i kommuneplanens arealdel, og betinger en prinsippavklaring i Formannskapet.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor planområdet for områderegeringsplan for Knutepunkt Porsgrunn. De to planprosessene går nå parallelt med tett dialog.

Oppstart av planarbeid og planprogram på høring

Det ble varslet oppstart av privat planarbeid den 09.07.21. Planarbeidet faller inn under vilkårene for krav om konsekvensutredning, og det er i tråd med lov og forskrift utarbeidet forslag til planprogram. Dette har vært på høring i perioden 09.07.21-11.09.21.

Det er mottatt 11 innspill. Disse finnes i sin helhet i vedlegg 3. Forslagsstiller har i planprogrammets pkt. 1.4 oppsummert og kommentert innspillene som er rettet til planprogrammet på høring. Rådmannen stiller seg bak forslagsstillers kommentarer.

Statsforvalteren har i sitt innspill blant annet påpekt at notat fra kartlegging av naturtyper, som det vises til i oppstartsmøtereferat og planprogrammet, ikke er oversendt. Dette er en kartlegging utført i forbindelse med områderegeringsplanen, og notatet er nå oversendt Statsforvalteren.

Innspill til endring av planprogrammet

Det er gjort endringer i planprogrammet, blant annet på bakgrunn av mottatte innspill. Følgende punkter endres:

- **Pkt. 1.3 Medvirkning** suppleres med formulering om at medvirkning utover lovens krav i form av informasjon eller møter vurderes fortløpende i samråd med arbeidene med områderegeringsplanen.
- **Pkt. 2.1 Områdets lokalisering, 2.2 Beskrivelse av planområdet og 2.3 Eierforhold** oppdateres som følge av endring i planavgrensningen. Bane NORs eiendom med gbnr. 600/3 tas ut av planområdet.
- **Pkt. 5.4.5 Andre utredningstema som ikke inngår i konsekvensutredningen** suppleres med støy og luftkvalitet som utredningstema.
- **Pkt. 1.1, 4.1 og 5.2** er endret/supplert med formulering om at det vurderes/ønskes å regulere til sentrumsformål.

Rådmannens vurdering

Endringene i planprogrammet gjelder supplering av utredningstema støy og luftkvalitet, endret planavgrensning, supplerende tekst om medvirkning og sentrumsformål, samt mindre justering av tekst.

Utredningstema støy og luftkvalitet

Planområdet ligger utsatt til for støy fra sterkt trafikkerte veier samt jernbane. Store deler av planområdet ligger i gul støysone, mens en mindre del ligger i rød sone. Videre overskrider luftkvaliteten tidvis anbefalte nivåer for god luftkvalitet nær de mest trafikkerte veiene. På bakgrunn av dette tas støy og luftkvalitet inn som utredningstema i planprogrammet.

Planavgrensning

Et av momentene i Bane NOR sitt innspill var at de ønsket en endret planavgrensning der deres eiendom med gbnr. 600/3 trekkes ut, ev. at den reguleres til jernbaneformål. På bakgrunn av dette justeres planavgrensningen slik at gbnr. 600/3 ikke er med i planområdet.

Medvirkning

Forslagsstiller legger opp til medvirkning med utgangspunkt i kravene i plan- og bygningsloven. Behov for informasjon og ev. offentlige møter utover dette blir vurdert fortløpende i planarbeidet. Det vurderes i hvilken grad disse gjennomføres av planforslagsstiller eller om medvirkningsmøter foregår i samråd med arbeidene med områderegeringsplanen.

Prinsippsak og videre prosess

Ønskede arealformål i planarbeidene for både Beha-kvartalet og Knutepunkt Porsgrunn er i strid med avsatte formål i kommuneplanens arealdel. Det vil derfor, som nevnt i tidligere avsnitt, være behov for en prinsippavklaring i Formannskapet.

I Beha-kvartalet ønsker forslagsstiller å regulere til sentrumsformål. Rådmannen mener at prinsippaksen må være behandlet, og at et helhetlig grep for områderegeringsplanen må være klart, før formål for de ulike områdene konkretiseres.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planprogrammet er tilstrekkelig bearbeidet som grunnlag for det videre planarbeidet, og innstiller på at det kan fastsettes.