

Saksprotokoll

Forslag til reguleringsplan for Skavråker boligområde – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Arkivsak-dok.	19/09635
Saksbehandler	Marte Lifjeld

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	29.03.2022	14/22

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Skavråker boligområde, datert 28.02.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 29.03.2022 sak 14/22

Møtebehandling

Marit Schulstok fremmet følgende forslag:

UMB ber om at det til 2. gangsbehandling legges fram en vurdering for en mest mulig skånsom rassikring som ivaretar naturmangfoldet.

Votering

Rådmannens innstilling med Marit Schulstok forslag ble enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Skavråker boligområde, datert 28.02.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

UMB ber om at det til 2. gangsbehandling legges fram en vurdering for en mest mulig skånsom rassikring som ivaretar naturmangfoldet.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/09635-15
Saksbehandler Marte Lifjeld

Saksgang
Utvalg for miljø og byutvikling

Møtedato
29.03.2022

Forslag til reguleringsplan for Skavråker boligområde – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Skavråker boligområde, datert 28.02.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 28.02.2022
2. Forslag til planbestemmelser, datert 28.02.2022
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 28.02.2022
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 04.02.2022
5. ROS-analyse, datert 20.01.2022
6. Innkomne merknader i varslingsperioden
7. Rådmannens kommentarer til innkomne merknader
8. Lengdesnitt
9. Ståsted for lengdesnitt
10. Notat naturmangfold, datert 01.10.2021
11. Overvannsvurdering, datert 04.01.2021
12. Geoteknisk notat, datert 16.04.2021
13. Geologisk notat, datert 31.08.2021
14. Tilbakemelding fra VTFK vedrørende automatisk freda kulturminner
15. Oppstartsmøte, datert 19.08.2019
16. Oppdateringsmøte, datert 07.01.2021

Tiltakshaver/forslagsstiller: FIHA Holding AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Viktige punkter i saken

- Planområdet ligger i Friervegen i Heistaddalen. Illustrasjonene viser leilighetsbygg med til sammen 38 boenheter. Planbestemmelsene åpner også for annen type boligbebyggelse i form av eneboliger, tomannsbolig, rekkehus og småhusbebyggelse.
- Oppstartsmøte ble gjennomført 19.08.2019. Planoppstart ble varslet 27.09.2019, med uttalefrist 28.10.2019. Det ble mottatt 9 merknader med fokus på særlig støy, buffer mot landbruk, type bebyggelse og trafiksikkerhet.
- Utbyggingsavtale for oppføring av fortau langs Friervegen er under utarbeidelse og vil foreligge ved sluttbehandling.
- På grunn av usikkerheten ved utbygging av ny E18 skal støy for planområdet kartlegges før igangsettingstillatelse. Det er fastsatt 15 meter buffer til landbrukseiendom, i tråd med kommuneplanens arealdel. Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende.

Saksfremstilling

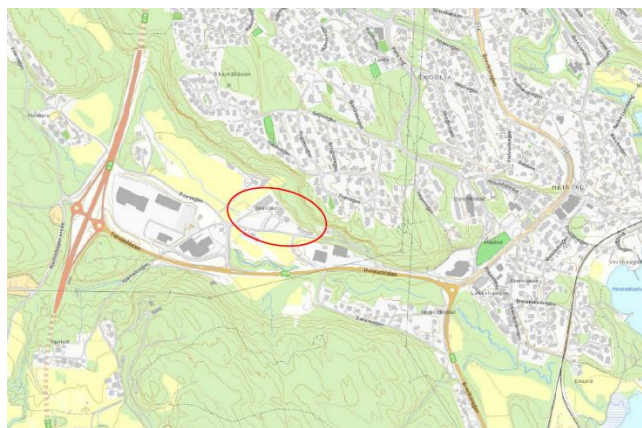
Bakgrunn

På vegne av FIHA Holding AS har Asplan Viak AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for eiendommen gbnr. 70/3. Arve Haugseter eier eiendommen, og Porsgrunn kommune er eier av offentlig vegareal langs friervegen.

Planområdet ligger ved Friervegen i Heistaddalen. Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. Illustrasjonsmateriale viser mindre leilighetsbygg i to etasjer, i form av 6- og 8- mannsboliger, som legger opp til 38 boenheter.

Maksimal utnytting er i planbestemmelsene satt til 30% BYA. Konsulenten opplyser at illustrasjonene viser en situasjon med 29% BYA og at den ene prosenten i differanse gir rom for små justeringer i byggesaken. Det tillates også etablering av andre type boliger, herunder enebolig, tomannsbolig og rekkehus.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Heistaddalen 2, PlanID 773 (vedtatt 10.03.2016).



Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er ca. 27 daa, og ligger i et område med landbruk i vest, industri/næring i sør, boligbebyggelse i øst og fjellskrent/skogarealer i nord. Eiendommen har tidligere vært brukt som landbrukseiendom/ridesenter. Denne virksomheten er nå avviklet og eksisterende bygningsmasse foreslås fjernet.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse og LNF med hensynssone for bevaring naturmiljø. I tillegg er det en hensynssone for flom gjennom planområdet. Alt er foreslått videreført og ivaretatt i reguleringsplanforslaget.

Planforslaget legger til rette for maks BYA 30%. Plankartet viser en lav detaljeringsgrad, som er fulgt opp med detaljerte planbestemmelser. Dette sikrer kvaliteten på lekeplass og uterom. Naturområdet som ligger i bakkant av planlagt bebyggelse må sikres mot ras, i samarbeid med arborist grunnet naturverdier med nasjonal verdi. Buffersone mot landbruk er satt til 15 meter i tråd med kommuneplanens arealdel.



Plankart og illustrasjonsplan som ligger til grunn for planforslaget

Merknader i planoppstartsfasen

Oppstart av planarbeid ble varslet 27.09.2019, med frist 28.10.2019. Det kom inn 9 merknader fra offentlige myndigheter og andre berørte parter. Merknader er oppsummert av forslagstiller på s. 12 i planbeskrivelsen (se vedlegg 3). Rådmannens kommentarer til merknader er vedlagt i saken (se vedlegg 7). I rådmannens vurdering under utdypes enkelte tema ytterligere.

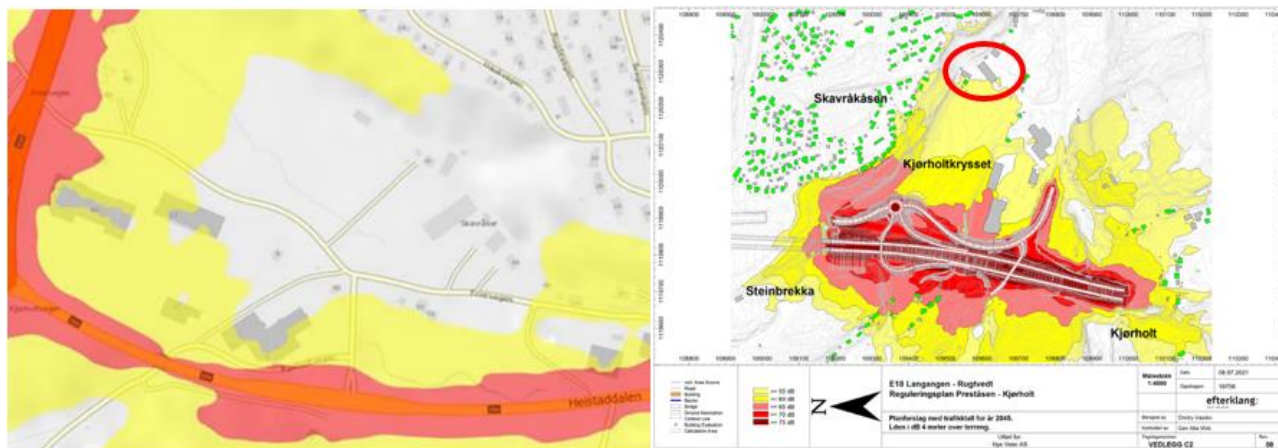
Oppstartsmøte ble avholdt 19.08.2019. I etterkant av oppstartsmøte ble alle aktører i prosjektet byttet ut, og det ble avholdt et nytt møte 07.01.2021, som oppdaterer status etter oppstartsmøtet. Samtlige dokumenter er vedlagt (vedlegg 15 og 16).

Rådmannens vurdering

Det har gjennom planprosessen vært god dialog mellom plankonsulent/forslagsstillerne og rådmannen frem mot planforslaget som nå foreligger. De mest relevante temaene i planforslaget er trukket frem og vurdert av rådmannen.

Støy

Hovedstøykilden i området er E18 og Fv354 gjennom Heistaddalen. Planområdet ligger i nærheten av foreslått trase for ny E18 (planID 841 E18 Preståsen-Kjørholt), med planlagt sluttbehandling og vedtak i bystyret den 17. mars. I foreslåtte planbestemmelser til E18 er det krav om at omkringliggende bebyggelse skal sikres mot veistøy i henhold til støyretningslinje T-1442/21 før det settes trafikk på den nye veien. Endelige beregninger/tiltak foreligger ikke per dags dato. Figuren til venstre under viser støykart for eksisterende støysituasjon for området, med gule og røde støysoner. Kartet viser at planområdet ikke ligger innenfor støysonen for støy fra dagens E18. Foreløpig støykartlegging for nye E18 viser at planområdet så vidt blir berørt (se utklipp til høyre). Rådmannen kan derfor akseptere at i dette tilfellet skal støy redegjøres for ved byggesak.



Buffersone mot landbruk

I kommuneplanens arealdel er det krav om minimum 15 meter buffersone mot dyrka mark. Administrasjonen anser det som et minimum for at sonen skal ha effekt (støvplager, avdrift sprøytemidler m.m.). Buffersonen vil ha bedre effekt dersom den er bredere og dersom det etableres et flersjiktet vegetasjonsbelte mellom bebyggelse og dyrka jord. Rådmannen registrerer at vegetasjonsbelte er tatt inn i planbestemmelsene og vil bemerke at dette er et viktig avbøtende tiltak for å unngå interessekonflikter mellom landbruksdrift og beboere i området.

Type boliger

Arealet som kan benyttes til bolig er ca. 14 daa. Terrenget på eiendommen stiger noe opp mot skrenten i nord. Det er lagt til grunn at bebyggelsen vil trappes noe ned mot sør for å tilpasses eksisterende terreng. Se snittet i figur 5-6, på s. 20 i planbeskrivelsen og vedlegg 8. Illustrasjonene viser mindre leilighetsbygg på 2 etasjer, i form av 6- og 8- mannsboliger. Planbestemmelsene tillater imidlertid etablering av andre type boliger, herunder enebolig, tomannsbolig og rekkehus. Rådmannen vurderer at området tåler etablering av ulike boligtyper og anser dette som positivt.

Trafikksikkerhet

Det er forslått regulert fortau innenfor planområdet som vil knytte seg på eksisterende gang- og sykkelvegssystem langs Friervegen. Antall adkomster fra Friervegen til planområdet reduseres fra 3 til 2. Det er ca. 800 meter til busstopp på Heistad, og ca. 600 meter til busstopp i Pans veg. Rådmannen vurderer at forholdene for myke trafikanter ivaretas på en god måte ved at kobling til eksisterende gang- og sykkelssystem er sikret i planforslaget.

Barn og unge

Planområdet ligger i relativt kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, og Heistad lokalsenter, og det er trygge forbindelser for myke trafikanter hele veien. Lekeplass og gode

utearealer er sikret i planbestemmelsene med krav til kvalitet, funksjon og størrelse. Rådmannen anser barn og unge som godt ivaretatt i planforslaget.

ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 20.01.2022, se vedlegg 5. Analysen konkluderer med at lokalstabilitet må vurderes av geoteknisk sakkyndig som del av detaljprosjekteringen og at sikringstiltak for steinsprang utføres før igangsettingstillatelse gis. I tillegg er det sikret en hensynssone for flom jf. Overvannsvurderingen. Rådmannen vurderer at de nevnte forhold er løst på en akseptabel måte og det er ingen funn som på dette tidspunkt tilsier at arealet ikke er egnet for boligbebyggelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen gir behov for utbyggingsavtale i forbindelse med etablering av fortau langs Friervegen. Utkast til utbyggingsavtale foreligger ikke på nåværende tidspunkt, men økonomiske konsekvenser antas å være små. Mer detaljert beskrivelse vil foreligge ved sluttbehandling av planforslaget.

Miljømessige konsekvenser for kommunen



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed per i dag ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. I forbindelse med planarbeid kan man derimot vurdere klimaeffekt dersom det er en endring av arealbruk fra f.eks. skog til bebygd areal. Den delen av planområdet som er foreslått utbygd er kategorisert som bebygd areal fra før. Foreslått tiltak vil derfor ikke føre til noe arealbruksendring. Av den grunn er det ikke mulig å beregne klimaeffekt for tiltaket med tanke på arealbruksendring.



Den ubebygde delen av planområdet ligger innenfor en naturlokalitet med verdi A (nasjonalt viktig). Det er registrert en kalklindeskog av verdi B (viktig, regionalverdi) og en hul eik (utvalgt naturtype) innenfor deler av denne A-lokaliteten. Antall rødlistearter som forekommer på lokaliteten er med stor sannsynlighet betydelig. Tiltak innenfor planområdet er i hovedsak planlagt i allerede utbygd areal, men det må utføres rassikring utenfor bebygd areal. Selv om utvalgt naturtype sikres i planen med hensynssone for naturmiljø med tilhørende bestemmelser er det en mulig risiko for negativ innvirkning på naturmangfoldet.

Konklusjon

Planforslaget er godt utredet og legger til rette for boligbebyggelse hvor avbøtende tiltak mot landbruket og gode kvaliteter for uterom, lekeplass, mv. er sikret i planforslaget. Rådmannen innstiller derfor på at forslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.