



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/15311-35
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

| Saksgang | Møtedato |
|---------------------------------|------------|
| Utvalg for miljø og byutvikling | 23.11.2021 |
| Bystyret | 09.12.2021 |

Forslag til reguleringsplan for Breidablikkbakken 27 og 29 – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Breidablikkbakken 27 og 29», med plankart og planbestemmelser sist datert 20.10.21.

Ovennevnte plan berører følgende reguleringsplaner i området: Breidablikkbakken 28, planID 243, vedtatt 2010 og Sandtaket og del av Breidablikkbakken, planID 204, vedtatt 1978. Det tas sikte på og helt eller delvis å oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, 20.10.21
2. Forslag til planbestemmelser, 20.10.21
3. Forslag til planbeskrivelse, 20.10.21
4. Forslag til illustrasjonsplan, 20.10.21
5. Mulighetsstudie, 08.10.21
6. ROS-analyse, 26.01.21
7. Naturmangfold Breidablikkvegen, 20.05.20
8. Kopi av historisk grunnbok for gbnr 373/138
9. Innspill til varsel om oppstart, 01.12.20
10. Mottatte merknader oppsummert med rådmannens kommentar, 28.10.21
11. Avis annonse – Høring
12. Referat oppstartsmøte, 17.06.20
13. Protokoll og saksframlegg fra 1.gangsbehandling.
14. Samlet innspill ved høring
15. Oppsummering av endringer til plankart og bestemmelser.
16. Forslagstillers oppsummering og kommentarer til mottatte merknader
17. Trafikkvurdering Breidablikkbakken 27 og 29

Tiltakshaver/forslagsstiller: Moen Eiendom
Plankonsulent: Asplan Viak AS

Viktige punkter i saken

- Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbygg på eiendommene Breidablikkbakken 27 og 29, gbnr 373/138 og 373/435. Høyden blir 2 og 3 etasjer med tilhørende parkeringskjeller.

- Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 04.05.21 med høringsfrist den 02.08.21. Det kom totalt 8 merknader til planforslaget. I hovedsak omhandlet disse grad av utnytting, trafikksikkerhet og tilpassing til omkringliggende boliger, samt natur.
- Utnyttingsgraden er etter høring foreslått redusert fra 60% BYA til 50% BYA. Det er også foreslått krav til material- og fargevalg. Notat om trafikksikkerhet er vedlagt.

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Sak 29/21 i Utvalg for miljø og byutvikling den 04.05.21

Tidligere politisk behandling

Planforslaget ble lagt på høring av Utvalg for miljø og byutvikling (UMB) den 04.05.21, sak 29/21.

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt å legge planforslaget på høring og offentlig ettersyn. UMB ba også om en vurdering av følgende forhold ved 2.gangsbehandling grunnet planforslagets høye utnyttelsesgrad:

- Tilpasning til omkringliggende bebyggelse
- Trafikksikkerhet, herunder skolevei
- Sjenanse for eksisterende bebyggelse

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 04.05.21 til 02.08.21. Det kom inn 8 merknader fra offentlige myndigheter og berørte naboer (se vedlegg 14). Hovedinnholdet i merknadene er oppsummert og kommentert/vurdert av rådmannen i vedlegg 10. I tillegg er flere av temaene også omtalt under i Rådmannens vurdering. Forslagstiller har også kommentert innkomne merknader i eget dokument (se vedlegg 16)

Planforslaget etter høring

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av leilighetsbygg. Til 1.gangsbehandling var utnyttingsgraden foreslått til 60% BYA. Etter høring er BYA redusert til 50% som følge av innspill og vedtaket i UMB. Tomten er delt inn i to bestemmelsesområder (#1 og #2). Dette for å sikre nedtrapping, med maksimalt tillatt byggehøyder +kote 77,5 på #1 og +kote 80,5 på #2. De angitte høydene gir rom for bygningsdeler på henholdsvis 2 boligetasjer i område #1 og 3 boligetasjer i område #2. Underetasje tilrettelegges for parkering. Grad av utnyttelse og foreslåtte høyder gir mulighet til å bygge ca. 11 boenheter innenfor planområdet.

Illustrasjonsplanen, perspektiv og snitt kommer frem i vedlegg 4 og 5, og viser utbyggingen slik planforslaget legger til rette for.

Ved etablering av heis i bygning foreslås ett overbygg for heishus med inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde og inntil 18m² i størrelse. Innenfor #1 foreslås det takterrasse med transparent rekkverk. Foreslåtte byggehøyder er tilpasset omkringliggende terreng, og skal ivareta utsikt og sol for eksisterende nabobebyggelse på en god måte.

Sol/skyggediagram i planbeskrivelsen viser gode solforhold på lekeareal og uteareal hele dagen ved sommerstid, men noe av utearealet mot vest vil få skygge på morgenen. Ved vår/høstjevndøgn er deler av lekeareal i skygge midt på dagen, men krav om 50 % solbelagt er oppfylt. På ettermiddagen er lekearealet i sola også på vår/høst (se vedlegg 3).

Det tillates en avkjørsel til planområdet fra Breidablikkvegen, og renovasjon skal løses i et felles anlegg i tilknytning til garasjekjeller eller gjesteparkering. Det foreslås minst 2 parkeringsplasser for sykkel og 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet. Bebyggelsens plassering og utforming av utearealer er illustrert i vedlegg 4.

Det foreslås rekkefølgekrav om at forekomsten av Grenmarasal skal være flyttet til egnet sted og at det skal foreligge dokumentasjon på radontiltak før det gis igangsettingstillatelse for de nye boenheter. Videre er det krav om at lekeareal, uteområder og fortau må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det er også satt dokumentasjonskrav til overordnet utomhusplan, teknisk plan og overvannsplan for hele planområdet.

Det er utarbeidet og vedlagt en kartlegging av naturmangfold (se vedlegg 7). Innenfor planområdet er det funnet en forekomst med Grenmarasal. Det er foreslått rekkefølgekrav for å flytte og ivareta denne (se vedlegg 2).

Rådmannens vurdering

Sentrale temaer i vedtaket ved førstegangsbehandling er tilpasning til omkringliggende boliger, sjenanse og trafiksikkerhet. Høringsuttalelser peker på mange av de samme temaene som UMB ønsket belyst til 2.gangsbehandling/sluttbehandling. Merknadene er kommentert i vedlegg 10.

Rådmannen har i dialog med forslagstiller foreslått endringer både i plankart og bestemmelser der det har vært hensiktsmessig for å bedre forhold påpekt i merknader og i UMB. Endringene går i hovedsak på trafiksikkerhet for skolebarn, utnyttelsesgraden, bygningsvolumer med flate tak i opptil tre etasjes høyder, sjenanse mot nærliggende bebyggelse og store inngrep i en naturlig fjellskrent.

Tilpasning og sjenanse

Kommuneplanens arealdel åpner for utbygging innenfor planområdet, men samtidig mener rådmannen at en slik fortetting bør skje ved at det tas tilfredsstillende hensyn til eksisterende boliger.

Det kom frem under høring at flere naboer er kritiske til blant annet utnyttingsgraden og antall boenheter. Utnyttelsesgraden ble redusert til 50 % BYA for å imøtekomme innspillene. Samtidig er det satt en byggehøyde for å kunne beholde utsikten til bakenforliggende boliger best mulig. For å redusere sjenansen for omkringliggende naboer er det også foreslått nye bestemmelser som sikrer at bebyggelse vil ha et dempet preg, herunder fargevalg og ikke reflekterende materialbruk på fasadene.

Etter rådmannens vurdering vil de reviderte bestemmelsene sikre at innspillende er imøtekommet på en god måte.

Trafiksikkerhet

Breidablikkbakken er en viktig hovedforbindelse mellom Borgestad og Porsgrunn sentrum, og er i dag brukt også som skolevei. For å vurdere trafiksikkerhet etter utbygging, ble det etter høring utarbeidet et trafikknøttat som belyser konsekvenser av foreslått ny bebyggelse. Konklusjonen er at sikkerheten i området etter utbygging ikke blir påvirket. Dette sikres ved etablering av avkjørsel med tilfredsstillende sikotlinjer og bredere fortau. Fortauet utvides inn i planområdet og vil ikke ha innvirkning på selve veibredden. Rådmannen mener at trafiksikkerheten innenfor planområdet vil bedres for myke trafikanter/skolevei med disse tiltakene.

Foreslåtte endringer etter offentlig ettersyn

Det foreslås endringer i plankart og bestemmelsene med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene og vedtak ved 1.gangs behandling. Endringene er oppsummert og forklart i vedlegg 15.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for inntil 11 nye boenheter i et attraktivt boligområde tett på byens sentrum, og med gang og sykkelavstand til de fleste funksjoner. Det er også kort vei og god tilgang til grønne friområder. Planforslaget har etter høring blitt bearbeidet som følge av merknader, og er nå gitt en utforming som sikrer et godt resultat. Rådmannen anbefaler at planforslaget for Breidablikkbakken 27 og 29 vedtas.