



PORSGRUNN KOMMUNE

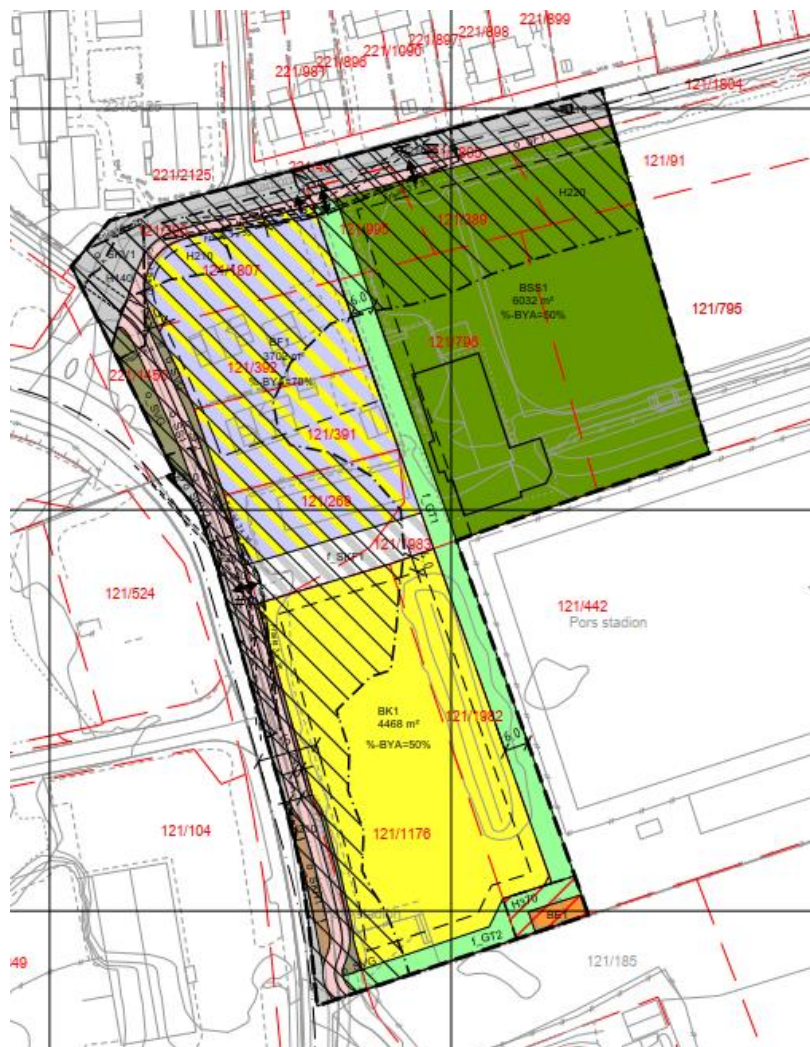
Arkivsak: 30/21
PlanID: 159

Pors

Detaljreguleringsplan

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2



1. Sammendrag

Porstomta I AS ønsker etablert boliger og forretningsbygg ved Pors idrettsstadion. I tillegg ønskes lagt til rette for en ny flerbrukshall for IF Pors nord for eksisterende idrettsstadion

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny bebyggelse med tilhørende arealer for veg, parkering og uteområder.

Arealene som berøres er i kommuneplanens arealdel vist som kombinert bolig/næring og til idrettsformål. Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan. Planarbeidet er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Oppstart av planarbeidene ble varslet i perioden 16. januar til 18. februar 2020.

Totalt 7 merknader til varselet.

Gjennomførte registreringer/analyser; konsept for utvikling, ROS-analyse, geoteknisk rapport, støyanalyser, handelsanalyse og illustrasjonsplan ligger til grunn for planarbeidet.

Planforslaget består av følgende vedlegg:

1. Reguleringsplankart (Sweco), dato 18.08.21
2. Reguleringsplanbestemmelser (Sweco), dato 25.08.21
3. Planbeskrivelse (Sweco), dato 25.08.21 (dette dokumentet)
4. ROS-analyse (Sweco), dato 25.08.21
5. Illustrasjonsplan 2stk (Sweco), august 2021
6. 3D modell (Sweco), august 2021
7. Sol/skygge-diagram (Sweco), august 2021
8. Handelsanalyse (Sweco), dato 23.02.21
9. Stabilitetsvurdering (Multiconsult AS), dato 19.01.16
10. Støyrapport, (Siv.ing Bjørn Leifsen) dato 02.11.17
11. Støyyvurdering, (Sweco) dato 02.07.20
12. Trafikkvurdering, (Sweco) dato 24.04.20
13. Referat fra oppstartsmøte dato 13.12.19
14. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 16.01.20
15. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 29.01.20
16. Planens avgrensning, varslingskart dato 15.01.20
17. Varslingsliste, dato 09.01.20
18. Innkomne merknader til varsel om oppstart
19. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandard, dato 04.06.20

Forslag til reguleringsplan for Pors ble behandlet første gang av utvalg for miljø og byutvikling 04.05.21, sak 30/21. Forslag til reguleringsplan ble etter 1. gangs behandling lagt ut til offentlig ettersyn med endringer i bestemmelser og plankart. I lys av dette, har planmaterialet blitt bearbeidet i et forsøk på å løse innstillingene med følgende endringer:

Plankart har blitt revidert og setter av område BF1 til kombinert formål med forretning i første etasje, og boliger i etasjen over. Videre avsettes BKB1 kun til bolig og får nytt navn BK1. Idrettsformål i syd vil dermed utgå. BSS1 (ved klubbhuset) beholdes regulert til idrettshall. Tursti mot Pors stadion beholdes og vil samtidig fungere som en buffer mellom boligene og idrettsanlegget.

Planbestemmelser har blitt justert i tråd med arealbruk i plankart. Byggehøyder for boliger i syd beholdes (2-3etg), mens byggehøyder for forretning økes til 2.etg ved etablering av bolig.

Det har blitt utarbeidet to alternative illustrasjonsplaner, der alternativ 1 viser 32 boliger i syd (BK1) i 2-3 etg og forretning i nord (BF1) i 1 etg. Alternativ 2 viser 26 boliger i syd (BK1) i 2-3 etg og forretning/bolig i nord BF1 i 2 etg med 6 boliger.

For å skape oversikt og økt forståelse, har det blitt utarbeidet volumstudier og sol/skygge-diagrammer for begge alternativene. Planbeskrivelsen (dette dokumentet) har blitt justert i tråd med endringene som har blitt beskrevet i dette sammendraget.

Etter forslagsstillers oppfatning legges det opp til en hensiktsmessig og effektiv arealbruk. Føringer og tiltak er lagt inn i planforslaget med bakgrunn i foreliggende planmateriale og planprosess.

Det konkluderes med at ønsket utvikling er tilrådelig planfaglig, og forslag til regulering med tilhørende plandokumenter oversendes Porsgrunn kommune for politisk behandling.

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	2
2. Bakgrunn.....	6
2.1 Hensikten med planen	6
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	6
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	7
2.4 Utbyggingsavtaler	7
2.5 Krav om konsekvensutredning	7
3. Planstatus og rammebetingelser.....	7
3.1 Overordnede planer og formål	7
3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes.....	8
3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet. 8	
3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.....	8
3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	9
3.6 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	10
4.2 Historikk og tidligere bruk av området	12
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
4.4 Stedets karakter	13
4.5 Landskap.....	13
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	14
4.7 Naturverdier	14
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.9 Trafikkforhold	15
4.10 Barns interesser	16
4.11 Sosial infrastruktur	16
4.12 Universell tilgjengelighet	16
4.13 Teknisk infrastruktur.....	16
4.14 Grunnforhold	17
4.15 Støyforhold.....	19
4.16 Luftforurensning	20
4.17 Elektromagnetisk stråling.....	20
4.18 Risiko- og sårbarhet.....	20
4.19 Næring	20
4.20 Analyser/utredninger	21
5. Planprosessen.....	22
5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	22
5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram	22

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden.....	22
6. Beskrivelse av planforslaget	29
6.1 Planlagt arealbruk	29
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	31
6.2.1 Bolig/forretning i nord (BF 1)	34
6.2.2 Idrettshall i øst (BSS 1).....	35
6.2.4 Boliger i syd (BK 1)	35
6.2.4 Energianlegg (BE 1)	35
6.3 Boligmiljø/bokvalitet/tetthet	35
6.4 Parkering.....	36
6.5 Tilknytning til infrastruktur	36
6.6 Trafikkløsning.....	36
6.7. Arealbruk, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2)	37
6.8 Miljøoppfølging.....	38
6.9 Universell utforming	38
6.10 Uteoppholdsareal /Barn og unges interesser	38
6.11 Naturverdier - vurdering etter naturmangfoldloven	39
6.12 Kollektivtilbud	41
6.13 Kulturminner	41
6.14 Sosial infrastruktur	41
6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	42
6.16 Plan for avfallshenting.....	42
6.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	42
Overvannshåndtering.....	42
6.18 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav	43
7. Konsekvensutredning	43
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	44
9. Avsluttende kommentarer	46

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Forslagsstiller Porstomta I AS ønsker å videreutvikle områdene ved Pors på Vestsiden i Porsgrunn kommune. Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan.

Hovedintensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling av arealene mellom Pors Stadion og Porsgrunnsvegen til boliger, forretning og idrettsstadion.

Porstomta I AS ønsker å legge til rette for en fleksibel reguleringsplan for å etablere et attraktivt område i tilknytning til idrettsanlegget til Pors med et forretningsbygg for dagligvarehandel sammen med ny flerbrukshall og boliger. Det legges til rette for at utviklingen i området kan foregå i etapper.

I dag består arealene innenfor planområdet av en grusplass/parkeringsplass som benyttes av IF Pors, et lagerområde og to fraflyttede eneboliger.

På den nordre delen av planområdet ønskes lagt til rette for en dagligvareforretning. **Samtidig legges til rette for boliger i en etasje over forretningen jmf vedtak ved 1. gangs behandling.** Søndre delen av området ønskes utviklet til boliger. På den østre del av området ønskes lagt til rette for en alternativ plassering for idrettshallen i tilknytning til eksisterende klubbhus.

IF Pors har deltatt med innspill om sitt behov for innhold og lokalisering av en fremtidig flerbrukshall. To alternative plasseringer har kommet opp;

- Lokalisering på IF Pors sin eiendom der klubbhuset ligger i dag,
- Lokalisering på privat eiendom mellom Pors Stadion og Porsgrunnsvegen.

Det har frem til 1. gangs behandling av planforslaget vært dialog mellom forslagsstiller og IF Pors om etablering av idrettshall innenfor planområdet. Det er en felles enighet mellom IF Pors og forslagsstiller at det skal legges til rette for idrettshall øst i området i tilknytning til eksisterende klubbhus på IF Pors sin egen eiendom. Planforslaget viser muligheten for dette. Derfor er det i etterkant av 1. gangs behandling enighet om å ikke videreføre samarbeidsavtalen.

Boligene foreslås i form av lav/tett bebyggelse opp til 3 etg. Illustrasjonsplan alternativ 1 viser 32 boliger innenfor BK1. Dette gir en tetthet på 7 boliger per daa. Illustrasjonsplan alternativ 2 viser 26 boliger innenfor BK1 og 6 boliger innenfor BF1. Dette gir i begge alternativer en tetthet på 7 boliger per daa. Kommuneplanens krav om tetthet på minst 4 boliger/daa oppfylles.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Sweco Norge AS er engasjert av Porstomta I AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for området. I en tidligere fase av planarbeidene har andre plankonsulenter vært engasjert. Det ble da utarbeidet støyrapport og vurdering av geoteknisk områdestabilitet, som er tatt videre med i planforslaget.

Point AS har utarbeidet konsept for ny bebyggelse. Multiconsult AS har utarbeidet geoteknisk rapport mens siv.ing. Bjørn Leifsen har utarbeidet støyanalyse fra idrettsanlegget.

Handelsanalyse, trafikkvurdering og støyvurdering av vegtrafikk er utført av Sweco Norge AS.

Illustrasjonsplan og 3D-modell er utarbeidet av Sweco Norge AS.

Linkt til 3D modell: <https://sweco->

[no.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=68ed11c0bd2842dcb1c5b1bb2223d39b](https://sweco-no.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=68ed11c0bd2842dcb1c5b1bb2223d39b)

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Kommuneplanens arealdel, Porsgrunn kommune Vedtatt av Bystyret 13.06.19

2.4 Utbyggingsavtaler

Oppstart av arbeider med utbyggingsavtale ble varslet samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Prosjektet faller ikke innenfor krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

Planretningslinjer og bestemmelser som er lagt til grunn planforslaget:

- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014
- SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009

Overordnede rammer, føringer og planer vurderes som relevante for planarbeidet:

- Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2018-2030)
- Areal- og transportplan for Grenland (ATP-Grenland) (17.06.14)
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)

Kommuneplanens arealdel avsetter planområdet til følgende formål:

- Kombinert næringsformål/bolig i arealene som vender mot Porsgrunnsvegen (markert gul/hvit-stripet)
- Idrettsformål på IF Pors sin tomt ved klubbhuset (markert med grønn)
- Vegformål
- Trasé for hovedsykkelveg
- Gul støysone iht T-1442 er vist i nordvestre del av planområdet

Planområdet ligger innenfor «Elvebyen» med tetthetskrav på minst 4 boliger/daa.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel og hensynssoner og transportnett

Areal- og transportplan for Grenland (ATP-Grenland) og RPR for samordnet areal- og transportplanlegging gir generelle føringer om høy utnyttelsesgrad i nye utbyggingsprosjekter innenfor bybåndet.

I rapportene «Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13, rev 27.02.2014) og Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)» er Porsgrunnsvegen er utpekt som hovedsykkelrute.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes

Ny plan vil delvis erstatte planene:

PLAN-ID	PLANNAVN	FORMÅL SOM VIL BLI BERØRT	VEDTAK
114	Bjørndalen Nord	Vegformål	03.05.90
145	Reguleringsplan for et område ved Pors Stadion	Varslet planområdet vil erstatte deler av den nordøstre delen av eksisterende reguleringsplan.	15.06.17



Figur 2: Planforslaget erstatter deler av Plan ID Bjørndalen Nord og Plan ID 145 Pors Stadion



Figur 3: Planforslaget grenser til plan ID 150 Bjørndalen Næringsområde og plan ID 158 Fredbovegen

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet

Det er ingen igangsatte planarbeider i nærheten av planområdet.

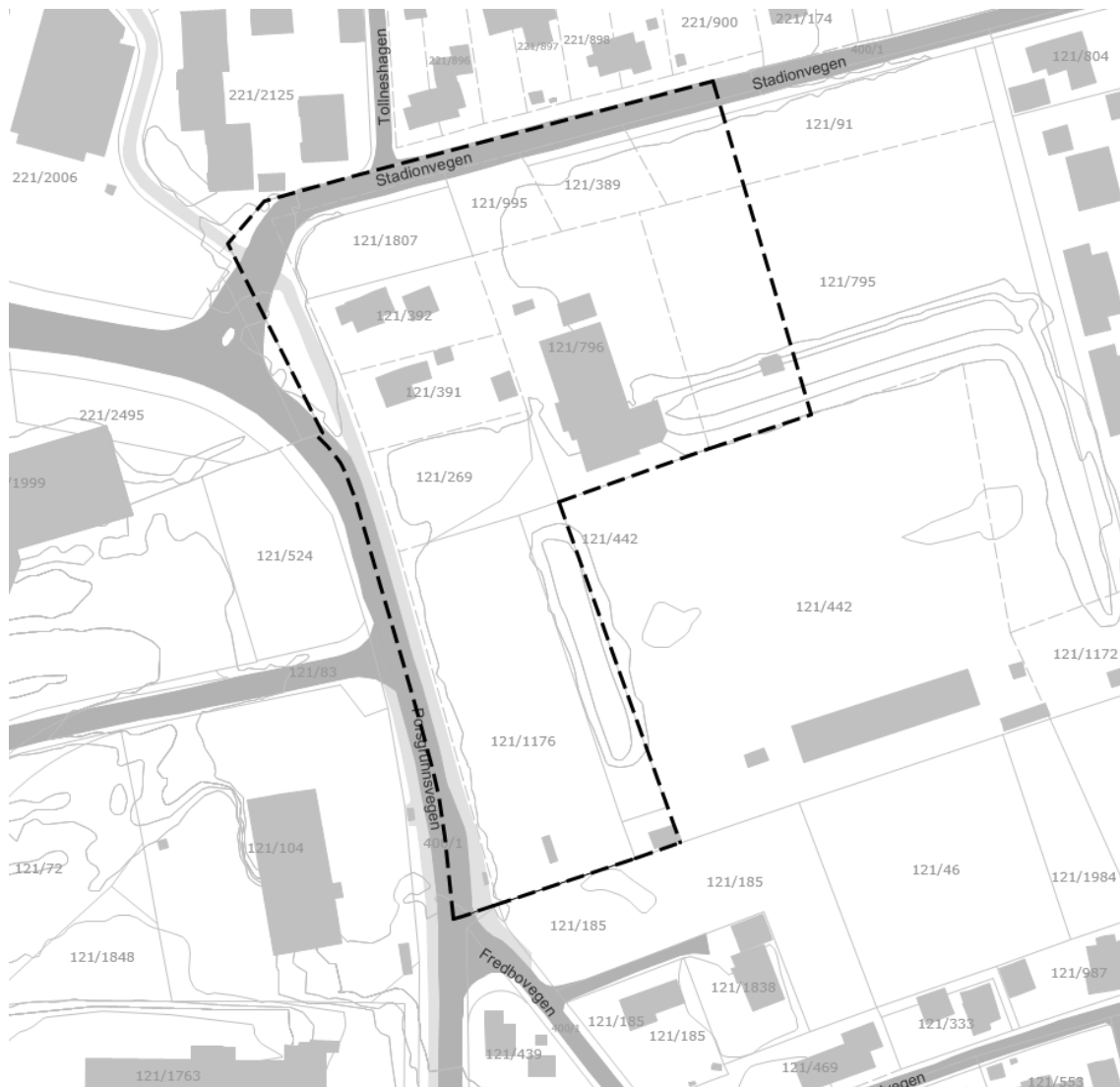
3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Se punkt 3.1.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Se punkt 3.1.

3.6 Eiendomsforhold

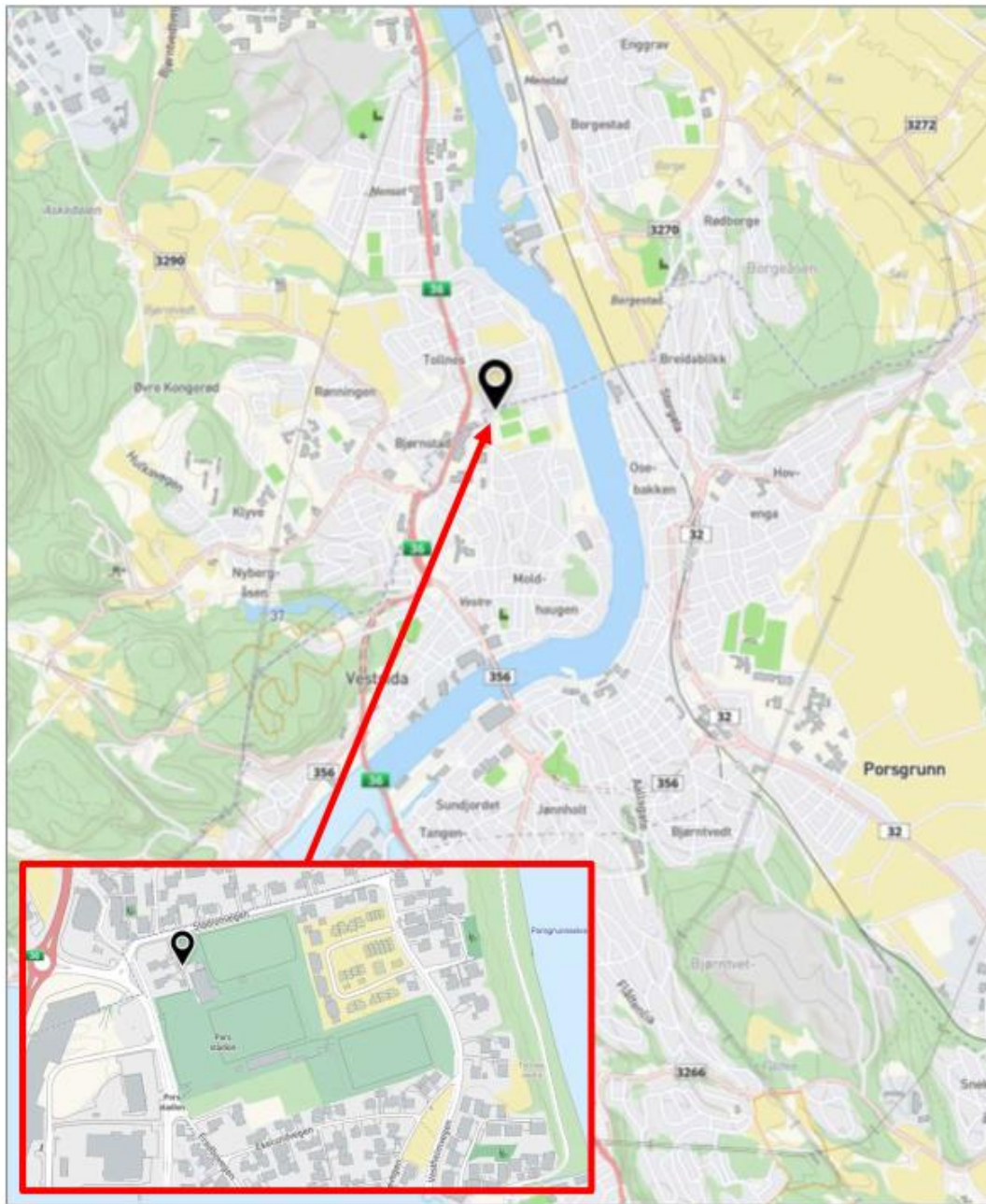


Figur 4: Eiendommer innenfor planområdet

Kommunale eiendommer som helt/delvis er innenfor planområdet er gbnr 400/1 (Veggrunn)
Eiendommer eid av Porstomt I AS er: gbnr 121/1807, 121/391, 121/392, 121/269 og 121/1176
Eiendommer eid av IF Pors er: gbnr 121/91, 121/389, 121/442, 121/995

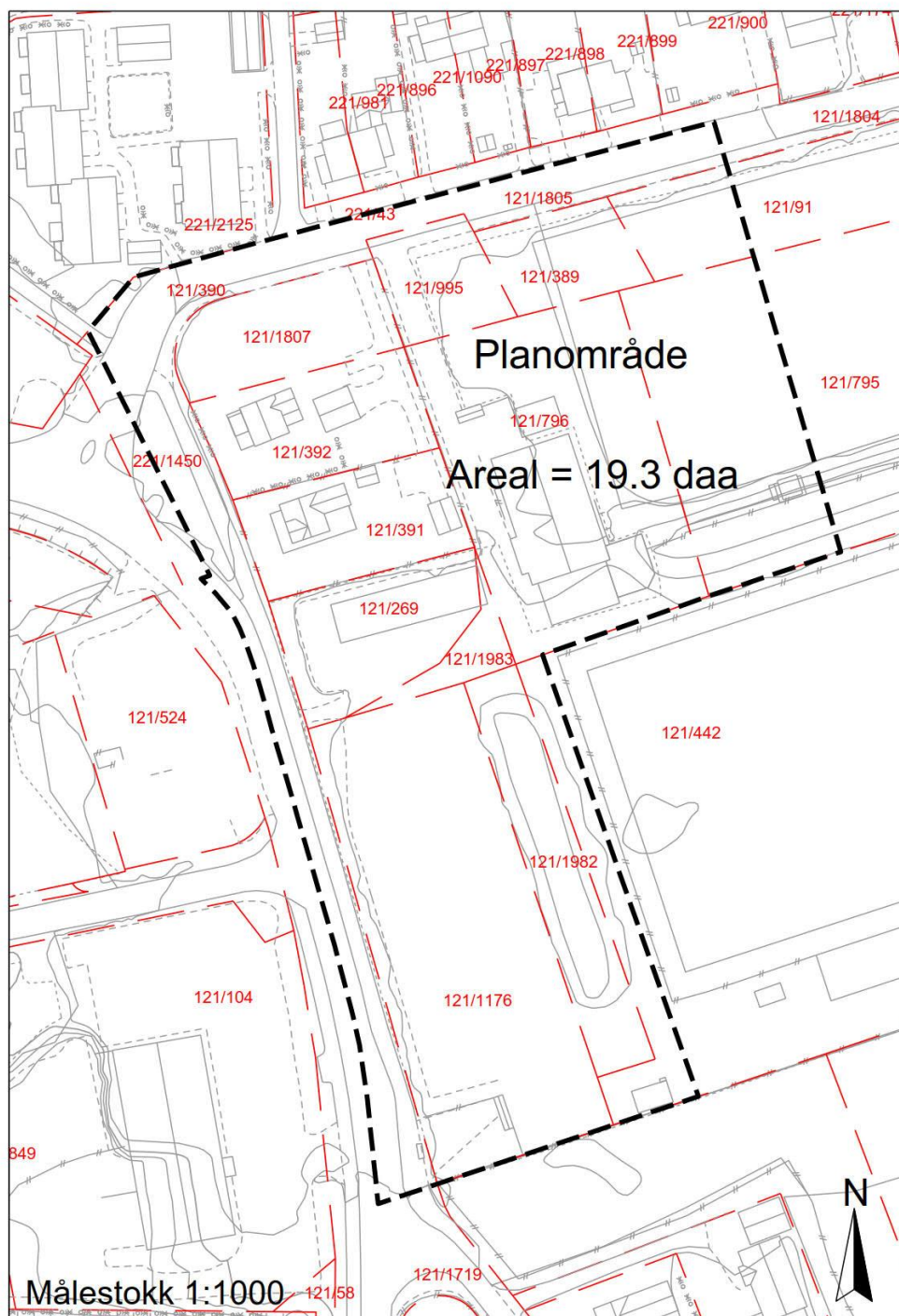
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



Figur 5: Planområdets beliggenhet i Porsgrunn

Planområdet ligger nordvest for Porsgrunn sentrum, like ved Pors stadion. Arealene ligger nær Porsgrunnselva og det er ca. 1,5- 2,0 km fra Porsgrunn sentrum med Vestsiden som nærmeste lokalsenter.



Figur 6: Varslet planavgrensning (ikke i målestokk)

Planområdet som fremmes i reguleringsplanforslaget er lik varslet planens avgrensning på 19,3daa.

Pors Stadion ligger øst for planområdet, i syd ligger det nylig regulerede boligområdet i Fredbovegen. Nord for planområdet ligger boligområder langs Stadionvegen i Skien kommune. Vest for planområdet ligger næringsområder med blant annet Gumpen Auto.

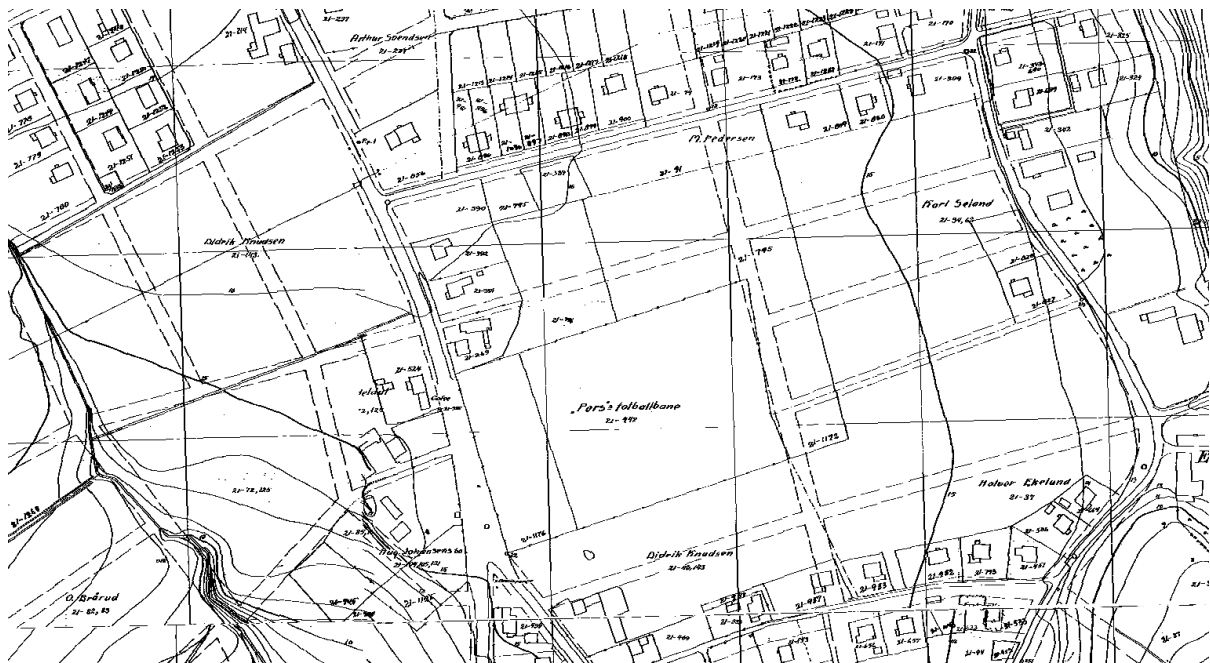
Det er tre enkeltstående bygg innenfor planområdet klubbhuset til IF Pors og to fraflyttede eneboliger i nordvest. Det ligger en trafo helt syd i planområdet.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Flyfoto fra 1937 viser at planområdet den gangen for det meste bestod av jordbruksområder. Idrettsbanen til Pors var allerede etablert langs Porsgrunnsvegen, og det var tre bolighus nord for banen (to av dem ligger der fortsatt i dag). I 1964 ble Solum kommune slått sammen med Skien kommune. I 1968 ble en mindre del av tidligere Solum kommune overflyttet til Porsgrunn kommune, blant annet Pors Stadion og resten av planområdet.



Figur 7: Flyfoto 1937



Figur 8: Teknisk kart Solum kommune 1936

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 9: Flyfoto som viser dagens arealbruk

Planområdet brukes i dag til klubbhus, gressarealer og parkeringsområder tilknyttet Pors-stadion, i tillegg til to fraflyttede boliger. Det er kjøreadkomst fra Stadionvegen i nord og gangadkomst fra øst.

4.4 Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse tilpasser seg stedets overordnede struktur med sin retning og plassering i tilsvarende øvrig bebyggelse i området. Utvendig markdekke består av grus, gress, hagevekster og grøntrabatter.

4.5 Landskap

Topografi: Planområdet er relativt flatt, tilsvarende omkringliggende områder.

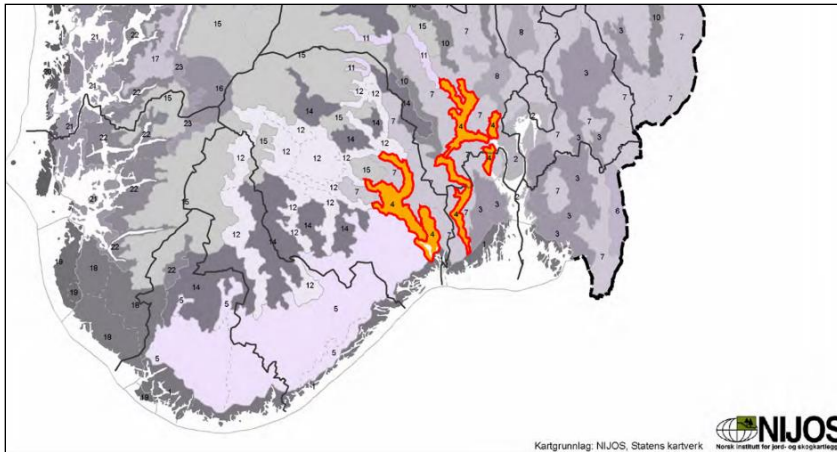
Estetisk og kulturell verdi av landskapet: Området har en utforming som bærer preg av stedets bruk som idrettsområde beliggende i området med småskala boligbebyggelse. Det er regulert og skal etableres nye boligområder med tett/lav boligbebyggelse både øst for planområdet og syd for planområdet. Vest for planområdet er det næringsområder.

Solforhold: Området har gode solforhold og er uten terrengformasjoner som legger skygge.

Lokalklima: Ingen særskilte klimatiske forhold på stedet. Fremherskende vindretning vest-øst

Landskap: NIJOS Nasjonalt referansesystem for landskap definerer Porsgrunn og Roligheten innenfor landskapsregion 4. Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold, underregion 4.1

Skien/Porsgrunn



Figur 10: Landskapsregion 04 Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold

Beskrivelse Landskapsregion 04: Regionens typiske hovedform er et dalprofil. I hovedtrekk øker dalprofillets høyde fra kysten (fjordene) mot innlandet. U-dalspreget er de fleste steder utpreget, men trolig mest karakteristisk i Telemark. Dalprofilen er også fremtredende innenfor planområdet.

Beliggenheten under marin grense (MG) gir store arealer med leirjord i dalbunn og dalsider. Leirjorda gir sletter, svakt bølgende flater eller raviner i mosaikk med mindre flater. Raviner dominerer visse steder, og kan være svært velutviklet mot dalsidene eller dypere liggende elver og vann. Mellom koller og åser ses ofte trange renner eller gjel, særlig i Telemark.

Hovedelvene renner gjennom markerte daldrag. Stedvis får de tilslutning av større sideelver, noe som lokalt danner forgreininger i elveløpet. De største sentrene ligger gjerne i bunnen av dalene, gjerne i overgang mot vann eller fjord. Her virker elvene ofte som et sterkt strukturerende element, med veier, bebyggelse, industri og serviceanlegg på begge sider. Enkelte daler har jernbanelinjer.

Samtlige av regionens dalfører har tydelig overordna landskapsrom, og skillene mellom ulike landskapstyper/dalavsnitt skyldes ulikheter i dalbunnens arealstrukturer. Særlig tydelig er det i 4.1 Skien/Porsgrunn og 4.5 Drammensdalen/Modum der smale fjorder i de nederste dalløp går over i en by- og deretter jordbruksdominert dalbunn. Det mest vanlige av regionens landskapsbilder er likevel en langstrakt, smal elvedal med lave til moderat høye åssider.

Elvene er regionens viktigste linjedrag og barriere. De største byer og tettsteder ligger helst ved elvemunninger.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner, SEFRAK-bygg eller andre verneverdige bygg innenfor planområdet.

4.7 Naturverdier

Området er i dag preget av eksisterende bebyggelse, hager, grusflater, asfaltert grunn, rabatter og kantvegetasjon mot veg. Miljødirektoratets naturbase viser at det ikke er registrert naturverdier innenfor planområdet.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 er gjennomført i planbeskrivelsens kapittel 6.

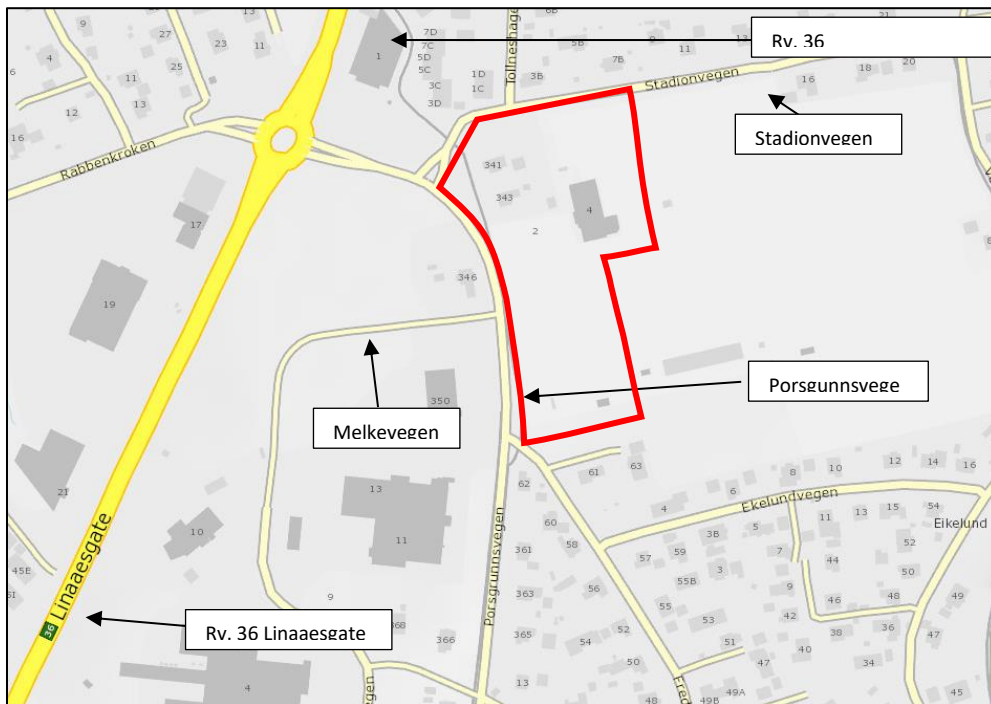
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Nærliggende idrettsanlegg og arealene langs elva vises som viktige friluftslivsområder på Miljødirektoratets kartbase. Innenfor planområdet er det ingen viktige friluftsområder. De fraflyttede boligtomtene har ingen rekreasjonsverdier.

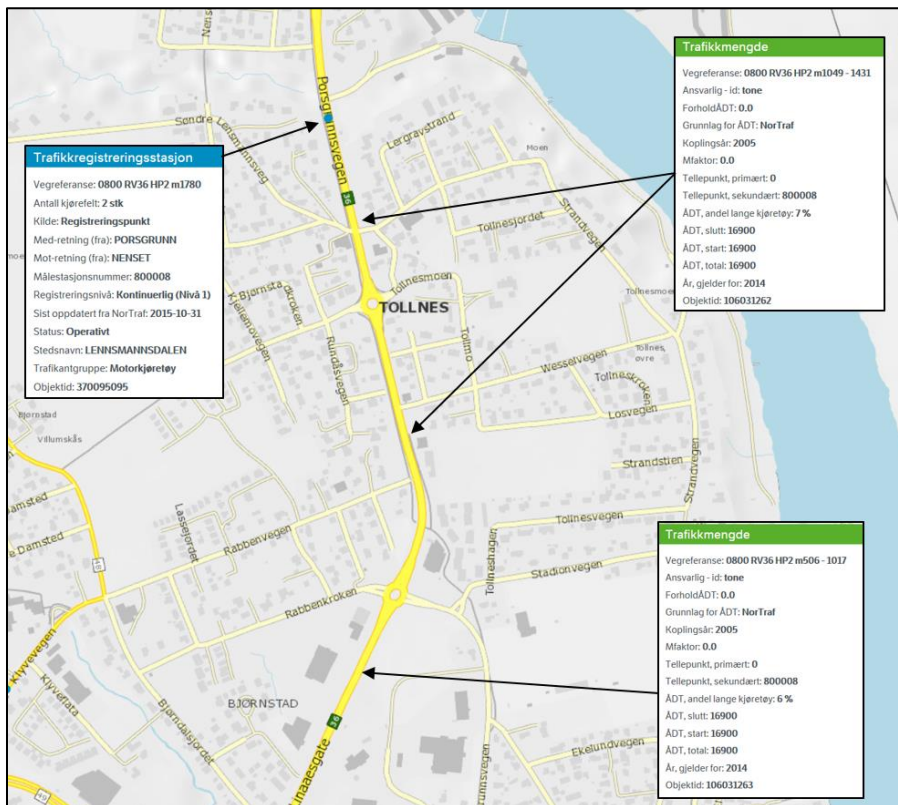
Gang- og sykkelvegen langs Porsgrunnsvegen er en del av hovedvegnettet for syklende og gående.

4.9 Trafikkforhold

Vedlagte trafikkvurdering gir en gjennomgang av eksisterende trafikkforhold i og omkring planområdet.



Figur 11: Vegsystem rundt planområdet.



Figur 12: Trafikkmengde (ÅDT) fra 2014, samt plassering av trafikkregistreringsstasjon (NVBD).

Her er en kort oppsummering:

Adkomst til planområdet skjer i dag via rundkjøringen på rv. 36, videre langs Porsgrunnsvegen, og til slutt via T-kryss med Stadionvegen. T-krysset Porsgrunnsvegen x Stadionvegen ligger innenfor kommunegrensa til Skien mens resten av planområdet ligger i Porsgrunn kommune.

Det finnes et trafikkregistreringspunkt knappe 1 km nord for planområdet, hvor det i 2019 ble registrert ÅDT på ca. 16 200 kjt/døgn. Sammenligner man med tall fra årene før, ser man at ÅDT er synkende. Ved sjekk av flere nærliggende trafikkregistreringsstasjoner ser man den samme trenden. Dette kan ha sammenheng med bomringen som startet høsten 2016 i forbindelse med Bypakke Grenland. Man ser at man har mindre ÅDT i dag enn i 2014, som er den ÅDT som ble benyttet da Sweco utarbeidet en trafikkanalyse for naboområdet til Porstomta i 2015.

Det ble i årene etter trafikk tellingen etablert nye bilforretninger og bilverksted vest for planområdet. Der ble det antatt at 100 % av trafikken til og fra de nye virksomhetene gikk via rv.36 rundkjøringen og Porsgrunnsvegen nord, med ankomst via Melkevegen som ligger 80 m sør for Stadionvegen.

Nordlig og sørlig vegarm i T-krysset Porsgrunnsvegen x Stadionvegen ble da ekstra belastet. Det ble beregnet en økt belastning på ca. 300 kjøretøyer i døgnet og ca. 30 kjøretøyer/ time.

4.10 Barns interesser

Området er opparbeidet som en del av parkeringsanlegget og klubbhuset til IF Pors. Nordøstre del av planområdet er en opparbeidet gresslette tilhørende anlegget til IF Pors.

Arealbruken som er gitt i kommuneplanens arealdel legger til rette for at deler av planområdet skal opparbeides til idrettsformål som er viktig for barns og unges interesser.

4.11 Sosial infrastruktur

Vestsiden i Porsgrunn har barne- og ungdomsskole på Vestsiden oppvekstsenter. Vestsiden barnehage, Akrobaten idrettsbarnehage og eldresenter ligger innenfor korte avstander fra planområdet.

Dagligvarebutikken Kiwi Tollnes ligger ca. 50m nordvest for planområdet. Ellers er det ca. 1-1,5km til Vestsiden lokalsenter med PP-senteret og Porselensfabrikken med flere handel- og fritidstilbud.

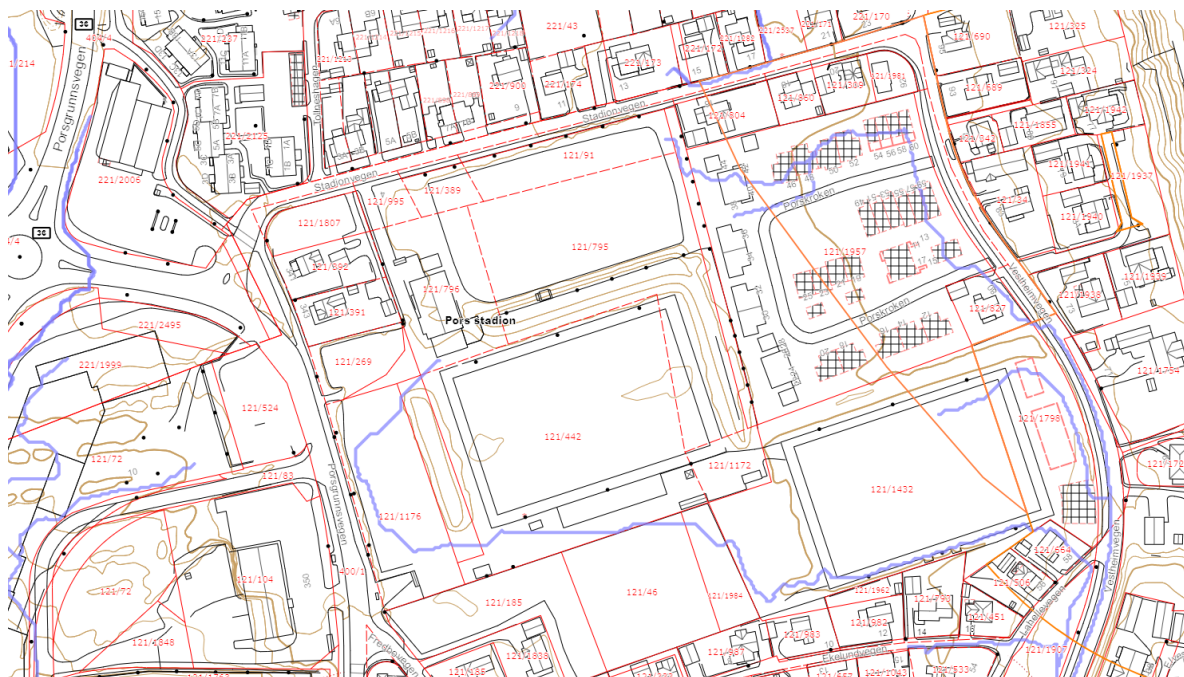
4.12 Universell tilgjengelighet

Området er ikke spesielt opparbeidet for universell tilgjengelighet per i dag. Med sitt flate terreng og relativt oversiktlige adkomstforhold, har området et potensial til å kunne bli opparbeidet universelt.

4.13 Teknisk infrastruktur

Det er etablert VA-ledninger gatenettet omkring planområdet. Ifølge Porsgrunn kommunes tekniske VA-norm (rev.18.08.17), skal det være en sikkerhetsavstand på 4m mellom ytterkant VA-ledning og tiltak som bygninger, beplantning, gjerder og kabler/fjernvarme. Sikkerhetsavstanden skal ivareta behov for tilkomst til ledningene. Kabeltraseer eid av Skagerak er etablert i bakken innenfor planområdet. Tilkost til ledningene må være sikret ved en utbygging i området. Alternativt må ledningene flyttes.

NVE Atlas viser at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom. Planområdet er relativt flatt, og overvann ved ekstreme nedbørsmengder må håndteres med styring av flomveger.



Figur 13: Flomveger og avrenningslinjer (www.grenlandskart.no)

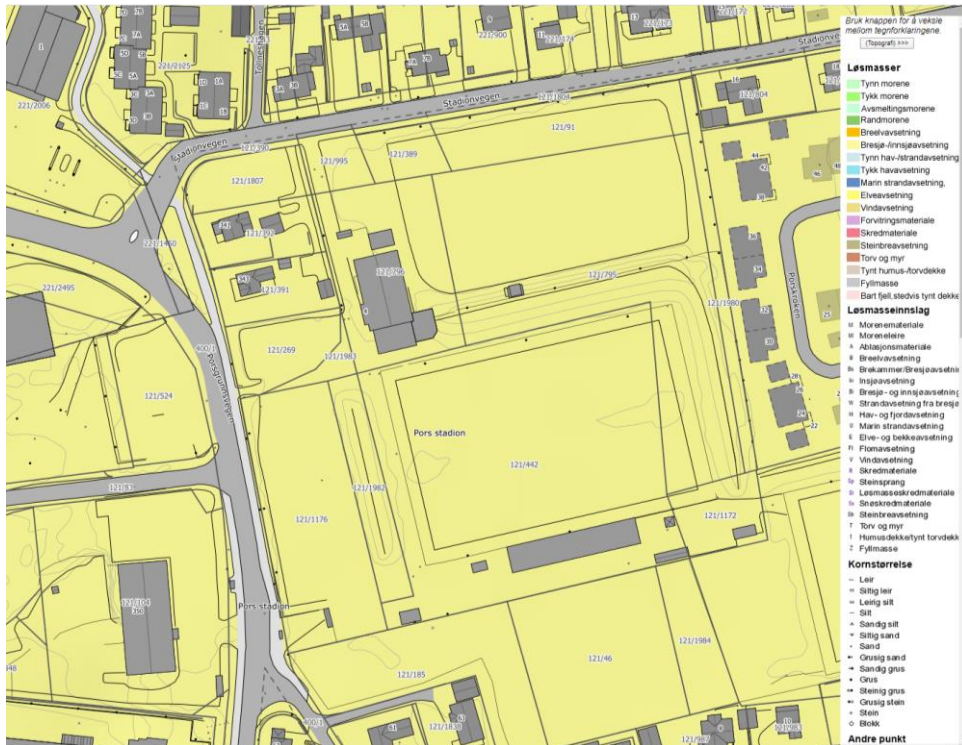
Grenlandskommunene har gjennom laserdatainnmåling beregnet flomveger. Beregningen viser at det går overvannstraseer fra området omkring klubbhuset og sydøst i området. Hensynssone flom i kommuneplanens arealdel er ikke vist i planområdet. Kummer og sluk i planområdet leder overvannet under bakken. Overvann ledes også direkte på overflaten og ut i terreng.

4.14 Grunnforhold

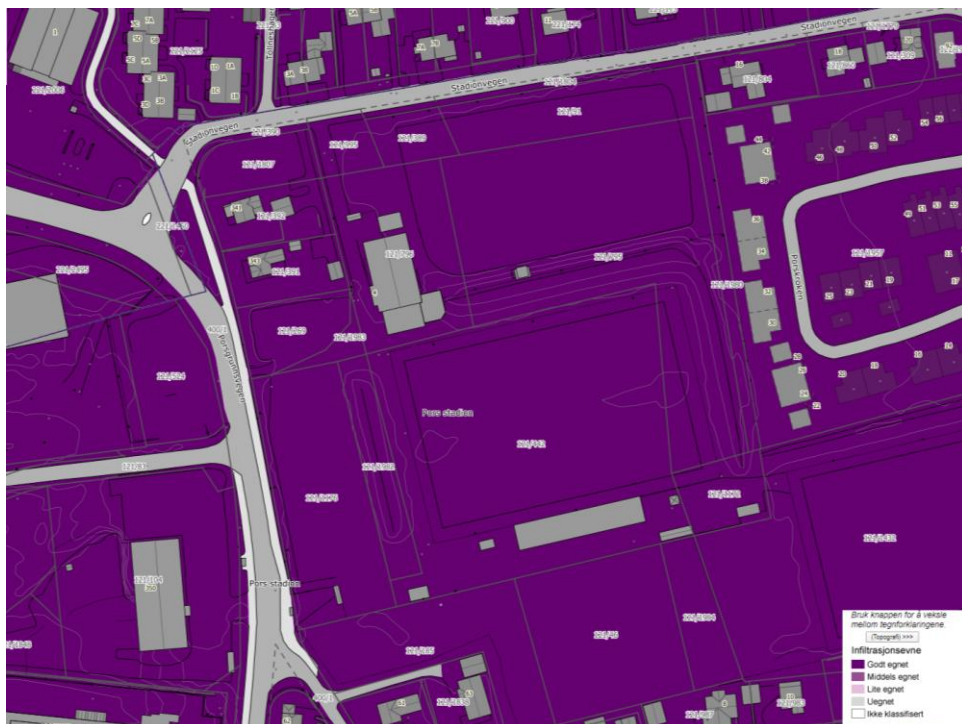
Stabilitetsforhold: Planområdet ligger under marin grense. Marin grense regnes ifølge NVE som et aktsomhetsområde for områdeskred. NVE- atlas viser at området består av elveavsetning. Multiconsult AS har undersøkt stabilitetsforholdene i området med grunnundersøkelser og innledende geotekniske vurderinger. Stabiliteten er dokumentert ok for området. Lokal stabilitet ved eventuell graving i kvikkleire må ivaretas i detaljprosjektering. Øvrige geotekniske vurderinger, som grunnleggingsmetode og setningsanalyse for eksempel, må utføres i detaljprosjektering. Det henvises til geoteknisk rapport for utfyllende informasjon.

Forurenset grunn: Grenlandskart.no viser at det er ikke registrert forurenset grunn i området.

NGU radon-aktomhet: Planområdet ligger i et område med moderat til lav radon-aktomhet. Tomten og arealene rundt består av elveavsetninger, og er markert gul på løsmassekart hos NGU.



Infiltrasjonsmuligheter på tomten er regnet som «godt egnet» da elveavsetningene er tykke. Området er avmerket som dyp lilla på kart hos NGU.



4.15 Støyforhold

Kommuneplanens arealdel viser området er delvis avsatt innenfor gul støysone i nord. Vegvesenets prognose 2025 viser også at støybelastningen i området delvis ligger innenfor gul støysone.

Det er gjennomført to separate støyrapporter; støyberegninger for støy fra idrettsanlegget og beregninger av støy fra vegtrafikk.

Sivilingeniør Bjørn Leifsen har gjennomført støyberegninger for støy fra idrettsanlegget; «publikumsbrølet» og støyberegninger fra veg ved utbygging av området. Vedlagte rapport oppsummerer med at det kan være behov for støydempende tiltak i bygg på grunn av vegstøy og at uteoppholdsareal bør legges til stille sone av bygg. Støy fra Pors Stadion kan i korte perioder ha støyyverdier over akseptabel verdi. «Publikumsbrølet» skjer såpass uregelmessig og over korte tidsrom, og har derfor ingen innvirkning på planforslaget.

Sweco Norge AS har utført beregning av støy fra vegtrafikk for et planlagt boligprosjekt Porstomta med en høyere utnyttelse og byggehøyder enn det som foreligger i planforslaget. Det er vist boligbebyggelse på den nordre delen av tomte i byggehøyder opp til 5 etg, noe som ikke skal realiseres eller foreslås i foreliggende planforslag. Den søndre delen av tomte har også en relativt lavere utnyttelse og byggehøyder enn vist i støyanalysen. Foreliggende analyser anses allikevel som beslutningsrelevant, da konklusjonene for tiltak for høy bebyggelse også er gjeldende for bebyggelse opp til 3 etg som foreslått.

Støynivåene har blitt vurdert etter Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), kommunale bestemmelser og Teknisk Forskrift 2017 (TEK17) v/ grenseverdier i NS 8175:2012, lydklasse C.

Det er benyttet plantegninger fra Sweco og fra Point arkitektur AS som grunnlag for vurderinger.

Intensjonen i retningslinjen T-1442 er å oppnå en «stille side» for alle boenheter. Rom med støyfølsomt bruksformål bør i størst mulig grad vende mot «stille side». Avbøtende tiltak i form av balansert ventilasjon, mulighet for solavskjerming og evt. kjøling bør vektlegges i leiligheter med mindre andel rom mot stille side.

Foreslåtte tiltak er lagt inn i planbestemmelsene og støysoner er innlemmet i reguleringsplankartet:

1. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
2. Størst mulig andel av rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. T-1442 foreslår minimum 50% og minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet skal vende mot stille side.
3. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
 - Felles uteareal på bakkeplan kan skjermes med en 1,5 m høy støyskjerm mot Porsgrunnsvegen.
 - For at private uteoppholdsareal/balkonger vil ha tilfredsstillende støynivå dersom de anlegges mot en stille side av byggene. For at balkonger i støyutsatte fasade skal få tilfredsstillende støynivå, må det vurderes støyskjermende tiltak der grenseverdi overskrides. Dette kan være lyddempende himling og tett rekkverk eller innglassing. Løsning må detaljeres i senere fase.
4. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
5. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

4.16 Luftforurensning

Deler av planområdet ligger langs fv. 36. Overvåking av luftkvalitet i Grenland ved bl.a. Lensmannsdalen målestasjon viser at grenseverdien for svevestøv partikkelstørrelse pm10 overskrides tidvis i vinterhalvåret langs fylkesvegen.

Lysforurensning

I forbindelse med reguleringsplanarbeider på nabotomten i syd (Fredbovegen), vedtatt våren 2020, ble det utarbeidet en lysrapport.

Her følger sammendrag fra lysrapporten:

Light Bureau (LB) har gjennomført lysmåling og vurdering av strølys mot planlagte boliger ved Pors Stadion. Målingene viser at strølyset er akseptabelt og ligger under terskelverdiene i de gjeldende standardene. Både Pors Stadion og treningsbanen benytter gammel teknologi med tanke på lyskilder, LB regner med at Pors Fotball over tid vil oppgradere flombelysningen til LED-lyskilder som også gir muligheter for en mer presis optikk, dimming m.m. Per dags dato har Pors Fotball oppgitt at flomlyset slukkes kl. 21:00. Tidspunkt hvor mengden strølys i henhold til standardene må reduseres ytterligere, kalt «aftenklokke» trer normalt ikke inn før kl. 23.00, og da er lyset slukket på Pors, ifølge lysrapporten, som ligger vedlagt.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Det er ingen høyspentledninger i luftlinje over planområdet.

4.18 Risiko- og sårbarhet

ROS analysen er gjennomført i hht. veileder fra DSB. Sannsynlighet og konsekvenskategorier er definert i samråd med Porsgrunn kommune. Hendelser ble identifisert gjennom sjekkliste.

Det er registret 2 potensielle hendelser:

Hendelse 1: Flom ved store regnskyll

Hendelse 2: Trafikkulykke

Det knytter seg hhv. høy og middels usikkerhet til vurdering av hendelsene. Konsekvensene for liv og helse er hhv. middels og høye.

De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Det anbefales å stille krav om bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet, som reduserer hhv. konsekvenser og sannsynligheten for hendelsene.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres

Det henvises til vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse for utdypende tekst.

4.19 Næring

I tilgrensende bebyggelse vest for planområdet finnes næringsvirksomhet. Planforslaget legger til rette for forretningsvirksomhet innenfor planområdet. Denne typen næring er med på å gi et godt supplement og tilbud til eksisterende boliger og idrettsvirksomhet.

Det er utarbeidet en handelsanalyse som grunnlag for vurdering av forretningsvirksomhet i området. Det henvises til denne for en beskrivelse av eksisterende handels- og næringsvirksomhet i området.

Handelsanalysen baserer seg på metodikken «Mal for handelsanalyser i Hordaland», men er tilpasset til dagligvarehandel. Det konkluderes ut fra analyseresultatene med at kundegrunnlaget til en fremtidig dagligvareforretning på «Porstomta» i liten grad overlapper med kundegrunnlaget til eksisterende lokalsentre.

Beregningene viser at det er behov for omtrent 1,2 (1,16) dagligvareforretninger i nærområdet til «Porstomta» i framtiden. I tillegg til beregningene kommer et udefinert kundegrunnlag bestående av besøkende i området (f.eks. idrettsanlegget eller barnehage) og arbeidstakere i området. Det er grunn til å tro at tallet på 1,2 dagligvarebutikker kan være litt høyere dersom det var mulig å kvantifisere handelsvanene til besøkende og arbeidstakere i området.

Dersom det ikke etableres boliger i området (dvs kun idrettshall) er tallet 1,12.

Det vises også at framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet til «Porstomta» sannsynligvis ikke er fullt dekket med den eksisterende dagligvareforretning «Kiwi Tollnes», og at det trolig eksisterer et framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet som per i dag ikke er helt oppfylt.

Ved å se på et større geografisk område; handelsomlandet, viser beregningene at det er behov for omtrent 2,5 dagligvareforretninger. Dette er forutsatt at befolkningen i handelsomlandet i stor grad handler dagligvarer i de to eksisterende dagligvareforretningene (Kiwi Tollnes og Meny GS) og den planlagte nye dagligvareforretningen ved «Porstomta».

Det vises imidlertid også til at nærheten til den eksisterende dagligvareforretning «KIWI Tollnes» kan i verste fall føre til «usunn» konkurranse mellom dagligvareforretninger i området, dersom konseptet og sortimentet til den planlagte dagligvareforretning på «Porstomta» og til «KIWI Tollnes» er for like.

4.20 Analyser/utredninger

Analyser og utredninger som ligger til grunn for reguleringsplanforslaget:

1. ROS-analyse (Sweco), dato 25.08.21
2. Illustrasjonsplan (Sweco), august 2021
3. 3D-modell (Sweco), august 2021
4. Sol/skygge-diagram(Sweco), august 2021
5. Trafikkanalyse (Sweco), dato 24.04.20
6. Handelsanalyse (Sweco), dato 23.02.21
7. Stabilitetsvurdering (Multiconsult AS), dato 19.01.16
8. Støyrapport, (Siv.ing Bjørn Leifsen) dato 02.11.17
9. Støyyvurdering, (Sweco Norge) dato 02.07.20

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Planarbeidet ble drøftet i oppstartsmøte med Porsgrunn kommune 13. desember 2019. Referat fra møtet er vedlagt.

Det er avholdt jevnlige møter og dialog på mail og telefon med kommune og berørte parter i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanforslaget.

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider 16. januar 2020. Det ble samtidig varslet pr. brev til grunneiere i området, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner.

Kopi av varselbrev, adresseliste og annonse følger som vedlegg.

- Varslingsperiode: 16. januar 2020 – 18. februar 2020
- Varselannonse i Telemarksavisa (TA): 16. januar 2020

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Det ble mottatt 6 merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor og følger i sin helhet som vedlegg til planforslaget.

Innspill	Kommentar og videre håndtering i reguleringsplanen
1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (FMVT), 20.01.2020	
Informerer om Fylkesmannens rolle i plansaker om å påse at planen ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnsikkerhet, helse og sosial og barn og unges interesser. Fylkesmannen behandler evt klager på kommunens vedtak.	ROS-analyse er utarbeidet. Geoteknisk stabilitet og støyforhold er utredet og omtalt i ROS-analysen. Tiltak er lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Hensynssoner friskt er lagt inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.
Planområdet ligger innenfor bybåndet, og en regulering til boligbebyggelse er derfor i tråd med føringer i Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014–2025 (ATP Grenland)	Barn og unges interesser er vurdert og innlemmet i planforslaget. Det skal ikke skje noen omdisponering av arealer som i andre planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek. Det er lagt inn de nødvendige krav til lek- og uteoppholdsareal i tilknytning boligbebyggelsen.
ROS: Minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). FMVT viser til oppdatert veiledningsmaterieell fra DSB. Planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med sannsynlighet for marin leire og kvikkleire.	Barn- og unges hensyn er ivaretatt ved spesielle krav til opparbeidelse av trafikksikre krysninger av veg i tillegg til at arealer er avsatt til gs-veg, fortau og sykkelekspressveg.
Området ligger under marin grense. Vi forutsetter at utfordringer knyttet til grunnforhold, terrengstabilitet og eventuell masseutglidning i planområdet blir vurdert.	Krav til utforming av uteoppholdsareal er lagt inn i bestemmelsene.
Støy: Deler av området nær veien mot nordvest ligger innenfor gul støysone. Planområdet ligger i tillegg nær idrettsanlegget ved Pors stadion. Dette medfører at området kan være belastet med støy fra aktiviteten på idrettsanlegget. For ordens skyld presiserer vi at "Retningslinjer for behandling av	

<p>støy i arealplanlegging, T-1442" skal legges til grunn i planarbeidet.</p> <p>Barn og unges interesser: Pors stadion er i Naturbasen registrert som et viktig leke- og rekreasjonsområde, og et svært viktig friluftsområde (FK00014268). Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge punkt 5 og rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging. I RPR pkt. 5 bokstav d fremgår det at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.</p> <p>Det understrekes at areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I forbindelse med etablering av nye boligområder må det gjøres en vurdering av behovet for leke – og oppholdsareal. Leke- og oppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. De skal være store nok og tilpasset barn og unges lek og opphold til ulike årstider. Uteområdene må derfor være egnet, både i utforming og størrelse, for variert lek og utfoldelse under trygge forhold. Det må i videre planarbeid også gjøres en vurdering av hvilken betydning planområdet i dag har for barn og unge i nærmiljøet.</p>	
<p>2. Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), 18.02.2020</p>	
<p>Informerer om Fylkeskommunens rolle i plansaker om å bidra til å sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkeskommunen har også en rolle som regional utviklingsaktør og planfaglig veileder. I tillegg har Fylkeskommunen et overordnet ansvar for kulturminnevernet og er myndighet for fredete kulturminner. VTFK uttaler seg også om vegfaglige tema og trafiksikkerhet for fylkesveger.</p> <p>ATP-Grenland har retningslinjer for å sikre miljøvennlig transport og gode forbindelser til kollektivtraséer, slik som Porsgrunnsvegen er. M2 har mange på- og avstigninger på bussholdeplassen ved Pors stadion som må utformes og reguleres med tilstrekkelig areal. I traséer for Metrobuss skal det ikke etableres nye kryss, rundkjøringer eller av/påkjørsler som reduserer bussens framføringshastighet. For dette planområdet medfører dette at kjøretrafikk vil måtte ledes inn i Stadionvegen og bruke denne som atkomst til de foreslåtte funksjonene. Vi ber om at dette vies stor oppmerksomhet i planarbeidet og at det gjennomføres en trafikkanalyse som grunnlag for valg av løsninger.</p>	<p>ATP-Grenland: Planforslaget er utarbeidet i tråd med ATP Grenland ved at det legges til rette for utnyttelse av planområdet. Planområdet ligger for øvrig i umiddelbar nærhet til hovedsykkelvegnett og holdeplass til metrobusslinjer.</p> <p>Det er utarbeidet en trafikkanalyse som viser at det er tilrådelig med hensyn til trafiksikkerhet, å legge til rette innkjøring til planområdet både fra Porsgrunnsvegen og fra Stadionvegen.</p> <p>Rekkefølgekrav om opparbeidelse av trafiksikker krysning til Porsgrunnsvegen lagt inn i planbestemmelsene.</p> <p>Illustrasjonsplan viser lekearealer integrert innenfor foreslått boligbebyggelse.</p> <p>Utforming av hovedsykkelvegnett er gjort i samråd med normer gitt av Porsgrunn kommune og Statens vegvesen.</p> <p>Kommuneplanens bestemmelser angående etablering av forretning er svart ut i det vedlagte dokumentet "Handelsanalyse for dagligvarehandel Porstomta"</p>

De nære forholdene for myke trafikanter må vies spesiell oppmerksomhet i planarbeidet, både langs Porsgrunnsvegen, kryssing av Stadionvegen og internt i planområdet mellom de ulike funksjonene. Hovedrute for sykkel i Grenland er vist langs Porsgrunnsvegen. Vi forutsetter at det settes reguleringsbestemmelser om samtidig opparbeidelse (rekkefølgekrav).

Det går ikke fram av oppstartsvarselet hvordan kommuneplanens bestemmelser om dagligvareforretning er drøftet opp mot arealdelens formål om bolig og næring her. Formålet næring i arealdelen omfatter ikke forretning. Etablering av forretning kan komme til å bli i strid med bestemmelsene om senterstruktur og etablering av handel utenfor senterstrukturen. Planarbeidet bør dokumentere kundegrunnlaget i forhold til andre dagligvareforretninger i tråd med arealdelens bestemmelser.

Hensynet til barn og unge er innskjerpet i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17, og fylkeskommunen har et spesielt ansvar for å følge opp barn og unges interesser i planleggingen. Vi viser da særlig til kravet om at enhver som utarbeider et planforslag skal legge til rette for medvirkning, og at kommunen skal påse at dette blir gjort også i planprosesser som utføres av private forslagsstillere.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen og merkes tydelig på plankartet. Reguleringsbestemmelsene skal beskrive arealstørrelse, funksjon og kvalitet, i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Sol/skyggediagram skal vise hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

I dette planområdet ligger det en særlig utfordring i å sikre utearealer mot trafikkfare, og å skaffe fullverdig erstatning dersom arealer som er i bruk eller egnet for lek omdisponeres. Vi anbefaler gjerne KMDs nye veileder om barn og unge i plan og byggesak.

Samferdsel

Blå hovedrute i Hovedsykkelvegnettet for Grenland går i Porsgrunnsvegen gjennom området. Det må tas hensyn til i planarbeidet. Planområdet omfatter kommunale veger, men ligger i kort avstand fra rundkjøring på Rv. 36 som Statens vegvesen har ansvar for å forvalte.

Planfaglig veiledning

Handelsanalysen konkluderer med at kundegrunnlaget til en framtidig dagligvareforretning på «Porstomta» i liten grad overlapper med kundegrunnlaget til eksisterende lokalsentre. Det vises også at framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet til «Porstomta» sannsynligvis ikke er fullt dekket med den eksisterende dagligvareforretning «Kiwi Tollnes», og at det trolig eksisterer et framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet som per i dag ikke er helt oppfylt.

Hensynet til barn og unge er ivaretatt gjennom krav om oparbeidelse av tilfredsstillende uteoppholdsareal og ved at eksisterende idrettsområder opprettholdes. Det legges til rette for etablering av flerbruksshall for IF Pors, et viktig bidrag til barn- og unges fritidstilbud. Barne- og ungdomsrepresentanten i Porsgrunn kommune er hørt ved varsel om oppstart. **Sol/skyggediagram ligger vedlagt planforslaget.**

Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser er ikke benyttet, da Porsgrunn kommune heller ønsker at Grenlandsstandardens mal benyttes.

Innhold i reguleringsbestemmelsene er gjennomgått med administrasjonen i Porsgrunn kommune.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister er benyttet.

Meldeplikten er lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Teksten «Telemark Fylkeskommune» er erstattet med «Vestfold og Telemark Fylkeskommune»

<p>Vi anbefaler gjerne nasjonal mal for reguleringsplan-bestemmelser, og ber om at det legges særlig vekt på at bestemmelsene om høyder og overgang til omkringliggende bebyggelse gis formuleringer som gir godt grunnlag for byggesaksbehandlingen. Vi viser også til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 1, som blant annet forutsetter at plankartet har påskrift som er viktig for forståelsen av reguleringsplanen, som målsetting av avstand til byggegrense og vegbredder mm.</p> <p>Vi gjør oppmerksom på at statlige, regionale og kommunale interesser kan klarlegges og samordnes i et regionalt planforum, og vi oppfordrer til aktiv bruk av denne arenaen.</p> <p>Kulturarv Vi kjenner ikke til kulturminner fra nyere tid, dvs. fra etter 1536, eller automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget, og vurderer det som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.</p> <p>Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd.</p> <p>Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes: <i>Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).</i></p>	
<p>3. Statens vegvesen (SVV), 17.02.2020</p>	
<p>Statens vegvesen er opptatt av trafikksikkerheten I området, og påpeker at det er viktig at spesielt gang- og sykkeltrafikken ivaretas i planarbeidet.</p>	<p>Trafikale forhold er vurdert og trafikale løsninger er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
<p>5. Miljørettet Helsevern i Grenland, 17.02.2020</p>	
<p>Støy. Deler av planområdet kan utsettes for trafikkstøy fra fv. 36. Det må derfor gjennomføres kartlegging av støy, og anbefaler at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for utredningsarbeidet og at støysone legges inn i plankart og krav til støy spesifiseres i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Støybildet fra stadionanlegget og fra omkringliggende veger er stipulert. Støy er vurdert og nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.</p> <p>Hensynet til støy er ivaretatt gjennom planbestemmelser.</p>

<p>Luftkvalitet. Deler av planområdet ligger langs fv. 36. Lensmannsdalen målestasjon viser at grenseverdien for svevestøv overskrides tidvis i vinterhalvåret langs fylkesvegen. Miljørettet helsevern anbefaler derfor at Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) legges til grunn for etablering av ny bebyggelse og lekeplass.</p> <p>Støy og støv i anleggsperioden. Det anbefales at det settes krav til støy og luftkvalitet i anleggsperioden. Retningslinje T-1442:2016-tabell 4 og 5 er gjeldende for behandling av støy i anleggsperioden. Retningslinje T-1520 kap 6 setter krav til behandling av støv i anleggsperioden.</p> <p>Lyd og lysforurensning fra idrettsbanen. Pors idrettsbane kan gi sjenerende lys fra lyskasterne og støy fra høyttalere og aktivitet ved anlegget. Man bør så langt det er mulig, unngå å plassere soverom og stue på den siden som vender ut mot idrettsplassen.</p>	<p>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) ligger til grunn, og er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene ved krav om plassering av uteoppholdsareal.</p> <p>Sjenerende lys fra idrettsbanen er hensyntatt i reguleringsbestemmelsene.</p>
<p>6. Skagerak nett, 10.03.2020</p>	
<p>1. Elektriske anlegg i planområdet Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.</p> <p>2 Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett). Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.</p> <p>2.1 Eksisterende høyspenningskabler Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablens plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning.</p> <p>Gjør oppmerksom på at det finnes oljekabler på planområdet, se vedlagt kartskisse.</p> <p>2.2 Eksisterende nettstasjon Tiltaket grenser til nettstasjon, se vedlagt kartskisse. Nettstasjoner har 5 meters byggeforbudsbelte.</p> <p>2.3 Kostnader knyttet til strømforsyning Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle</p>	<p>Eksisterende trafo er ivaretatt i planforslaget gjennom tilstrekkelig adkomst og planformål med tilhørende bestemmelser og faresone.</p> <p>Eksisterende høyspenningskabler er ivaretatt i planforslaget gjennom arealbruk satt til vegformål.</p> <p>Byggeforbudsbelte omkring nettstasjon er ivaretatt i planforslaget gjennom byggegrense og vegformål over kabler.</p> <p>Vedlagte kart er unnlatt offentligheten, og følger derfor ikke med planforslaget.</p> <p>Innspillet tas for øvrig til orientering i den videre saksgangen.</p>

<p>kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.</p> <p>Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.</p> <p>3 Andre forhold</p> <p>3.1 Vedlagt kart</p> <p>Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid - Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig - Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke - Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2 - Må ikke anses som kabelpåvisning <p>3.2 Inntegning på plankartet</p> <p>Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. SN viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.</p> <p>3.3 Kapasitet</p> <p>Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Skagerak Nett AS har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle, kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.</p> <p>4 Annet</p> <p>Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.</p>	
<p>7. Børre Brekka, nabo i Fredbovegen 07.02.2020</p>	
<p>Har sterke innvendinger mot plassering av flerbrukshall i søndre delen av planområdet, mot Fredbovegen. Hallen vil gi refleksjon av både lyd og lys fra stadion inn til boligene som vil kunne forringe bokvalitet. Lydrefleksjon ved kamper og treninger fra banen vil være en stor risiko. Bruken av en slik hall gir også mye persontrafikk og brukstøy kvelder i ukedager. Hallen bør derfor plasseres mot nord i planområdet hvor det blir en vei mellom den og nærliggende boliger.</p>	<p>Lyd- og solforhold er beskrevet i planforslaget.</p> <p>To ulike alternative plasseringer av flerbrukshallen er vurdert i løpet av planprosessen.</p>

Det er positivt at det skal skje noe med denne delen av tomta, og vi stiller oss positive til at bygges boliger i en lavere bebyggelse.

Fredbovegen 61 har nettopp fått godkjent detaljregulering og skal utvikles. Vi ser derfor at det bør være dialog om hva som skal bygges på den søndre delen av planområdet. Her bør forslagsstiller og kommunen være opptatt av bebyggelse som harmonerer og gir området et helhetlig preg.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslagets navn: Reguleringsplan Porstomta, Plan ID: 159

Planforslaget består av følgende vedlegg:

1. Reguleringsplankart (Sweco), dato 18.08.21
2. Reguleringsplanbestemmelser (Sweco), dato 25.08.21
3. Planbeskrivelse (Sweco), dato 25.08.21 (dette dokumentet)
4. ROS-analyse (Sweco), dato 25.08.21
5. Konsept for utbygging (Point AS), november 2020
6. Illustrasjonsplan (Sweco), august 2020
7. 3D modell (Sweco), august 2021
8. Sol/skygge-diagram (Sweco), august 2021
9. Handelsanalyse (Sweco), dato 23.02.21
10. Stabilitetsvurdering (Multiconsult AS), dato 19.01.16
11. Støyrapport, (Siv.ing Bjørn Leifsen) dato 02.11.17
12. Støyyvurdering, (Sweco) dato 02.07.20
13. Trafikkvurdering, (Sweco) dato 24.04.20
14. Referat fra oppstartsmøte dato 13.12.19
15. Varselbrev, kunngjøring av planarbeid dato 16.01.20
16. Annonse, kunngjøring av planarbeid, dato 29.01.20
17. Planens avgrensning, varslingskart dato 15.01.20
18. Varslingsliste, dato 09.01.20
19. Innkomne merknader til varsel om oppstart
20. Sjekkliste for planlegging – Grenlandsstandarden, dato 04.06.20

Planen inneholder følgende arealformål og hensynssoner:

§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Idrettsstadion	BSS 1
Energianlegg	BE 1
Bolig/Forretning	BF 1
Bolig	BK 1

§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV 1 – SKV4
Fortau	SF 1 – SF 2
Sykkelanlegg	SS 1
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Kollektivholdeplass	SKH 1
Kombinert formål for samferdselsanlegg	SKF 1

§12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

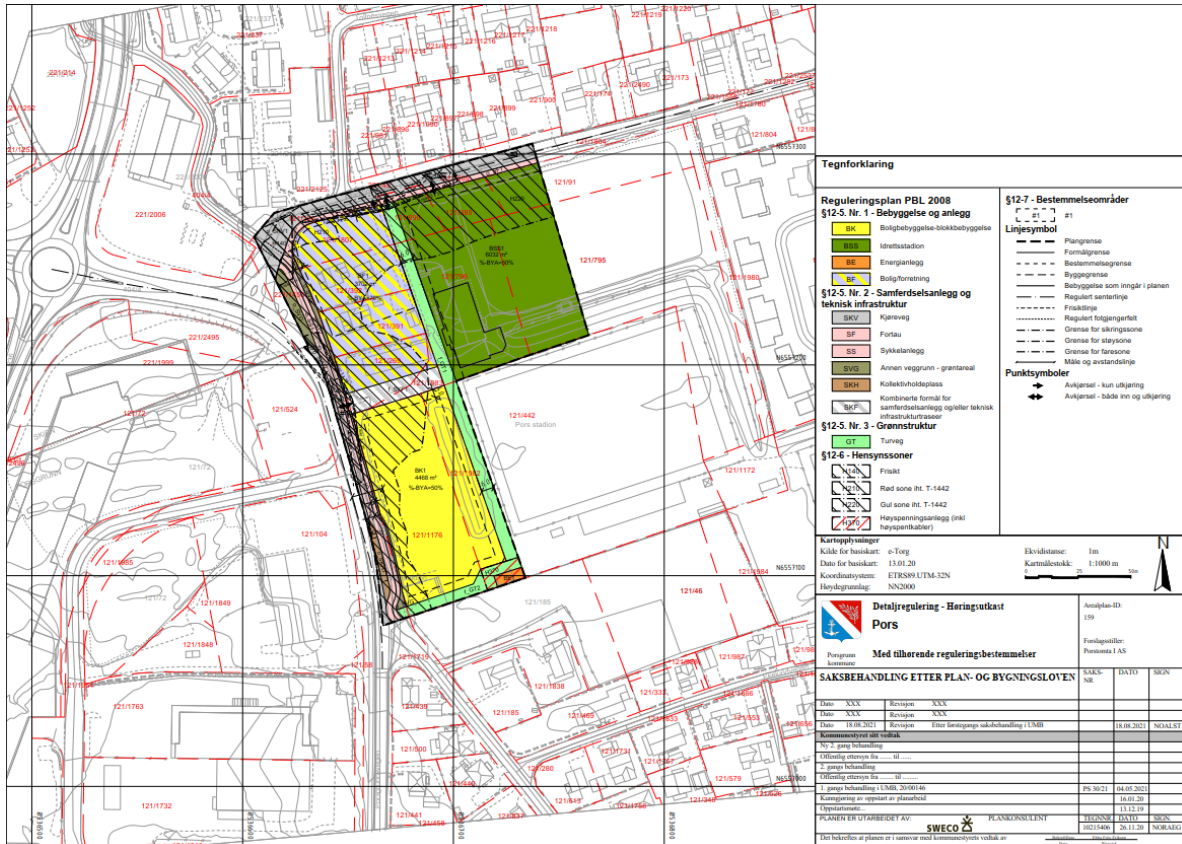
Turveg	GT 1 – GT2
--------	------------

§12-6 – Hensynssoner

Frisiktsone	H 140
Rød støysone T-1442	H 210
Gul Støysone T-1442	H 220
Høyspenningsanlegg	H 370

§12-7 – Bestemmelsesområder
 Rekkefølgekrav avkjørsel

1



Figur 16: Forslag til reguleringsplankart

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Planområdet er avsatt til utvikling av en fremtidig flerbrukshall for IF Pors, forretning og boliger

- Området i øst er avsatt til idrettsstadion med tilhørende anlegg (BSS 1)
- Området i nord er avsatt til kombinert formål bolig/forretning (BF 1)
- Området i midten er avsatt til veg og parkering (SKF 1)
- Området i syd er avsatt til bolig (BK 1)
- Vegformål og anlegg for gående og syklende langs Porsgrunnsvegen
- Vegformål langs Stadionvegen
- Tursti gjennom planområdet

Det er utarbeidet to alternative illustrasjonsplaner. Alternativ 1 viser området utviklet til forretning i 1 etg i nord, idrettsstadion i øst og boliger opp til 3 etg i syd. Alternativ 2 viser området i nord utviklet til forretning i 1 etg og bolig i 2 etg, idrettsstadion i øst og boliger opp til 3 etg i syd. Illustrasjonsplanene er vist nedenfor.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser i plankartet. Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området fremstår på en samordnet måte med omgivelsene. Fasader som vender mot offentlig vegnett og nabobebyggelse skal særlig utformes med vekt på god materialbruk og bygningsform.

Lys og støy fra stadionanlegget må hensyntas i utformingen av boliger ved at det unngås å plassere soverom og stue på den siden som vender ut mot idrettsplassen.

Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt mellom hovedinnganger, idrettsbaner og parkeringsplass og til regulert gs-veg.

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

Vedlagte 3D-modell viser hvordan planlagt bebyggelse tilpasser seg det overordnede landskapsrommet i området. Planforslaget bryter ingen landskapsilhouetter.

3D illustrasjonen viser kubistiske former som markerer de tillatte fotavtrykk og byggehøyder.

3D-modellen ligger i et interaktivt GIS-verktøy, som det i høringsperioden vil bli gitt muligheten til befolkningen, å aktivt gå inn i ved hjelp av en nettside. Her kan man bevege seg rundt i modellen og samtidig legge inn egne merknader/innspill til planforslaget. Sol/skygge kan stilles inn på ønsket dato og klokkeslett. Verktøyet har et lavt brukergrensesnitt og er ikke tilknyttet noen programvare eller app. For eventuell veiledning til bruk av 3D-modellen, ta kontakt med kommunen eller planforslagstiller (Sweco).

Link til 3D-modell for reguleringsplanforslaget ligger på GeoData online Innbyggerdialog:

<https://sweco-no.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=68ed11c0bd2842dcb1c5b1bb2223d39b>

Uteoppholdsareal

Krav til areal for uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel. Leke- og

oppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Uteområdene må derfor være egnet, både i utforming og størrelse, for variert lek og utfoldelse under trygge forhold.

Uteoppholdsarealet skal ha en helhetlig utforming som oppfordrer til en helsefremmende aktivitet for både barn og eldre tilrettelagt for de ulike behov og funksjonsevner til de ulike årstidene. Utformingen skal spille opp om nærheten til de omkringliggende idrettsanleggene gjennom fleksibel bruk og gode forbindelseslinjer til idrettsområdet. Det skal legges vekt på soneinndeling mellom areal for små grupper og areal for større sammenkomster og aktiviteter.

Vegetasjon og permeable flater skal etableres for å legge til rette for en god overvannshåndtering og gode lokalklimatiske forhold på stedet.



Figur 17: Illustrasjonsplan alternativ 1 med forretning i nord, idrettshall i øst og boliger i syd.



Figur 18: Illustrasjonsplan alternativ 2 med kombinert bolig og forretning i nord, idrettshall i øst og boliger i syd.

6.2.1 Bolig/forretning i nord (BF 1)



Figur 19: Forretning i nord, (Illustrasjon Point Arkitektur AS)

Innenfor BF 1 kan det avsettes arealer til kombinert forretning og bolig. Forretning kan kun etableres i første etasje. Det gis videre mulighet for å ha seks boliger i andre etasje. Innenfor et areal på 3,7 daa, gir dette en tetthet på 1,6 boliger/daa.

Krav til areal for uteoppholdsareal skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende arealdel. Hvis det kombineres bolig og forretning innenfor BF 1, bør kvaliteten på uteoppholdsareal vurderes. Innenfor BF 1 befinner uteoppholdsareal seg nært p-plasser og trafikk. Dette medfører at uteoppholdsareal ikke vil ha en god kvalitet på grunn av blant annet trafiksikkerhet. Det er imidlertid kort avstand mellom uteoppholdsarealet og boliger, samt bra i forhold til sol/lys. Det anbefales derfor å legge til rette for kun én etg. med boliger (6 stk). Areal på tak kan også benyttes til opphold ute, men inngår ikke i krav om uteoppholdsareal på bakken (jmf kommuneplanens retningslinjer).

Fra planområdet BF 1 er det mellom 50-70 meter avstand til boliger i syd (BK 1). Som det vises i illustrasjonsplanene, er det mulig å ha sambruk av uteopphold og parkeringsarealer mellom boligområdet i syd og boligene i nord. Dette er et tillegg til krav i kommuneplanen.

Ifølge kommuneplanens arealdel tillates etablerte forretninger for dagligvarehandel utenfor bysenter dersom forretningen inkludert lager ikke er større enn brutto er 1500m². Vedlagte handelsanalyse bekrefter at det er potensiale for en dagligvareforretning i området.

Foreslåtte dagligvareforretning er i første etasje med hovedinngang og parkeringsområder mot syd. **Inngang for boligene kan legges både mot Stadionvegen og/eller med inngang mot syd nær felles uteoppholdsareal.**

Adkomst til forretning er lagt fra nytt kryss i Porsgrunnsvegen. Varelevering har inngang mot øst med innkjøring fra syd og utkjøring mot nord.

6.2.2 Idrettshall i øst (BSS 1)

Idrettsforeningen Pors ønsker å kunne sette opp en flerbrukshall på sin egen tomt i øst inntil eksisterende klubbhus. Flerbrukshallen er vist på IF Pors sin eiendom i øst der en flerbrukshall med byggehøyde 15m er lagt inntil eksisterende klubbhus som har mønehøyde 6,7m (gesims 4,7m).

Adkomst er lagt fra Stadionvegen ved eksisterende adkomst.

Arealer avsatt til idrettsstadion kan benyttes til anlegg tilknyttet idrettsaktivitet som idrettsbaner, idrettshall, klubbhus, parkeringsanlegg, garasje- lager- og redskapsbygg for vedlikehold og drift tilknyttet idrettsanlegget.

6.2.4 Boliger i syd (BK 1)

Reguleringsplanområdet i syd kan utvikles til boliger opp til 3 etasjer. Illustrasjonsplan alternativ 1 viser 32 boenheter fordelt på 2stk 4-mannsboliger i 2 etg i øst, og et leilighetsbygg med totalt 24 boenheter i 3 etg mot vest. Innenfor et areal på 4,5daa, gir dette en tetthet på 7,1 boliger/daa. Illustrasjonsplan alternativ 2 viser færre boliger, kun 26 boliger. Innenfor et areal på 4,5daa, gir en tetthet på 5,8 boliger/daa.

Felles uteoppholdsareal/lek er lagt integrert i boligområdet. Her er det gode solforhold, nærhet til inngangsparti med gangsoner på under 50m fra lekeareal til inngang. Uteoppholdsarealene ligger like ved regulert tursti i syd og øst som forbinder gående/syklende med idrettsstadion og til busstopp, samt ekspressykkelveg og fortau langs Porsgrunnsvegen. Privat uteoppholdsarealer løses på terrasse og på bakkeplan.

Støy fra veg avskjermes med støyskjerm og i bebyggelsen.

Parkering er lagt i et felles område nord for boligene og langs internveg og i områder mellom boligene.

Avfallshåndtering er vist nord i området inntil felles adkomstveg til forretning og boliger SKF 1.

6.2.4 Energianlegg (BE 1)

Arealer avsatt til energianlegg kan benyttes til bebyggelse og anlegg for energitilførsel. Adkomst til energianlegg skal sikres via o_GT2

6.3 Boligmiljø/bokvalitet/tetthet

Det legges til rette for boliger tilrettelagt for den generelle delen av befolkningen med både små og store størrelser på boligene, og alle med gode solforhold.

Vedlagte illustrasjonsplaner viser to alternativer:

Alternativ 1 viser 32 boliger i form av lav/tett bebyggelse opp til 3 etg i område BK 1.

Alternativ 2 viser 6 boliger i form av lav/tett bebyggelse opp til 2 etg i område BF 1, og 32 boliger i form av lav/tett bebyggelse opp til 3 etg i område BK 1.

	Alternativ 1	Alternativ 2
BF1 (nord)	0 boliger/daa	1,6 boliger/daa
BK1 (syd)	7,3 boliger/daa	5,9 boliger/daa
Hele området	7,1 boliger/daa	7,1 boliger/daa

Tabellen viser at krav til tetthet (4 boliger/daa) er ivaretatt for hele planområdet i begge alternativer.

Boligene ligger attraktivt til med en beliggenhet i allerede etablerte boligområder, nærhet til idrettsområder, dagligvareforretning og til friluftsområder langs elva. Omkringliggende boligområder er under utvikling med flere nye boliger.

Med satsingen på gode kollektivforbindelser og nye gs-traseer, ligger det godt til rette for at Porsområdet vil fortsatt være vitaliserende bydel på Vessia.

6.4 Parkering

Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel. All parkering skal merkes opp og organiseres slik at det sikres trafiksikker adkomst fra p-plass til hovedinngang og til regulert gs-veg. Parkeringsanlegg på bakkeplan skal være innbydende og med innslag av vegetasjon og i tråd med føringer omkring overvannshåndtering. Ved flere enn 30 p-plasser skal parkeringsanlegget deles opp med vegetasjonsfelt.

Ved kombinasjon av bolig og forretning innenfor BF 1, kan parkering løses innenfor fellesparkering til forretning (BF 1) eller innenfor boligområdet i syd (BK 1).

Parkering for idrettsstadion skal fortrinnsvis anlegges på areal avsatt til idrettsstadion, men kan etter nærmere avtale anlegges i sambruk med parkering for forretning.

Illustrasjonsplanene viser etablert minst 45 p-plasser i tilknytning forretning innenfor område BF1. P-plasser i tilknytning forretning kan fungere i sambruk med parkering for idrettshall og eventuelt bolig. Alternativet som viser boliger oppå forretning, viser færre p-plasser da deler av området må benyttes til lekeplass (jmf. kommuneplanens krav til avstand mellom boliger og lekeplass).

Illustrasjonsplanene viser etablert minst 36 p-plasser i tilknytning til idrettsanlegg innenfor område BSS 1.

Parkering for idrettsformål tilhørende område BK 1 kan løses innenfor område BSS 1. Område BK 1 skal ikke benyttes som parkeringsområde i tilknytning idrettshall.

50% av sykkelparkeringen skal være med tak og med gode låsemuligheter. Sykkelparkering for forretning skal etableres i tilknytning hovedinngangen.

Utvendig sykkelparkering for boliger skal anlegges i tilknytning hovedinngang og/eller nær områder spesielt tilrettelagt for syklende/gående og felles uteoppholdsareal.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Ny bebyggelse vil bli knyttet til eksisterende VA-ledninger i området.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarme, og det er pr. dags dato ingen planer for fjernvarmelevering i området.

6.6 Trafikkløsning

Det henvises til vedlagte trafikkanalyse for mer detaljert informasjon. Det gjøres oppmerksom på at trafikkanalysen er gjort med grunnlag i et konsept som også vurderte boliger nord i planområdet, samt en høyere utnyttelse av boliger i syd. Dette utgår. Trafikkanalysen anses allikevel som relevant, da det i hovedsak diskuteres løsninger som ligger inne i foreliggende planforslag.

Kommentar etter 1. gangs behandling: Trafikkanalysen har tatt utgangspunkt i en større boligutbygging enn det som nå ønskes lagt til rette for. Konklusjonene i trafikkanalysen er allikevel aktuelle med en lavere utbygging.

Her er sammendrag:

Planforslaget utarbeides med bakgrunn i at Porstomta I AS ønsker å utvikle området for ny dagligvarebutikk, boliger, og ny idrettshall ved Pors stadion. Som utgangspunkt for trafikkvurderingen er det forutsatt at det kan bli oppført dagligvare med 35 parkeringsplasser og næring med 5 parkeringsplasser, samt boliger med parkeringsmulighet under bakkenivå.

Ifølge bilturproduksjonsfaktorer fra håndbok V713, erfaringstall fra turproduksjon og antagelser vil en slik utbygging kunne produsere ca. **915** personbilturer per døgn og ca. **105** personbilturer i makstimen.

Analysen viser at en fremtidig situasjon med utbygging vil opprettholde god kapasitet og trafikkavvikling i T-krysset ved Stadionvegen. Utbyggingen vil heller ikke gi tilbakeblokkering mot nærliggende vegkryss eller store forsinkelser i forhold til dagens situasjon, uansett om man benytter eks. T-kryss eller etablerer ny avkjøring som adkomst til planområdet.

Porsgrunnsvegen er trase` for metrobuss, og det skal ifølge ATP-Grenland ikke etableres nye kryss, rundkjøringer eller av/påkjørslers som reduserer bussens fremføringshastighet. I dagens situasjon har man en gjennomsnittlig forsinkelse på 2,6 sek inn mot krysset fra nord. Dersom planforslaget blir realisert vil forsinkelsen øke til 3,4 sek med adkomst fra Stadionvegen, og 5,2 sek med etablering av ny avkjørsel. Dette er snakk om 0,8 og 2,6 sekunder økt forsinkelse.

Det er behov for venstresvingefelt i eks. T-kryss mellom Porsgrunnsvegen og Stadionvegen, uavhengig av hvilken adkomst som velges til planområdet. Ny avkjørsel fra Porsgrunnsvegen har ikke behov for venstresvingefelt.

En av hovedsykkelrutene i Grenland går langs Porsgrunnsvegen forbi planområdet. Dersom man etablerer en ny avkjøring til planområdet fra Porsgrunnsvegen, får man et ekstra krysningpunkt av hovedsykkelruta. Dette vil ikke skje dersom adkomst skjer via eksisterende vegsystem med innkjøring fra Stadionvegen. Det er behov for universell utforming der myke trafikanter kommer fra gang- og sykkelveg eller fortau og skal krysse kjøreveg.

Bussholdeplassene ved Pors stadion beholdes som de er i planforslaget, men busslommen på østsiden av Porsgrunnsvegen har noen utformingsfeil som burde vært forbedret.

Adkomst for varetransport samkjøres med adkomst for øvrig biltrafikk i ny avkjørsel inn og ut fra planområdet. Kjøremønsteret til varetransporten foreslås med rygging inn til varemottak. Areal for rygging bør separeres fra parkeringsareal, slik at folk hindres i å ferdes hvor det rygges.

6.7. Arealbruk, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2)

Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige eller felles anlegg som skal benyttes til kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk, kollektivholdeplass og grøntanlegg tilhørende annen veggrunn.

Benevnelse	Navn	Bruk
f_GT 1	Turveg	Turveg sentralt i området som grense til Pors sitt anlegg
o_SKV1	Kjøreveg 2 (Stadionvegen)	Adkomstveg
o_SKV2	Kjøreveg 3 (Porsgrunnsvegen)	Samleveg
o_SKV3	Kjøreveg 4 (Porsgrunnsvegen)	Samleveg
f_SKF1	Kombinert kjøreveg/parkering	Felles adkomst til BF1 ogBK1. Kan også benyttes til parkering.
o_SF1	Fortau (Stadionvegen)	Offentlig fortau

o_SF2	Fortau (Porsgrunnsvegen)	Offentlig fortau
o_SGS1	Gang- og sykkelveg	offentlig gang/sykkeladkomst til Pors stadion (gbnr 121/442)
o_SGS2	Gang- og sykkelveg	offentlig gang/sykkeladkomst til Pors stadion (gbnr 121/442)
o_SKH1	Kollektivholdeplass	Offentlig kollektivholdeplass. Metrobuss.
o_SVG	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal

Fortau o_SF2 og sykkelekspressveg o_SS1, skal ha belegg som skiller funksjonene fra hverandre. Det skal være en tydelig kantløsning mellom funksjonene.

Områder der gangtrafikk skal krysse sykkelsti samt områder der motorisert trafikk skal krysse gang- eller sykkelsti skal utformes med belegg og sideareal som er visuelt og funksjonelt fartsdempende. Områder der motorisert trafikk skal krysse gang- eller sykkelsti, skal ha intensivbelysning.

Sone 140_ Frisiktzone: Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Sone 370_1 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler): Innenfor sone høyspenningsanlegg tillates ikke tiltak som er til hinder for, som kan skade eller ta skade av drift og vedlikehold av energianlegg.

6.8 Miljøoppfølging

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

6.9 Universell utforming

Planen er utformet slik alle boliger kan få tilgjengelig adkomst til inngangsparti/heis fra bakkeplan. Planområdet er relativt flatt, så det er mulig å følge gjeldende forskrifter i forhold til tilrettelagt bolig med utearealer. Området skal være lett å orientere seg i. Gangsoner mellom hovedfunksjonene i området (inngangspartier, bussholdeplass og HC-parkering) har krav til utforming som fremmer en god universell utforming.

Følgende generelle bestemmelse er lagt inn:

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

6.10 Uteoppholdsareal /Barn og unges interesser

Størrelse på felles uteoppholdsareal skal følge de til enhver tids gjeldende føringer i kommuneplanens arealdel. Planforslaget viser muligheter til å opparbeide gode uteoppholdsarealer og muligheter for barn og unges lek innenfor de enkelte byggeområdene i planforslaget.

Leke- og oppholdsarealene skal gis en tiltalende, parkmessig opparbeiding og vil også fungere som oversiktlig nærlekeplass for de minste barna.

Idrettsanlegget til IF Pors vil inngå som en utvidet del av lekeområdet for barn og ungdom. Idrettsbanene er ideelt for rekreasjon og lek. Det legges opp til enkel adkomst til idrettsbanen via gangvei tilgjengelig for alle.

Videre skal det på felles uteområder opprettes regnbed, vegeterte grøfter og vegetasjon som er tilpasset stedet.

6.11 Naturverdier - vurdering etter naturmangfoldloven

Området er i dag preget av eksisterende bebyggelse, hager, grusflater, asfaltert grunn, rabatter og kantvegetasjon mot veg. Planforslaget er etter vår vurdering utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12 som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

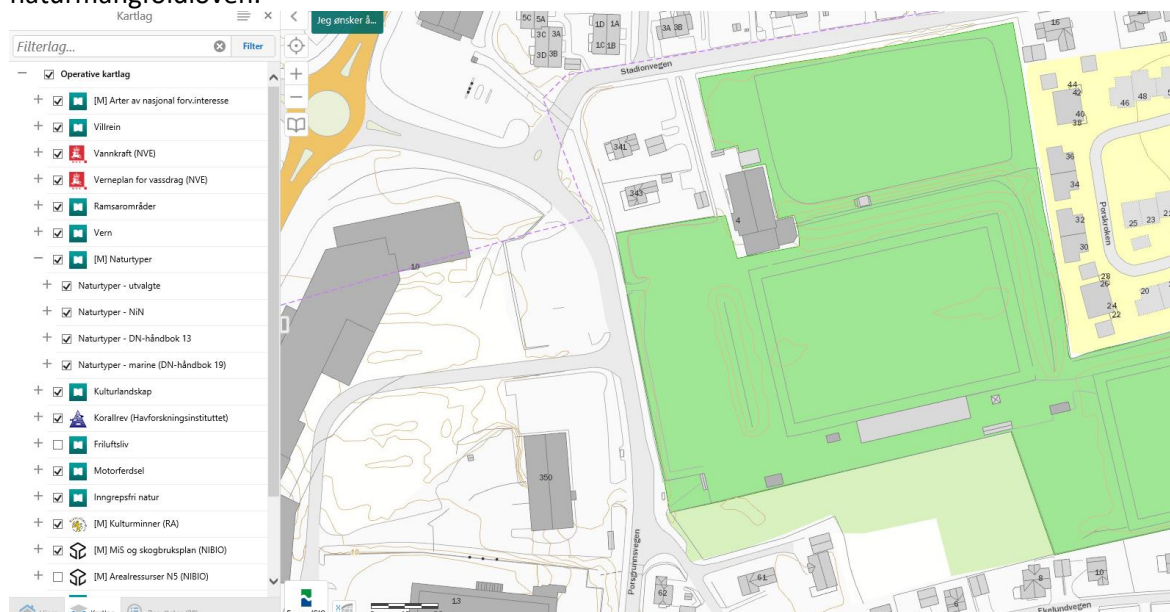
Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlag

Miljødirektoratets naturbase (www.naturbase.no) viser ingen funn innenfor planområdet eller i nærheten av planområdet.

06. mai 2020 ble det gjennomført en enkel befarings av landskapsarkitektene Stettin og Wiersdalen for å undersøke eventuelle svartlistede arter innenfor området. Det bekreftes at det ikke er noen arter av høy verdi innenfor planområdet, men det er observert flere svartlistearter innenfor eiendommene til de fraflyttede boligene.

Det ble registrert to styvingstrær som kan ha en estetisk verdi, men ikke verdi etter naturmangfoldloven. Det er også flere frukttrær i hagene som har en kulturell verdi i form av fruktsorter som historisk kan være interessante. De har allikevel ingen verdi etter naturmangfoldloven.



Figur 20: Utdrag fra Miljødirektoratets naturbase



Figur 21: Foto fra befaring 06, mai 2020 som viser frukthage og styvet lønn (acer)

På befaringen ble følgende svartlistede arter registrert innenfor hageeiendommene:

- Vanlig syrin, *Syringa vulgaris*
- Hjortesumak, *Rhus Typhina*
- Praktgullbusk *Forsythia x intermedia*
- Gravmyrt, *Vinca minor*
- Lønn, Acer (ukjent sort) styvet tre
- Lind, *Tilia* (ukjent sort)
- Spirea, *Spiraea* (ukjent sort)

§ 9 Førre var – prinsipp

Planområdets utstrekning er 19,3 daa der hele planområdet omfattes av byggeområder og vegformål. Det er lagt inn krav om opparbeidelse av felles uteoppholdsareal innenfor byggeområdene med føringer om tilrettelegging av vegetasjon og permeable flater. På en slik måte sikres bevegelse av biologisk mangfold innenfor området.

Gjeldende hageeiendommer er integrert i de fremtidige byggeområdene, og det må påregnes at hagene blir totalt forandret og at eksisterende vegetasjon fjernes og behandles som hageavfall. Det er ikke registrert svartlistearter med stort invasjonspotensiale og høy økologisk effekt (som f.eks. kjempeslirekne), som krever spesiell behandling. Mulighet for at planområdet medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging berører ikke truede rødlistet arter eller utvalgte naturtyper. Arealbeslaget til bebyggelse og anlegg, veger og lekeområder er i henhold til kommuneplanens arealdel. Utbyggingen vurderes ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke naturforringelse.

§12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

Det må forutsettes at planlagt utbygging/anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

6.12 Kollektivtilbud

Det ligger bussholdeplass inntil planområdet ved Porsgrunnsvegen. Metrobussen kjører direkte til Porsgrunn sentrum og Porsgrunn stasjon i syd, og Skien sentrum/stasjon i nord.

Det henvises til vedlagte trafikkvurdering for nærmere beskrivelse av forholdene for Metrobussen.

6.13 Kulturminner

Planforslaget er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det er ingen SEFRAK-bygg eller andre bygg av verneverdi innenfor planområdet. Den historiske strukturen og beliggenheten til Porsbanen beholdes.

Følgende generelle bestemmelse er lagt inn i planbestemmelsene:

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

6.14 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Vestsiden skolekrets. Vestsiden Skole er barne- og ungdomsskole og huser i dag omtrent 400 elever. Skolen ligger i 15 minutters gange fra planområdet, alternativt 7 min med buss.

Det ligger to barnehager i området vest for elven. Akrobaten idrettsbarnehage ligger i 5 minutters gange fra planområdet mens Vestsiden barnehage ligger i tilknytning til skoleområdet.

Handelsanalyse: Det er utarbeidet en handelsanalyse for å svare ut kommuneplanens arealdel sin bestemmelse punkt 27. Handelsanalysen konkluderer med at det er tilrådelig å etablere en dagligvareforretning innenfor planområdet.

Vedlagt ligger handelsanalysen. Her er en oppsummering:

Handelsanalysen baserer seg på metodikken «Mal for handelsanalyser i Hordaland», men er tilpasset til dagligvarehandel.

Det konkluderes ut fra analyseresultatene med at kundegrunnlaget til en framtidig dagligvareforretning på «Porstomta» i liten grad overlapper med kundegrunnlaget til eksisterende lokalsentre. Det vises også at framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet til «Porstomta» sannsynligvis ikke er fullt dekket med den eksisterende dagligvareforretning «Kiwi Tollnes», og at det trolig eksisterer et framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet som per i dag ikke er helt oppfylt. Det vises imidlertid også at nærheten til den eksisterende dagligvareforretning «KIWI Tollnes» kan i verste fall føre til «usunn» konkurranse mellom dagligvareforretninger i området, dersom konseptet og sortimentet til den planlagte dagligvareforretning på «Porstomta» og til «KIWI Tollnes» er for like.

Handelsanalysen viser at konklusjonene er tilsvarende dersom det ikke etableres boliger i området.

Ved 36 boliger er kapasiteten på antall dagligvareforretninger nærområdene tilsvarende 1,16.

Ved 0 boliger er kapasiteten 1,12. Dvs fortsatt mer enn 1stk dagligvareforretning.

Tallene tar ikke i seg handel fra reisende og arbeidsplasser i og nær området.

Det betyr at kapasiteten er større enn beregningene viser.

Konklusjon: det er tilrådelig å legge til rette for dagligvareforretning innenfor området selv uten at det etableres boliger i området.

27. Lokalisering av dagligvareforretninger

I områder for bebyggelse og anlegg kan det plasseres dagligvareforretning på inntil 1500 m² BRA (inkl. lager). Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste senterområder. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafikkikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett. Bygget skal gis utforming og materialvalg som legger vekt på estetiske hensyn.

For å få en god arealutnyttelse, skal forretningsbygget kombineres med boligbebyggelse der det er eksisterende boliger i eller inntil området, evt. med andre formål som gjelder i området. Det er en forutsetning at bygningen kan tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området når det gjelder struktur, volum, høyde og materialvalg.

Figur 22: Kommuneplanens arealdel punkt 27

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det skal legges til rette for tilknytning til eksisterende VA-nett i området. Plan for tilknytning offentlig vann og avløp skal følge byggesaken.

6.16 Plan for avfallshenting

Avfallshåndtering til boligene er tenkt etablert nedgravde avfallskummer, som tømmes av krok fra kranbil fra offentlig veg eller fra internveg i området. Det sikres fri høyde på 7 meter over kummene. Avfallshåndtering til idrettsanlegg skal skje fra offentlig veg eller fra internveg i området. Avfallshåndtering fra forretning skal foregå via rampe ved varelevering.

6.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Nedbørsmengder opp til 20 mm/døgnet skal håndteres uten at det ledes til overvannsnett. Overvann fra tak og uteareal skal tilføres overvannsnett.

Innenfor området skal det etableres et blågrønt overvannshåndteringssystem innpasset i uteoppholdsarealet og parkeringsarealer. Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater. Anlegget skal ha et grønt preg med et innslag av steinsetting/tekniske installasjoner for avrenningskontroll. Vegetasjonen skal ha en særlig god evne til vannopptak. Overvannet skal renne kontrollert igjennom området, oppholdt av midlertidige eller permanente bassenger. Nederst i systemet skal det ligge en kobling til kommunalt overvannsnett for kontrollert tilførsel av overvann i samsvar med teknisk plan/overvannsplan.

Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

Støyreduserende tiltak

Det skal dokumenteres at ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal er utformet etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. De nødvendige tiltak skal vises i landskapsplanen.

Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20. (Veiledende retningslinje er T-1442/2016)
Privat uteoppholdsareal skal legges til stille sone vendt bort fra Porsgrunnsvegen.

Felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal legges til stille sone vendt bort fra Porsgrunnsvegen. Nødvendige støyskjermingstiltak i form av skjerm, voll eller skjerming i bygg skal anlegges dersom ikke tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres.

Bestemmelsene er konkretisert nærmere for å ivareta retningslinjen. Rød og gul støysone er lagt inn i plankartet.

6.18 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BF1 og/eller BK1 skal trafiksikker avkjørsel ihht landskapsplan og teknisk plan innenfor #1 og område f_SKF1 være ferdigstilt.

Før det gis igangsettingstillatelse til forretningsdelen må det være gitt brukstillatelse til minst en bolig innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene BF1 og BK1B skal sykkelveg og fortau langs Porsgrunnsvegen være ferdig opparbeidet.

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det utarbeides landskapsplan som dokumenterer tiltakets virkning på landskapet.

I tilknytning til landskapsplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon fra geotekniker på at lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov er ivaretatt. Geotekniker fra annet firma skal ha gjennomført uavhengig kontroll av denne dokumentasjonen.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen følge med ved søknad om igangsettingstillatelse. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges ved søknad om brukstillatelse og ferdigattest.

7. Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Se også referat fra oppstartsmøte.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandstandardens sjekklister for planlegging, som sendes inn sammen med planforslaget. Avsnittene følger punktene i sjekklisten.

1. Følger planen opp føringene i ATP Grenland / ATP Telemark?

Føringene i ATP Grenland er fulgt opp ved at det legges til rette for fortetting innenfor eksisterende områder for kombinert bebyggelse innenfor bybåndet, elvebyen og som er en del av viktige transportårer for gående, syklende og kollektivtrafikk.

6. Utløser planforslaget krav om planprogram/konsekvensutredning?

Planforslaget er i tråd med føringene gitt i kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om KU.

7. Er planforslaget sjekket ut og vurdert mot eventuelle framtidige tiltak, for eksempel Bypakke Grenland?

Ja, det er lagt til rette for etablering av hovedsykkelveg og busstopp for Metrobuss i Porsgrunnsvegen.

8. Er det vurdert hvordan planen kan ivareta/fremme god folkehelse?

Illustrasjonsplanene dokumenterer hvordan uteoppholdsareal kan integreres mellom boligbebyggelsen. **Alternativet som viser boliger oppå forretning, viser lekeområdet nær parkeringsplass. Dette er en uheldig løsning i tanke på trafiksikkerhet og kvalitet på uteoppholdsareal. Området må derfor opparbeides med vekt på fremme godt bomiljø.** Planforslaget legger til rette for en idrettshall som er et ledd i å ivareta god folkehelse. Dagligvarebutikk som sikrer god tilgang til dagligvarer i gangsoner fra omkringliggende bebyggelse. Det er gjort en vurdering av trafiksikkerheten omkring planområdet og lagt inn krav i bestemmelsene om trygge forbindelser for myke trafikanter. Støyrapport ligger vedlagt.

9. Er det vurdert om og hvordan planen kan være kriminalitetsforebyggende?

Ja, det er vurdert at planen kan være kriminalitetsforebyggende da det legges til rette for at flere oppholder seg og ferdes i planområdet. Planforslaget legger til rette for en høyere opparbeidelse og kvalitet innenfor området. Det kan kunne tiltrekke seg flere personer. Det vil allikevel være å regne med at flere mennesker på stedet også vil øke tryggheten på stedet.

10. Er planforslagets nær- fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser vurdert/dokumentert/omtalt?

Illustrasjoner/konsept er vedlagt for å beskrive ønsket bebyggelse. **Det er også utarbeidet en 3D-modell for planområdet der man aktivt kan utforske planforslaget.**

11. Er grad av utnyttning, byggehøyder og form/volum materialbruk og farger vurdert med hensyn til omgivelsene?

Ja, planbeskrivelsen kap. 5 beskriver og vurderer bebyggelsens plassering og utforming.

12. Er planområdets solforhold, helningsgrad, topografi, eksisterende vegetasjon m.m. tatt hensyn til i planforslaget?

Illustrasjonsplanene og 3D-modell dokumenterer hvordan ny bebyggelse er plassert på det relativt flate terrenget i området. Det er gjort en vurdering av biologisk mangfold etter naturmangfoldloven §§9-12

13. Er planområdets forbindelser til skole/barnehage, service-/tjenestetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud, arbeidsplasser med mer vurdert?

Planbeskrivelsen og vedlagte trafikknott gir en beskrivelse av trafikale forhold og forbindelseslinjer i og omkring planområdet.

14. Omfattes planforslaget av regionale planbestemmelser knyttet til ATP Grenland, ATP Telemark for kjøpesentre? (lokalisering og utvidelser)

Det er utarbeidet en handelsanalyse som konkluderer med at det er tilrådelig å etablere en dagligvareforretning innenfor planområdet. Det skal ikke etableres kjøpesentre i området.

15. Bidrar planforslaget til fortetting/ gjenbruk/ omforming som tilfører området nye kvaliteter

Planforslaget legger til rette for en fortetting innenfor eksisterende infrastruktur.

16. Ivaretar planforslaget sammenheng i grønstruktur i tettbygd strøk og er grønstrukturen tilgjengelig for allmennheten?

Planforslaget legger til rette for en utvikling av idrettsområdene ved Pors og tilliggende områder for lek- og uteoppholdsareal.

17. Er det sikra samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge med hensyn til opparbeiding av offentlige friområder, felles uteareal/lekeareal, VA-tiltak, gang-/sykkelveger eller andre trafikkløsninger?

Det er gitt et rekkefølgekrav om at trafikksikker avkjørsel til Porsgrunnsvegen skal være ferdigstilt før tiltak innenfor de delene av planområdet som skal ha avkjøring ut til Porsgrunnsvegen, tas i bruk.

18. Er det sikra samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge med hensyn til skoledekning, barnehagedekning?

Det er skoledekning og barnehagedekning for nye boliger innenfor planområdet.

20. Vil planforslaget utløse behov for offentlig/privat samarbeid gjennom utbyggingsavtale

Det er varslet oppstart av arbeider med utbyggingsavtale. Det kan være aktuelt med en utbyggingsavtale i forbindelse med fremlegging og eventuell omlegging av infrastruktur.

35. Fremgår det av planforslaget hvordan virkningen for naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldloven §§8-12?

41. Anses planforslaget å kunne få konsekvenser med hensyn til gytemuligheter/ leveområder/ kantsoner?

Ja, det er gjennomført en vurdering etter nml §§8-12 i planforslaget. Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for gytemuligheter/leveområder/kantsoner

40. Berører planforslaget områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet?

Idrettsanlegget på Pors er viktig for det lokale friluftslivet på Vestsiden. GS-veg langs Porsgrunnsvegen er en viktig lenke for det lokale friluftslivet i Porsgrunn.

50. Er krav om energifleksible varmesystemer vurdert eller integrert?

51. Ligger planområdet innenfor konsesjonsområde for fjernvarme?

Ja, i planbestemmelsene er det lagt inn krav om at det ved plan planlegging og søknad om tiltak skal utredes miljøvennlige alternative energikilder/løsninger. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet.

57. Er planområdet utsatt for fare med hensyn til flom eller andre værphenomen?

Ja, planområdet er utsatt for overvann. Dette er ivaretatt gjennom bestemmelser og hensynssone i planforslaget.

58. Vil overvannet håndteres lokalt?

Ja, overvannet vil håndteres lokalt. Det er lagt inn krav om at det skal etableres permeable flater innenfor planområdet og at felles uteoppholdsareal på bakkeplan spesielt skal utformes med hensyn til fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

66. Er det i planområdet infrastruktur man må ta spesielt hensyn til (f.eks. ledninger på land eller i sjø)? Innenfor planområdet er det ledninger i bakken og en transformatorstasjon som er vist hensyn i planforslaget.

67. Er planområdet vurdert med hensyn til løsninger som gir tilgjengelighet for alle (universell utforming)?

Ja, tilgjengelighet for alle er beskrevet i kapittel 6 i planbeskrivelsen og ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

68. Er arealenes egnethet for lek og møteplass/oppholdsareal vurdert med hensyn til helse- og sikkerhetsmessige forhold?

Ja, tilgjengelighet til areal for lek og møteplass/oppholdsareal er vurdert i planbeskrivelsen.

69. Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til lokalisering (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, trafikksikkerhet, avstander til nye og eksisterende boliger)?

70. Er arealenes egnethet for lek og møteplass vurdert med hensyn til størrelse, utforming og kvalitet, at de skal kunne fungere til ulike årstider og er tilpasset ulike brukergruppers behov?

71. Er det vurdert behovet for ulike typer lekeplasser og møteplasser med hensyn til planområdets tilgrensende boligområder?

Illustrasjonsplan dokumenterer hvordan uteoppholdsareal er lagt på sydsiden av ny boligbebyggelse. Det er gjort en vurdering av trafikksikkerheten omkring planområdet og lagt inn krav i bestemmelsene om trygge forbindelser for myke trafikanter. Støyrapport ligger vedlagt.

73. Er det utarbeidet en landskapsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og oppholdsareal?

Det er utarbeidet illustrasjonsplaner og 3D-modell der størrelse på uteoppholdsareal er vist sammen med en øvrig disponering av planområdet med bebyggelse, internveger og parkering. I reguleringsbestemmelsene er det gitt dokumentasjonskrav om utarbeidelse av landskapsplan.

74. Er det kartlagt og vurdert trafikkforhold (adkomst, trafikkmengde/ÅDT, trafikkavvikling for ulike trafikantergrupper)?

Trafikkforhold er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

76. Fører planforslaget til økt trafikk?

Ja, fortetting innenfor planområdet medfører økt trafikk.

78. Er det sikret god tilknytning til kollektivknutepunkt/holdeplass? (buss, bane, ferge o.l.)?

79. Er det vurdert behov for kollektivfelt, busslommer, bussrepos, leskur og drosjeholdeplass?

Ja, busstopp for Metrobuss er regulert innenfor planområdet. Trafikkanalyse beskriver konsekvensene for fremkommelighet for bussen.

80. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafikksikkerhet og tilgjengelighet til bussholdeplasser/kollektivtilbud?

81. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafikksikkerhet og tilgjengelighet til nærbutikk, boligområder, forbindelseslinjer og kryssing for myke trafikanter?

83. Er samtidighet vurdert med hensyn til trafikksikkerhet og tilgjengelighet til skole /barnehage, skoleveg/barnetråkk, lekeareal/oppholdsareal, fri- og friluftsområder?

Trafikksikkerhet er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av nytt vegkryss i Porsgrunnsvegen.

82. Knytter planforslaget seg til et sammenhengende gang- og sykkelvegnett?

Ja, planforslaget knytter seg til gs-veg ved Porsgrunnsvegen.

9. Avsluttende kommentarer

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og følger opp plan og bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Området ligger i et etablert område med kombinert bruk omkring anlegg til IF Pors.

En tilrettelegging for forretning, idrettshall og boliger vil være med på å gi en økt vekst og attraktivitet i allerede etablerte områder på Vestsiden. Utviklingen bygger opp under arealstrategien i Regional plan for samordna areal og transportplan i Grenland og føringer gitt i kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune.