

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889



PLANPROGRAM

DETALJREGULERING SOLBAKKMOEN

04.04.17, rev. 14.09.17

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

2 (14)

1.	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn og formål med planarbeidet	3
1.2	Om planprogrammet og konsekvensutredning	4
1.3	Utredningsplikt	4
1.4	Konsekvensutredning	4
1.5	Planprosess og medvirkning	5
2.	PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG AVGRENSNING.....	5
3.	OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER	8
4.	REDEGJØRELSE FOR PLANEN.....	9
4.1	Innhold i planen.....	9
4.2	Begrunnelse for tiltaket	12
4.3	0-alternativet	12
4.4	Forholdet til overordnede føringer, samt offentlige planer og tillatelser	12
4.5	Rekkefølgebestemmelser	12
5.	KONSEKVENSER	12
5.1	Naturmangfold	12
5.2	Friluftsliv	12
5.3	Barn og unges interesser	13
5.4	Landskap/ fjernvirkning	13
5.5	Trafikksikkerhet	13
6.	GJENNOMFØRING AV KONSEKVENsutREDNINGEN	13
7.	PLANPROSESS	14
7.1	Fremdrift	14
7.2	Informasjon og medvirkning	14

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Solbakkmoen ligger i Bergsbygda ved Eidangerfjorden i Porsgrunn kommune.

Grunneier A. Rørå har i samarbeid med Porsgrunn Utvikling AS et ønske om å utvikle området til både frittliggende og tettstilt boligbebyggelse med tilhørende veganlegg, båthavn og friområder. Det antas utviklet et sted mellom 40 og 80 boliger. Planområdet har et areal på 147,8 daa.

Eiendommene Røra Søndre (gbnr 39/13) og Røratangen (gbnr 39/31) var deler av vurderingsområde for ny boligbebyggelse i arbeidene med kommunedelplan for Bergsbygda i 2008. Deler av eiendommene ble avsatt til fremtidig boligformål i kommunedelplanen, og videre i gjeldende kommunedelplanens arealdel. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av trafiksikkerhetstiltak langs Bergsbygdavegen før etablering av nye boliger er videreført fra kommunedelplanen til gjeldende kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidige boligområde, friområde, LNF-område og sjøområder.

Området ligger utenfor bybåndsavgrensningen. Kommuneplanens arealdel beskriver en ønsket fordelingen av boligutbyggingen med 80 % innenfor og 20 % utenfor bybåndsavgrensningen. Det er ingen gitte krav til boligtetthet utenfor bybåndet.

Børve Borchsenius Arkitekter AS er engasjert av grunneier A. Rørå til å utarbeide en detaljert reguleringsplan for planområdet. A. Rørå har inngått et samarbeid med Porsgrunn Utvikling AS. Målet med reguleringsplanen er å legge til rette for boliger med tilhørende infrastruktur, lekeareal og båthavn.

Oppstartsmøte i Porsgrunn kommune ble avholdt 16.10.2015 sist revidert etter oppfølgingsmøte 07.03.17. Porsgrunn kommune bekrefter at ønsket utvikling er i strid med kommuneplanens arealdel og derfor må konsekvensutredes.

Områdene som skal konsekvensutredes er arealene som ønskes benyttet til båthavn og arealer som er avsatt til friområder og LNF områder, men som ønskes benyttet til bolig og småbåthavn. Til sammen utgjør arealet som skal konsekvensutredes ca 28 daa i tillegg til arealer i tilknytning til Bergsbygdavegen som berøres av trafiksikkerhetstiltak.

Areal som skal konsekvensutredes: ca 28 daa + veg		
<i>Eksisterende kommuneplan</i>	<i>Ønsket utvikling</i>	<i>Areal</i>
LNF-område i sjø	Båthavn	13 daa
Friområde	Bolig (delvis)	11 daa
Trafikkformål	Parkeringslomme og trafiksikkerhetstiltak ifbm utbygging av båthavn	Bergsbygdavegen i tilknytning til båthavn.

Det varsles at arbeider med reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning startes opp.

1.2 Om planprogrammet og konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd, er det krav til utarbeidelse av planprogram dersom reguleringsplan kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

PBL § 4-1. Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

Dersom planen får vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.

1.3 Utredningsplikt

Tiltaket faller inn under kravet om konsekvensutredning. § 3 d i forskrift om konsekvensutredninger (2009) krever at detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan skal vurderes etter forskriftens § 4. Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel. Tiltaket vurderes å falle inn under § 4 og skal således behandles etter forskriften.

1.4 Konsekvensutredning

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planen kan gjennomføres. Konsekvensutredningen foregår og dokumenteres gjennom to hovedtrinn:

1) Planprogram: Redegjør for hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslaget. Planprogrammet skal fastsettes av planmyndigheten i Porsgrunn kommune.

2) Konsekvensutredning: Beskriver planforslagets virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen utarbeides som en separat del til planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen skal stadfestes i forkant av politisk behandling av en reguleringsplan. Porsgrunn kommune vil som planmyndighet ha plikt til å ta konsekvensutredningen i betraktning og vurdere denne når det skal fattes vedtak om reguleringsplan.

Forskrift om konsekvensutredninger legger opp til at planprogram og utredninger skal være tilpasset omfanget og nivået på planarbeidet og de problemstillingene som planarbeidet er ment å omfatte.

Temaene for konsekvensutredningen skal utredes i forhold til dagens situasjon opp mot gjennomføring av tiltaket. Konsekvensutredningen skal klargjøre om det er behov for avbøtende tiltak i forbindelse med gjennomføring av planen. I tillegg skal det avklares om det er behov for undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkninger av planen.

Konsekvensutredningen vil inneholde en oppsummering av virkningene og vurdere behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring.

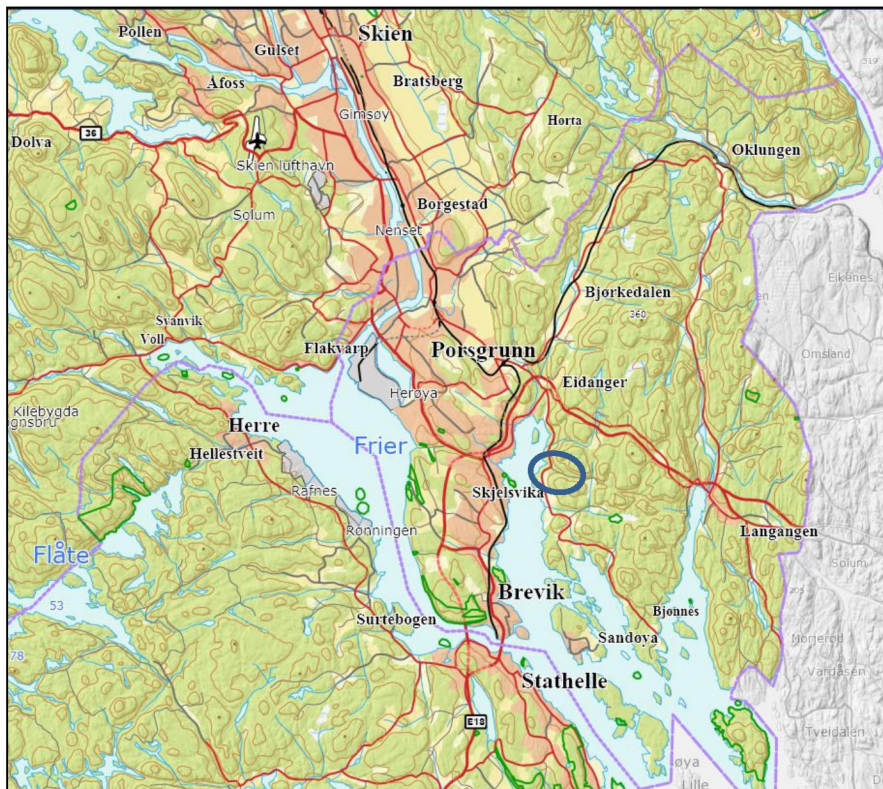
1.5 Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og planprogram skal iht. plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger sendes ut på høring i minst seks uker. Planprogrammet sendes ut til berørte parter på lik linje som varsel om oppstart av planarbeidet. Etter at planprogrammet har vært ute på høring, vil de mottatte uttalelsene bli vurdert og kommentert før saken sendes over til kommunen for vedtak av planprogrammet. Vedtatt planprogram vil danne grunnlaget for den påfølgende konsekvensutredningen. Iht. forskrift om konsekvensutredning § 7, vil Porsgrunn kommune sende en kopi av fastsatt planprogram til de som har avgitt høringsuttalelse til forslag til planprogram.

Etter at planprogrammet er fastsatt, vil det bli en periode for utarbeidelse av konsekvensutredningen og forslag til detaljregulering med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Disse dokumentene vil så bli fremmet for kommunen med tanke på en samlet behandling. Førstegangsbehandling av planforslaget i kommunen vil normalt skje innen 12 uker fra fremming. Etter førstegangsbehandling sendes dokumentene ut på høring og offentlig ettersyn. Fristen for uttalelser er på minst seks uker. Etter høringsperioden vil mottatte merknader bli vurdert og kommentert før planforslag og konsekvensutredning tas opp til andregangsbehandling i kommunens planutvalg med påfølgende endelig vedtak i kommunestyret.

2. PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG AVGRENSNING

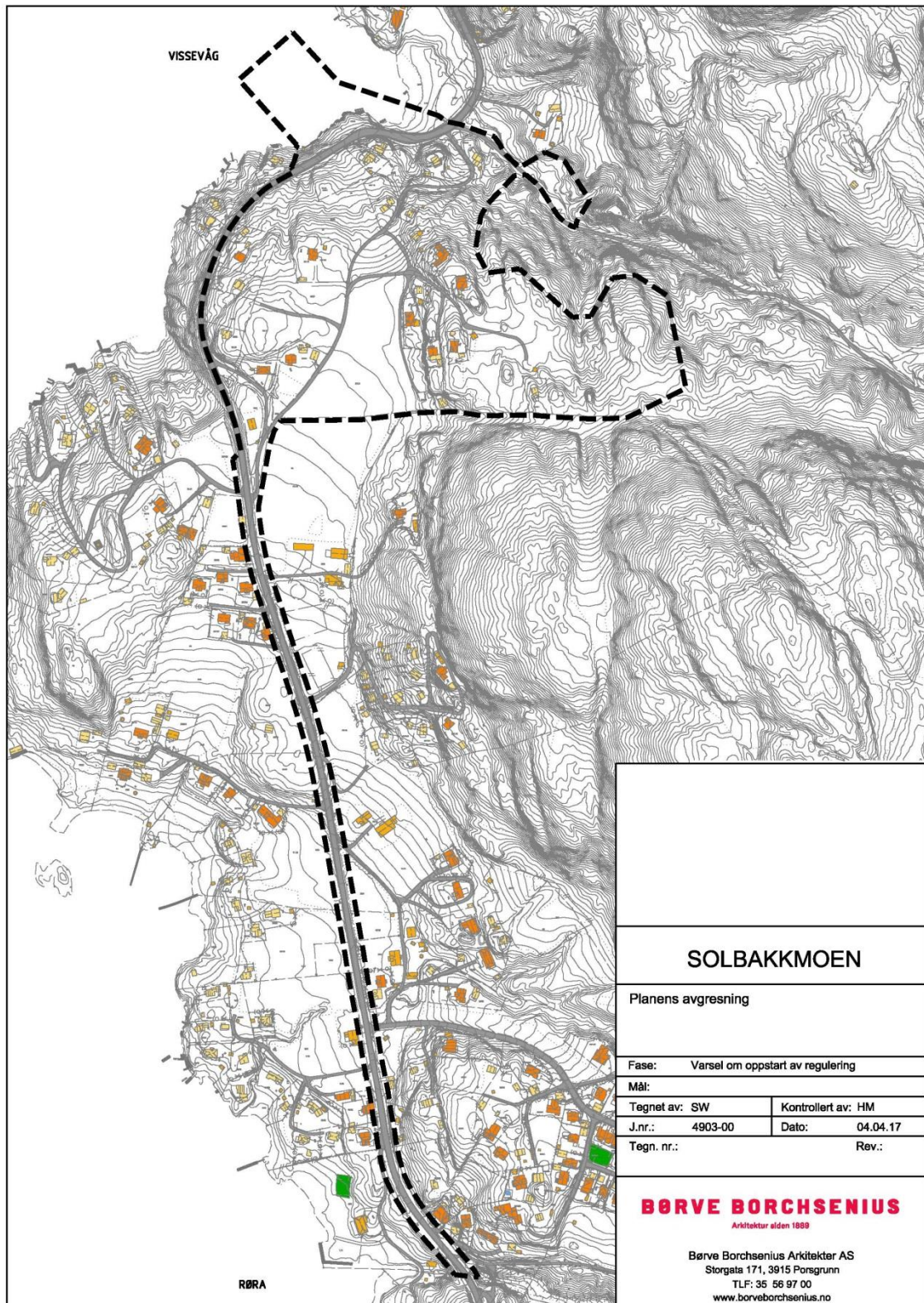
Området ligger i Bergsbygda ved Eidangerfjorden syd for Porsgrunn sentrum.



Planområdet markert med blå sirkel

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889



Planens avgrensning

Planen vil omfatte følgende eiendommer:

Eiendom (gbnr)	Grunneier	Areal	Arealformål i kommuneplanens arealdel	Inngår i konsekvensutredning
39/13	Arne Rørå		Fremtidig bolig, parkering og LNF	Ja, de deler som er LNF
39/31	Porsgrunn kommune		Friområde og fremtidig bolig	Ja, de deler som er friområde
39/231			Fremtidig bolig	Nei
39/226			Fremtidig bolig	Nei
39/189			Eksisterende bolig	Nei
39/135			Eksisterende bolig	Nei
39/195			Eksisterende bolig	Nei
39/210			Eksisterende bolig	Nei
39/178			Eksisterende bolig	Nei
39/128			Eksisterende bolig	Nei
39/260			Eksisterende bolig	Nei
39/227			Eksisterende bolig	Nei
39/112			Eksisterende bolig	Nei
39/92			Eksisterende bolig	Nei
39/93			Eksisterende bolig	Nei
39/31			Eksisterende bolig	Nei
39/110			Eksisterende bolig	Nei
39/205			Eksisterende bolig	Nei
39/132			Fremtidig bolig	Nei
39/65			Eksisterende bolig og friområde	Ja, de deler som er friområde
39/166			Eksisterende bolig og friområde	Ja, de deler som er friområde
39/9			Eksisterende bolig	Nei
39/84			Eksisterende bolig	Nei
39/89			Eksisterende bolig	Nei
39/113			Eksisterende bolig	Nei
39/90			Eksisterende bolig	Nei
39/207			Eksisterende bolig	Nei
513/1			Veg, og arealer tilstøtende til veg	Ja
39/6			Friområde	Ja
39/30			LNF og parkering	Nei

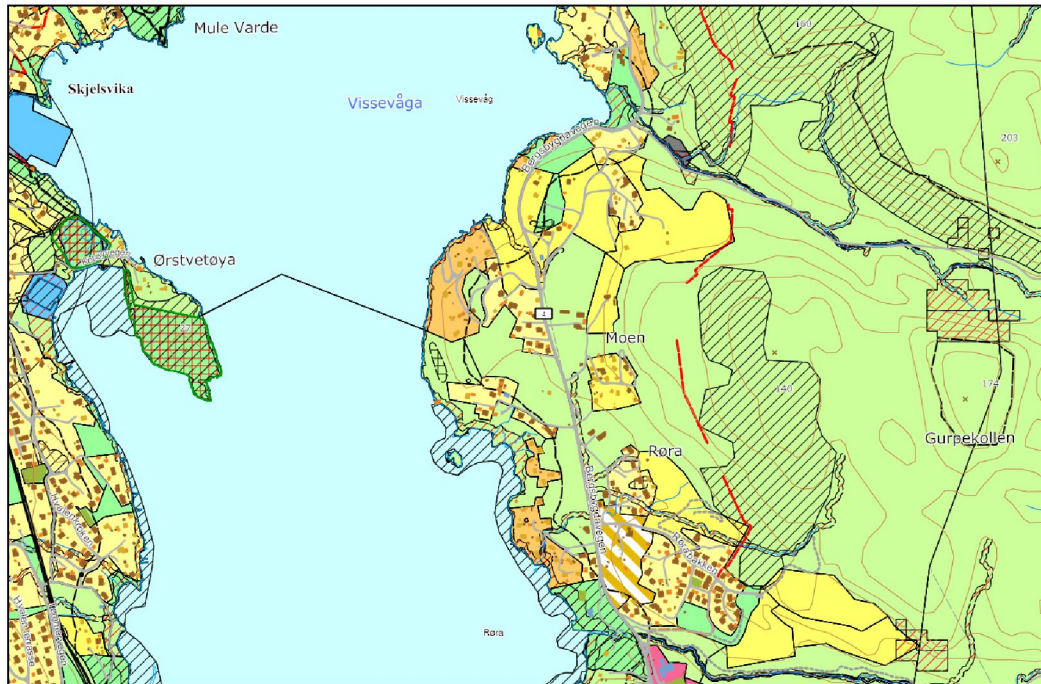
BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

3. OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER

Følgende overordnede rammer, føringer og planer vurderes som relevante for planarbeidet og vil bli nærmere beskrevet i planbeskrivelsen:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for styrking av barn og unges interesser
- RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2014-2025)



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Tilgrensende/ overlappende reguleringsplaner som er stadfestet

PLAN-ID	PLANNAVN	FORMÅL SOM VIL BLI BERØRT	VEDTAKSDATO
1006	Reguleringsplan for Vissevåg	Varslet planområdet ligger nær sjøarealer i gjeldende plan. Eksisterende reguleringsplan vil ikke bli berørt.	24.10.2002
1007	Reguleringsplan for Røraåsen	Områder ved Bergsbygdavegen kan bli berørt i forbindelse med regulering av trafikksikkerhetstiltak.	18.06.2003

Tilgrensende/ overlappende reguleringsplaner som reguleringsarbeider er startet opp

PLAN-ID	PLANNAVN	FORMÅL SOM VIL BLI BERØRT	VEDTAKSDATO
1017	Reguleringsplan for Solbakken	Områder ved Bergsbygdavegen kan bli berørt i forbindelse med regulering av trafikksikkerhetstiltak.	Ikke vedtatt

4. REDEGJØRELSE FOR PLANEN

4.1 Innhold i planen

Konsekvensutredningen vil gi en detaljert redegjørelse for innholdet i planen. Det er utarbeidet en foreløpig planskisse som viser en utvikling med ca 40 større eneboligtomter opp til 1,2 daa og 4 utbyggingsområder for tettstilte boliger. Planskissen kan bli bearbeidet noe i forkant av konsekvensutredningen og utarbeidelsen av reguleringsplanforslaget for å legge til rette for en noe høyere boligtetthet/ boligtomter med mindre areal enn som vist.

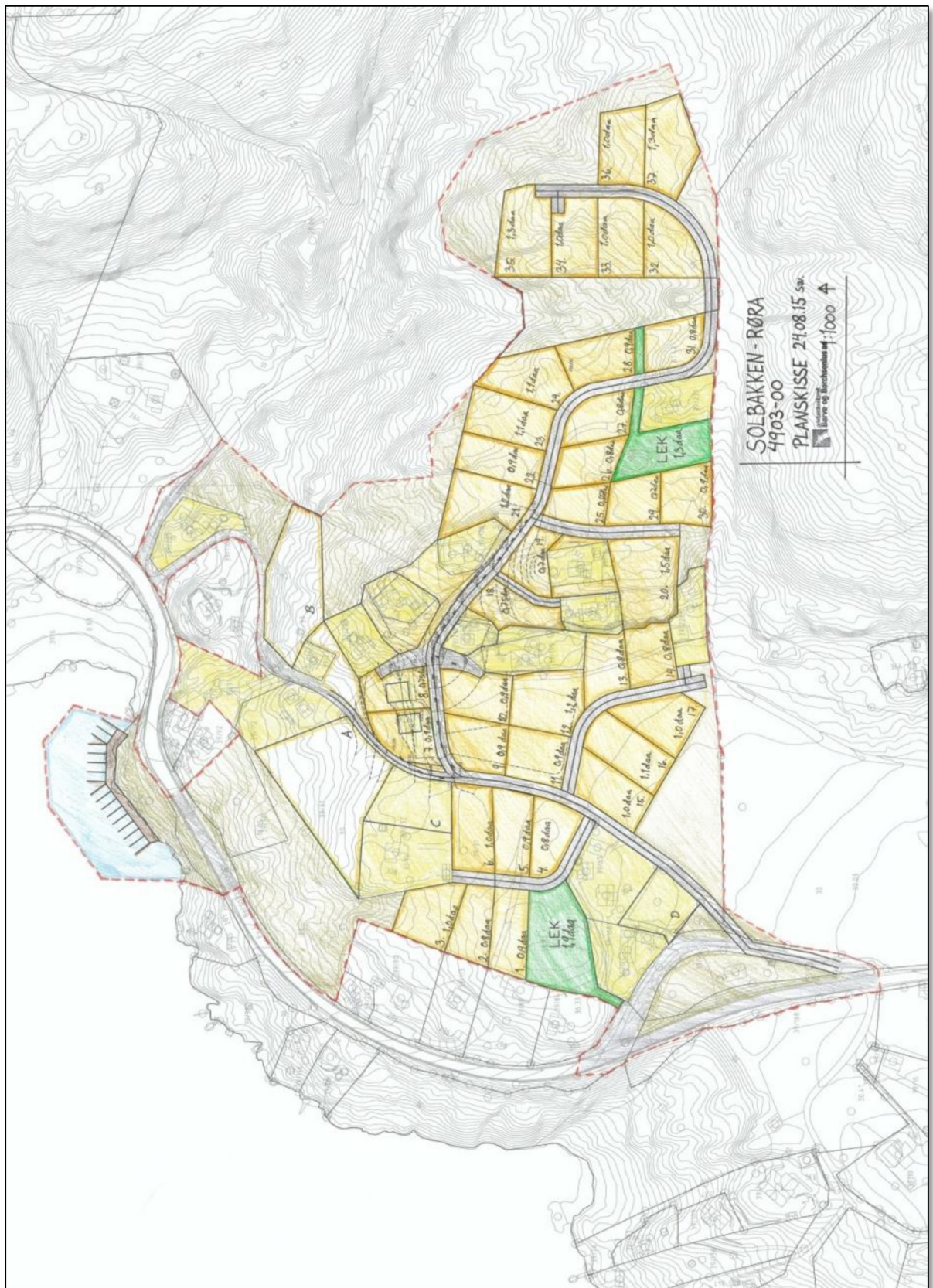
Som en del av utbyggingen ønskes lagt til rette for en småbåthavn i Vissevåg med tilhørende arealer for parkering.

Reguleringsplanen skal legge til rette for opparbeidelse av trafikksikkerhetstiltak og ny gs-veg langs Bergsbygda som er i tråd med rekkefølgekravet som er gitt i kommuneplanens arealdel.

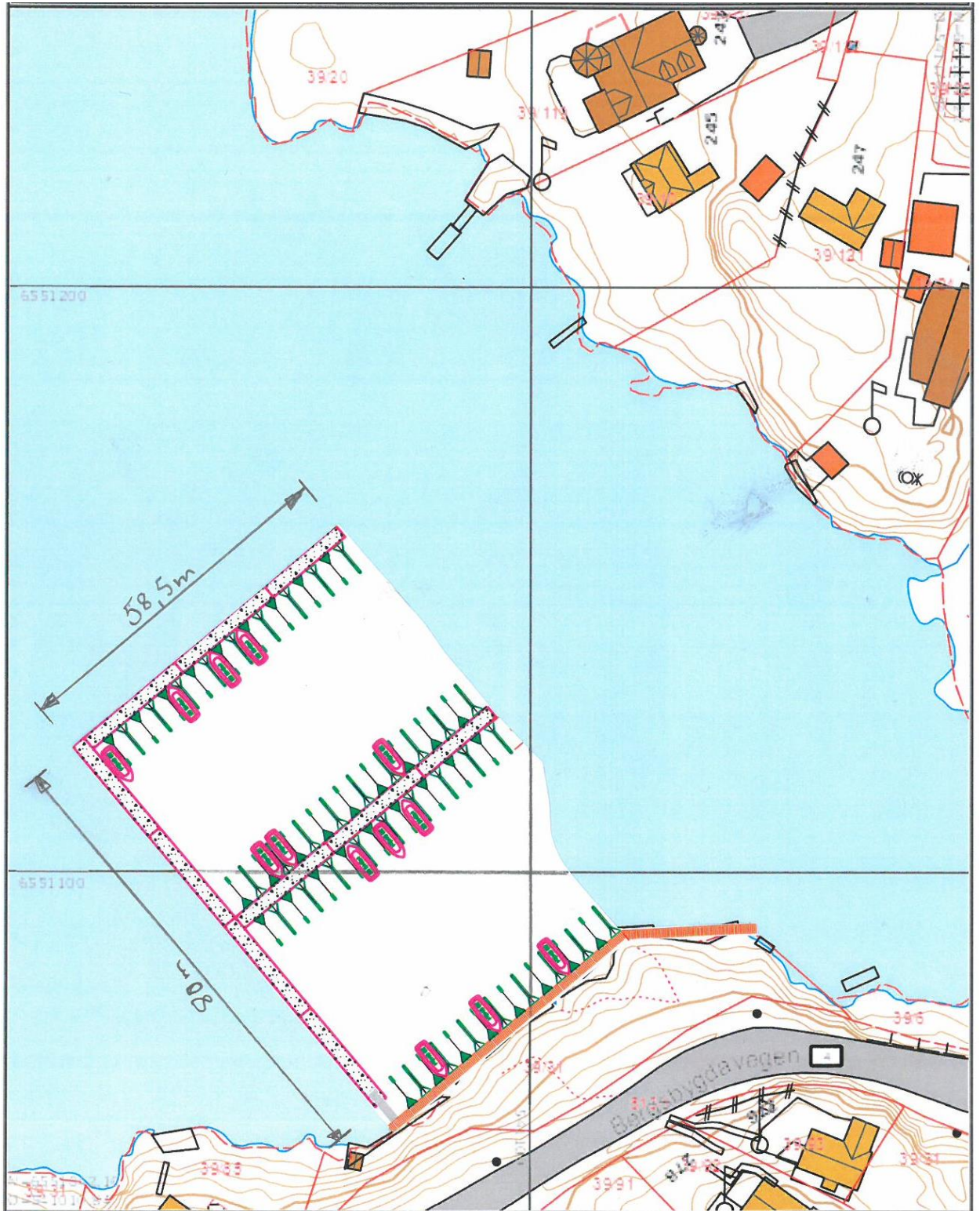
Konsekvensutredningen vil gi en anbefaling om utbyggingen kan reguleres som illustrert eller om det skal foretas justeringer i både arealbruk og omfang av de ulike arealene innenfor planområdet.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889



Foreløpig illustrasjonsplan



Foreløpig plan for utvikling av småbåthavn i Vissevåg (Telebryggen 30.01.17)

4.2 Begrunnelse for tiltaket

Konsekvensutredningen skal gi en kortfattet begrunnelse for tiltaket. Se også kapittel 1 over.

4.3 0-alternativet

Med 0-alternativet menes at tiltaket ikke realiseres som foreslått. En utredning/beskrivelse av 0-alternativet kan omfatte konsekvensene for eller utviklingen i området dersom tiltaket ikke gjennomføres.

0-alternativet skal beskrives.

4.4 Forholdet til overordnede føringer, samt offentlige planer og tillatelser

Det gis en redegjørelse for planer, målsetninger og retningslinjer på nasjonalt nivå som har betydning for tiltaket, samt for forholdet til kommunale og fylkeskommunale planer.

4.5 Rekkefølgebestemmelser

Det vil lages rekkefølgebestemmelser som sikrer at lekeplass, uteområder og øvrige nødvendige tiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

5. KONSEKVENSER

Porsgrunn kommune krever følgende temaer utredet:

1. Naturmangfold
2. Friluftsliv
3. Barn og unges interesser
4. Landskap/ fjernvirkning
5. Trafikksikkerhet

5.1 Naturmangfold

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i eksisterende kartlegginger og nødvendige tilleggsutredninger. Påkrevde vurderinger av naturmangfoldloven §§8-12, jf. nml § 7, skal integreres i utredningen. Ev. avbøtende tiltak eller restriksjoner skal beskrives.

Eventuelle ekstra feltkartlegginger av planområdet skal foretas på naturtypenivå iht. nasjonal metodikk, DN-håndbok 13 (2007), her under søk etter relevante rødlistearter, prioriterte arter og utvalgte naturtyper. Evt. forekomster av fremmede arter svartelistet med høy risiko skal dokumenteres og vurderes.

5.2 Friluftsliv

Basert på befaringer og lokalkunnskap skal det foretas en kartlegging av allmennhetens tilgang og bruk, både i form av eksisterende tilrettelegging og hindre for allmennhetens ferdsel. Det skal gis en vurdering og eventuelle forslag til avbøtende tiltak der friluftslivets interesser berøres.

5.3 Barn og unges interesser

Konsekvensutredningen skal basere seg på befaringer og lokalkunnskap om barn og unges interesser i nærområdet, registrering av eksisterende lekeplasser og en utregning av hvilket arealbehov som er tilstede for lekeområder i følge dagens behov og behovet etter en utbygging.

5.4 Landskap/ fjernvirkning

Det skal redegjøres for landskapsvirkningene av tiltaket, og det skal vurderes hvilke avbøtende tiltak som kan iverksettes for å redusere negativ effekt, både i forhold til landskapsopplevelsen og for naboer. Visualisering vil bli gjort ved hjelp av fotomontasjer, perspektivskisser, 3D-modeller e.l.l.

5.5 Trafikksikkerhet

Det skal redegjøres for hvilke konsekvenser tiltaket gir på trafikksikkerheten i området. Utredningstemaet "trafikksikkerhet" avgrenses av områder ved og i Bergsbygdavegen i tilknytning til planlagte båthavn.

Trafikktellinger eller en stipulering av eksisterende situasjon skal gjennomføres som en beskrivelse av 0-alternativet. Trafikkmønster ved gjennomføring av tiltaket skal beskrives. Vurderinger av de generelle forhold for gående og kjørende beskrives for både 0-alternativet og utbyggingsalternativet.

Utforming, areal og økonomiske konsekvenser for avbøtende tiltak skal beskrives.

6. GJENNOMFØRING AV KONSEKVENSENTREDNINGEN

Konsekvensutredningen vil behandle utredningstemaene hver for seg, samt gjøre en oppsummering av de samlede virkningene. Behov for avbøtende tiltak for å redusere negative virkninger, samt oppfølgende undersøkelser skal vurderes. I tillegg til den temavise konsekvensutredningen som følger planprogrammet og er hjemlet i forskrift om konsekvensutredning, vil planbeskrivelsen for reguleringsplanen redegjøre for en rekke andre problemstillinger. Planbeskrivelsen skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningsloven (PBL) og Grenlandsstandard for plansaker.

Utredningsmetodene som er blitt benyttet vil bli kort beskrevet i forbindelse med hvert utredningstema.

7. PLANPROSESS

7.1 Fremdrift

Tabellen viser forslag til fremdriftsplan for planprogram og reguleringsplan med konsekvensutredning.

FASER	2017			2018		
	2. KVARTAL	3. KVARTAL	4. KVARTAL	1. KVARTAL	2. KVARTAL	3. KVARTAL
PLANPROGRAM						
Kunngjøring av planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet	X					
Bearbeiding av merknader, justering av planprogram	X	X				
Oversendelse endelig planprogram		X				
Politisk behandling av planprogram		X	X			
TEMAUTREDNINGER						
Gjennomføring av temautredninger		X	X			
REGULERINGSPLAN MED KONSEKVENsutREDNING						
Planutkast (kart og bestemmelser)			X			
Utarbeiding av planforslag med KU			X			
Kommunal behandling			X	X		
Høring/offentlig ettersyn				X	X	
Eventuell revisjon av planforslag (tiltakshaver bistår)					X	
Kommunalt vedtak av reguleringsplan med KU					X	

7.2 Informasjon og medvirkning

Plan- og bygningsloven (§§ 4-1 og 5-1) setter krav om medvirkning i planprosessen. Forskrift om konsekvensutredninger § 6 krever at planprogrammet skal inneholde en beskrivelse av opplegg for offentlig informasjon og medvirkning.

Medvirkning vil være i form av annonse og brev ved varsel om oppstart og gjennom informasjon på kommunens nettsider. Planarbeidet legges til rette for elektronisk presentasjon i kommunens plandialog, og berørte parter oppfordres til å gi innspill i varsel- og høringsperioder.