



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 22/01409-26
Saksbehandler Heidi Lange

Saksgang
Utvalg for miljø og byutvikling
Bystyret

Møtedato
06.06.2023

Forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN, planID 2000 - sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes USN (planID 2000), med plankart sist datert 02.03.2023 og bestemmelser sist datert 03.03.2023, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Ovennevnte plan berører 2 gjeldende reguleringsplaner i området: *Kjølnesområdet, skole og idrettssenter for Porsgrunn (planID 201), vedtatt 19.06.1969* og *Kjølnes syd (planID 353), vedtatt 14.12.2002*. De direkte berørte delene av disse oppheves ved godkjenning av den nye planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser til samme areal.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 02.03.2023
2. Forslag til bestemmelser, datert 03.03.2023
3. Forslagstillers planbeskrivelse, sist rettet 15.05.2023
4. Mottatte høringsuttalelser samlet
5. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
6. Protokoll og saksframlegg fra 1.gangs behandling UMB sak 9/23
7. Sol- og skyggestudier, datert 12.01.2023
8. Forslag til illustrasjonsplan – maksimal utnyttelse, datert 11.01.2023, datert
9. Forslag til illustrasjonsplan – planlagt utnyttelse, datert 12.01.2023
10. Illustrasjonshefte datert 10.02.23
11. Utendørs støytredning (Brekke Strand), 13.05.22
12. Vurdering av naturmangfold (AsplanViak), datert 23.05.22
13. Notat områdestabilitet (GrunnTeknikk), datert 05.09.22
14. ROS-analyse (Sweco) datert 22.11.22
15. Formannskapets prinsippavklaring arealbruk sak 20_22 den 31.03.22

Tiltakshaver/forslagsstiller: Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN)

Plankonsulent: CODE Arkitektur

Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for bygging av nye studentboliger(hybler) for inntil 270 studenter tilknyttet universitetsområdet på Kjølnes. Det åpnes også for noe studentrelaterte virksomheter, utvidelse av trafo og for videreføring av studenthuset Fabrikken.
- Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 10.03.2023 – 27.04.2023. Det kom inn 7 uttalelser til planforslaget innenfor gitte frister (en nabo fikk utvidet høringsfrist).
- Hovedinnholdet i høringsuttalelsene omhandler tema som overvannshåndtering, skyggevirkning, bokvalitet, støy, byggehøyder, parkering, trafikk/trafiksikkerhet og ønske

om en ny reguleringsplan for hele Campus Porsgrunn. Det er ikke mottatt innsigelser. Planbeskrivelsen side 36 (overvannshåndtering) er rettet i henhold til anbefaling i høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

- Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Bakgrunn

CODE Arkitektur har på vegne av forslagsstiller Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN) utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan for Studentboliger Kjølnes USN.

Hensikten med detaljreguleringen for gbnr 45/28 (med flere) er å legge til rette for bygging av nye studentboliger tilknyttet universitetsområdet på Kjølnes. I tillegg legger planforslaget til rette for noe tjenesteyting og parkering på bakkeplan.

I dag benyttes denne delen av planområdet primært til overflateparkering. Studenthuset Fabrikken samt en mindre trafobygning omfattes også av planen.



Tidligere politisk behandling

Da arealbruken er i strid med kommuneplanens arealdel, behandlet Formannskapet den 31.03.22 i sak 20/22 prinsippavklaring i saken, og støttet å gå videre med planarbeidet.

Planforslaget ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 9/23 den 28.02.2023. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 10.03.2023-27.04.2023. Høringsdokumentene ligger tilgjengelig [her](#). Berørt naboeiendom fikk utvidet høringsfrist til 02.05.2023. Det ble mottatt totalt 7 uttalelser til planforslaget, se vedlegg 3. Hovedinnholdet i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 4.

Rådmannens vurdering

Det vises til rådmannens vurdering ved 1.gangsbehandling (vedlegg 6) samt vurderinger av høringsuttalelsene (vedlegg 4).

Byggehøyder

Det uttrykkes fra flere av høringsuttalelsene ønske om at høyder i planområdet reduseres av hensyn til omgivelsene. Rådmannen viser til at områdene vest for Kjølnes Ring allerede i dag preges av å være bebygd med store bygninger med varierende høyder og volum, i form av offentlig bebyggelse og kontorbygg. Områdets sentrale beliggenhet, ved innfarten til Porsgrunn sentrum og relativt tett på knutepunktet, og områdets begrensede utvidelsesmuligheter tett på store landbruksarealer, tilsier at nybygg bør bygges i høyden der det er mulig. Etter rådmannens vurdering er det store samfunnsmessige interesser i å utvikle også dette området mer bærekraftig, dvs. med et lavest mulig fotavtrykk /arealbeslag. Samtidig er det få eller ingen naboer som blir vesentlig berørt av de foreslåtte høydene i planforslaget, se kommentaren i vedlegg 4.

Parkering og trafikk/transportbehov

Planforslaget medfører en reduksjon av dagens parkeringstilbud, og det vil legges til rette for minimalt med parkering til studentboligene. Prosjektet planlegger for redusert behov for transport og mindre bilbruk, da det legger til rette for at mange studenter skal kunne bo på campus, og dermed vil ha gangavstand til knutepunkt Porsgrunn og sentrum. Dette er i tråd med målsettinger i blant annet Bypakke Grenland, hvor tiltak gjennomføres for å få flere til å velge andre reiseformer enn bil.

En potensiell utfordring som er pekt på er om fjerning av parkeringsplasser vil øke presset på andre områder, eller føre til ulovlig parkering. Erfaringer med fjerning av parkeringsplasser er at det fører til at flere vurderer alternative reisemåter eller samkjøring, og at parkeringsbehovet dermed

avtar. For øvrig kan det ved behov reguleres gjennom å innføre mer restriktive tiltak i områder, slik som regulering av parkeringsavgift og skilting med parkering forbudt.

Av uttalelsene er det kommet opp et moment om at parkeringsplassene som forsvinner fra studentboligtomta skal reetableres andre steder på Campus, og da på bekostning av eksisterende grøntarealer. Dette er ikke noe rådmannen har fått kjennskap til tidligere i planprosessen, og det er heller ikke noe som er vurdert i forbindelse med plansaken, da det ligger utenfor planområdet.

Rettinger etter høring

Etter merknad i høringsuttalelsen fra Statsforvalteren er planbeskrivelsen rettet opp på side 36 og omformulert i forhold til overvannshåndtering. Det går nå tydeligere frem at den anadrome (sjøørretførende) bekken Storediket ivaretas i planforslaget. Ny tekst går frem av vedlegg 4.

Miljømessige konsekvenser

Følgende temaer har blitt vurdert til å ha særskilte miljømessige konsekvenser for kommunen:



Bærekraftsmål 13 Stoppe klimaendringene:

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. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygging av allerede utbygde områder. Prosjektet har en målsetning å bygge med lavt behov for oppvarming og øvrig energibruk. Det planlegges som passivhus og vurderes oppført i massivtre. Det vurderes også å benytte solceller som en del av byggets energiforsyning. Arbeidet med valg av miljømomenter skal videreføres i det videre prosjekteringsarbeidet. Planforslaget ønsker å legge til rette for økt bruk av sykkel og kollektiv ved å begrense antall parkeringsplasser. Utslipp fra veitrafikk er den største utslippskilden i Porsgrunn utenom industri. Å redusere utslipp fra veitrafikk er viktig for å kunne nå klimamålene.



Bærekraftsmål 14 Livet i havet:

Vannforekomsten Leirkup er ca. 200 m fra planområdet og det er tilkomst av fisk og gyting i bekken. Det antas at planforslaget ikke vil påvirke vannforekomsten, men det er allikevel tatt med et punkt i fellesbestemmelsene for å ivareta livet i bekken.



Bærekraftsmål 15 Livet på land:

Planområdet er i dag i stor grad utbygd areal og tette flater. Naturtypekartlegging av planområdet har fastslått at planområdet ikke inneholder viktige naturverdier eller rødlista arter og planen har dermed ikke negativ innvirkning på naturmangfoldet. Det er heller ingen konkret mistanke om forurenset grunn, men planen tar likevel høyde for håndtering av dette om det skulle oppdages senere i prosessen. Enhver fjerning av forurensete masser er positivt for miljøet.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes til ikke å ha særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen da det ikke planlegges ny kommunal infrastruktur.

Konklusjon

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede føringer, og anbefales vedtatt.