



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 21/02689-20
Saksbehandler Maja Mercina Abburu

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 31.05.2022

Forslag til reguleringsplan for Hovholt gård – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Hovholt gård, datert 01.05.2022 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Planområdet skal etter utbygging ivareta barn og unges interesser, fremstå som attraktivt, og være tilpasset eksisterende bomiljø og kulturlandskap. Det ønskes derfor innspill i høringsperioden på høyder og takterrasser på nye bygg. I tillegg skal følgende være innarbeidet ved sluttbehandling:

- Lekeplass for småbarn (f_LEK) flyttes fra buffersone mot landbruk til en mer sentral plassering i planområdet (som GAA eller BKS2).
- Krav til tekniske installasjoner fjernes fra bestemmelse 3.2.1 da heishus og ventilasjon på tak ikke er nødvendig for boligtypen konsentrert boligbebyggelse.
- Buffersone på 15 meter mot dyrka mark skal gjelde hele planområdet, jf. bestemmelse 1.4.4 i kommuneplanens arealdel.

Ovennevnte plan berører gjeldende Reguleringsplan for Hovholtskogen, vedtatt 03.05.77 og Reguleringsplan for Hovholtlia, vedtatt 08.04.76. Det tas sikte på å delvis oppheve disse ved godkjenning av den nye planen.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 01.05.22
2. Forslag til planbestemmelser, datert 01.05.22
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 01.05.22
4. ROS-analyse, datert 01.05.22
5. Forslag til illustrasjonsplan, datert 29.04.22
6. Utbyggingskonsept
7. 3D modell, datert 16.12.21
8. Sol/skygge-diagram, datert 10.03.22
9. Notat trafiksikkerhet, datert 14.12.21
10. Veg - Plan og lengde-profil, datert 09.12.21
11. Vann og avløpsrapport, datert 10.12.21
12. Matjordplan, datert 10.03.22
13. Vurdering av områdeskredfare, datert 15.06.21
14. Geotekniske grunnundersøkelser, datert 09.06.21
15. Supplerende Geotekniske grunnundersøkelser, datert 06.12.21
16. Miljøtekniske grunnundersøkelser, datert 05.07.21
17. Områdestabilitetsvurdering, datert 26.01.22
18. Uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering, datert 03.02.22
19. Arkeologiske registreringer, datert 18.01.22
20. Notat biologisk mangfold, datert 02.03.21
21. Referat oppstartsmøte
22. Referat fra møte med Grenland landbrukskontor

23. Varslingsdokumenter, kunngjøring av planarbeid
24. Innkomne merknader til varsel om oppstart
25. Dialog med Grenland landbrukskontor
26. KMD-vedtak

Tiltakshaver/forslagsstiller: Hovholt gård v/Sven Edin og Bodil Edin

Plankonsulent: Sweco Norge AS

Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i 2 og 3 etasjer ved Hovholt gård, med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Planforslaget viser et konsept med 15 boenheter. Planområdet ligger innenfor bybåndet, med dyrka mark mot nord og øst, og etablert boligområde mot sør og vest, og forholder seg til den avgrensingen som er avklart i kommuneplanens arealdel.
- Ved varsel om planoppstart ble det mottatt 7 uttalelser, hvorav to med varsel om nasjonale interesser vedrørende omdisponering av dyrka mark.
- Rådmannen vurderer at planforslaget utfordrer arealdelens krav til buffersone mot dyrka mark. I tillegg vurderes det at lekeplass for de minste har fått en uheldig plassering, og at foreslåtte høyder bryter med det eksisterende bomiljøet og det omkringliggende kulturlandskapet. For konsentrert boligbebyggelse er det ikke behov for tekniske installasjoner på tak som foreslått.
- Boligformålet ble lagt inn i kommuneplanens arealdel ved forrige revisjon. Arealdelen ble på dette punktet vedtatt med innsigelse, og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) godkjente formålsendringen under forutsetning om at konseptet «Porsgrunn økolandsby» ble lagt til grunn for videre utvikling. Det er ikke foreslått krav om urbant landbruk i bestemmelsene, og mottatt planforslag er derfor å anse som et ordinært boligprosjekt.

Saksfremstilling

Bakgrunn

På vegne av Hovholt gård har Sweco Norge AS utarbeidet et planforslag til detaljregulering for deler av eiendom gbnr. 52/20. Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med tett/lav boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel viser planområdet avsatt til boligbebyggelse (framtidig), friområde (nåværende), hensynssoner flomfare og landskap. Arealformålene i arealdelen er lagt til grunn for planforslaget.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 25. mars 2021, og referat fra møtet følger vedlagt (se vedlegg 21). Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisen og på kommunens nettsider, med frist for innspill 19. mai 2021. Det ble mottatt 7 uttalelser til varsel om planoppstart. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune kom med varsel om at nasjonale interesser berøres med planforslaget. Dette gjelder omdisponering av dyrka mark.

Innspillene går på forhold som bl.a. jordvern, buffersone mellom dyrka mark og boligområde, barn- og unges interesser, myke trafikanter, grunnforhold og automatisk fredete kulturminner. Temaene er vurdert og kommentert under rådmannens vurdering. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 24 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Det har gjennom planprosessen vært god dialog mellom administrasjon og plankonsulent. Selv om rådmannen har signalisert at hensynet til dyrka mark (buffersone) og småbarnslek ikke er godt nok ivaretatt, har forslagsstiller uttrykt ønske om å fremme planforslaget som oversendt kommunen.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget åpner for 15 boenheter i form av småhusbebyggelse. Innenfor BKS1 foreslås bygg på inntil 2 etasjer (7 meter), og inntil 3 etasjer (10 meter) innenfor BKS2 og BKS3. Grad av utnyttelse er satt til 45 % BYA på BKS1 og 40 % BYA for BKS2 og BKS3. Forslag til bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 5 og vedlegg 6. Planforslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Rådmannens vurdering

Planområdet ligger innenfor bybåndet med dyrka mark (LNFR) mot nord og øst, og etablerte boligområder mot sør og vest. Foreslått utbyggingsformål forholder seg til den avgrensningen som er avklart i kommuneplanens arealdel (KPA). Planforslaget avviker fra KPA på punkt 1.4.4 Avstand til dyrka mark og avstandskrav for småbarnslekeplass punkt 2.1.1.4.

Vedtak fra KMD / konsept «urbant landbruk»

Planområdet er i dag uregulert. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble deler av eiendommen endret fra LNF-formål til boligformål (Hovholt B69). Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalterens landbruksavdeling med begrunnelse i nasjonale føringer for jordvern, da området består delvis av fulldyrka jord med svært god jordkvalitet. Etter vedtak i bystyret den 13.6.2019 ble saken oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for endelig avgjørelse. KMD godkjente bystyrets vedtak under forutsetning om at konseptet med urbant landbruk skulle legges til grunn (jf. vedlegg 26). I følge grunneier skulle dette bli en økolandsby, hvor nye boliger kunne kombineres med dyrking.

Planbeskrivelsen omtaler mulighet om privatrettslig avtale med grunneier for å legge til rette for «urbant landbruk» på landbruksområdet nord for planområdet. En eventuell privatrettslig avtale kan ikke sikres i planprosessen. Landbrukskontoret påpeker at det er driveplikt på arealet nord for planområdet., og de mener at driveplikten oppfylles når man faktisk dyrker nyttevekster på et areal. Det er ingen krav til drift av landbruksareal i plandokumentene, og rådmannens vurdering er derfor at mottatt planforslag er å anse som et ordinært boligprosjekt.

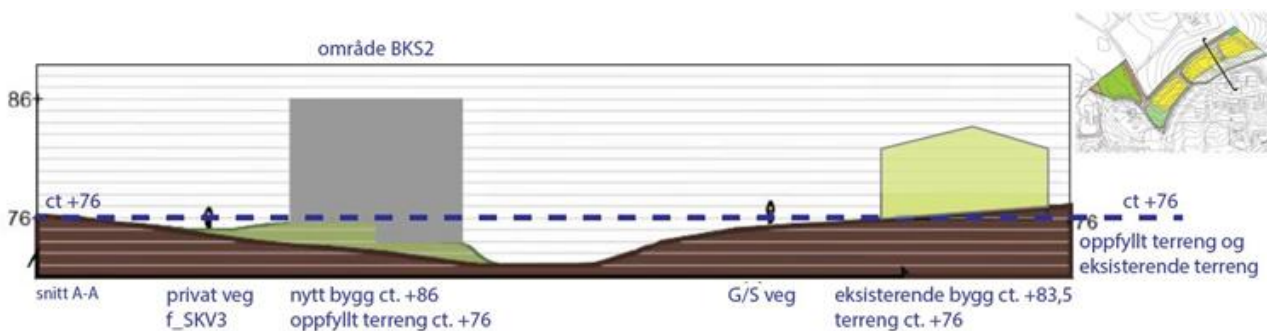
Buffersone mot landbruk

Planområdet grenser til dyrka mark mot nord og øst. Bestemmelse 1.4.4. i kommuneplanens arealdel krever en buffersone på minimum 15 meter mellom bygning og dyrka mark. Planforslaget ivaretar dette mot nord, men har kun 10 meter buffersone mot øst i plankart. Forslagsstiller begrunner dette med at terrenget mot øst består av en fjellskrent med fjell i dagen som ikke er dyrkbar.

Buffersonen mellom bygning og dyrka mark er avklart i kommuneplanens arealdel, og rådmannen anser 15 meter som et minimumskrav. Buffersonen skal minske konflikter mellom landbruket og andre interesser, og skjerme nærliggende boligbebyggelse. Fjellskrenten som forslagsstiller viser til ligger delvis innenfor boligformålet i planforslaget. Det er fortsatt kortere enn 15 meter til dyrka mark slik forslaget er utformet.

Boligmiljø og høyder

Planområdet grenser til boligområdene Hovholtlia og Hovholtskogen, som i hovedsak består av eneboliger i 1 til 2 etasjer utført med skråtak. Planforslaget legger til rette for småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer innenfor BKS1 og inntil 3 etasjer innenfor BKS2 og BKS3. Det er noe fleksibilitet i planen i forhold til takform, men illustrasjon viser bebyggelse med flate tak. I tillegg åpnes det for at terreng på deler av planområdet kan fylles opp.



Rådmannen mener at foreslått konsept har et potensial for å bli et attraktivt boligområde. Planforslaget ivaretar åpenhet/siktlinjer ved å dele opp bebyggelse innenfor hvert byggeområde. Likevel kan bygg i 3 etasjer med flatt tak mot øst, slik det åpnes for i bestemmelsene, oppleves høyt i forhold til nærmiljø og kulturlandskapet. Se snitt/illustrasjon over. Bearbeiding av terreng og bebyggelse med maksimale høyder kan fremstå som dominerende, og høydene bør derfor

vurderes redusert mot øst. En lavere byggehøyde kan bidra til mykere overgang mellom eksisterende boligområde og det åpne kulturlandskapet rundt.

Planforslaget åpner også for takterrasser/takhage, men det presiseres ikke hvilke plan disse kan etableres på. Rådmannen vil fraråde takterrasse som ligger på boligens hovedtak (øverste tak), både med tanke på høyder og virkning. Rekkverk, møblement eller løst og fast inventar som ofte plasseres på takterrasser vil bidra at bygningen oppleves høyere. Med bakgrunn i dette, anbefaler rådmannen at eventuelle takterrasser legges på lavere nivå enn på bygningens hovedtak. Rådmannen innstiller derfor på at det bes om innspill til høyder og takterrasser i høringen.

Tekniske installasjoner: Planforslaget åpner for at tekniske installasjoner som heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maksimalhøyde med 1.5 meter. Rådmannen kan ikke anbefale dette med tanke på estetisk virkning og høydekrav, og mener det er viktig å ivareta småhuskarakteren i området. Ventilasjonsanlegg bør integreres inne i bygningene eller løses innenfor foreslåtte høyder. Boligtype småhusbebyggelse utløser vanligvis ikke krav til heis. På grunn av dette innstiller rådmannen om at krav til tekniske installasjoner strykes fra bestemmelser punkt 3.2.1.

Byggegrense mot GAA: Planforslaget setter kun 2 meter byggegrense for område BKS2 mot kommunal eiendom (o_GAA) istedenfor minimum 4 meter (plan- og bygningsloven). Ettersom det er kommunale VA-ledninger og kummer tett på foreslått bebyggelse må byggegrense vurderes nærmere mot sluttbehandling.

Barn og unges interesser

Planområdet ligger nært etablert boligområde med tilgang til rekreasjonsområder, skole og barnehager. Det er satt krav om revitalisering av eksisterende kommunal lekeplass i nordvest i planområdet (o_BNA). Rådmannen mener at det er positivt med en oppgradering av eksisterende kommunal lekeplass, selv om denne lekeplassen «hører til» det etablerte boligområdet Hovholtlia.

Planforslaget legger også til rette for lekeplass for småbarn opp til 6 år (f_LEK) plassert i østre hjørne av planområdet. Rådmannen vurderer at foreslått plassering bærer preg av å være restareal. Plasseringen i utkanten av planområdet medfører også at avstandskrav i arealdelens bestemmelser (punkt 2.1.1.4.) ikke ivaretas for alle boenheter. I tillegg vil lekeplassen ligge i buffersone og helt inntil dyrka mark, noe som potensielt kan medføre konflikt i forbindelse med drift av landbruksarealer.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) peker på at lekeplass skal være egnet for lek og opphold, og i tillegg være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Rådmannen mener den foreslåtte plasseringen av småbarnslekeplass ikke ivaretar alle disse kravene. Ved prosjektering av nye boligområder bør de sentrale delene av planområdet settes av til lekearealer som vil komme alle beboerne til gode. Rådmannen foreslår derfor et tilleggspunkt i innstillingen for å sikre egnet plassering av småbarnslekeplassen sentralt i planområdet, innenfor GAA eller BKS2.

Matjordplan

Planforslaget innebærer omdisponering av dyrka mark. Det er derfor utarbeidet matjordplan og fastsatt bestemmelser knyttet til denne. Lokal landbruksmyndighet har vurdert at planlagt bruk av jorda i matjordplanen er i tråd med matjordplanens formål.

Arkeologisk registrering

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en arkeologisk registrering. Dette fordi det er registrert automatisk fredede kulturminner som ligger delvis innenfor den opprinnelig varslede planavgrensningen. Rapporten konkluderer med at det ikke er registrert nye automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor det nå foreslåtte planområdet. Rådmannen mener temaet er avklart i planforslaget.

ROS-analyse

Rådmannen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende, hvor viktige tiltak er sikret i bestemmelsene. Mulige uønskede hendelser er knyttet til kvikkleireskred, flom, trafikkulykke og stråling fra høyspentmaster.

Geotekniske undersøkelser

Geotekniske undersøkelser er utført, og områdestabiliteten av nåværende forhold og terreng er vurdert av geoteknisk rådgiver. Det er gjennomført uavhengig kontroll av geoteknisk vurdering, som viser at vurderinger er i tråd med NVEs kriterier.

Geotekniske undersøkelser viser at det er avdekket sprøbruddmateriale i deler av planområdet (øst i planområdet) og ned mot bekken, med risiko for utgliding av masser/skred. Det vurderes av geotekniker at det er tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred for det aktuelle planområdet, men det forutsettes at alle henvisninger i geoteknisk rapport ivaretas.

Et nytt aktsomhetsområde for mulig områdeskred er ifølge geotekniker konservativt avgrenset øst for planområdet langs bekken. Aktsomhetsområdet er ikke utredet videre, og det kan ifølge rapporten trolig reduseres ytterligere med mer detaljerte stabilitetsberegninger og geotekniske vurderinger. Det aktuelle planområdet ligger i ca. 55 meters avstand fra det nye og konservativt vurderte aktsomhetsområdet, og geotekniker vurderer at planområdet ikke ligger i eller nær andre løsne- eller utløpsområder for områdeskred.

Henvisninger fra geotekniker viser at grunnforhold må følges opp i videre detaljprosjektering i forbindelse med byggesaken. I tillegg anbefales at bekkeløpet nord og øst for planområdet bør renskes av grunneier for å redusere erosjon og unngå oppdemming av vann. Dette er ikke sikret i planbestemmelser.

Miljømessige konsekvenser



Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. I forbindelse med planarbeid kan man vurdere klimaeffekt ved endring av arealbruk fra skog og dyrka mark til bebygd areal. Miljødirektoratets mal for beregning av klimaeffekt ved arealbruksendring indikerer at arealene innenfor planområdet i dag tar opp ca. 1 tonn CO₂e per år. Den samme malen indikerer at en endring i arealbruk til utbygd areal vil føre til et utslipp av ca. 8 tonn CO₂e per år. Dette betyr at ved å endre arealbruken innenfor planområdet går man dermed fra et opptak av til et utslipp av CO₂e.



Det er ask og alm innenfor planområdet som er ivaretatt i planforslaget.



Klimaendringer og miljøproblemer utfordrer matproduksjonen i Norge. Nasjonale mål er å unngå nedbygging og press på dyrket og dyrkbar mark, og vurdere alternativ og gjenbruk av slike arealer. Dyrka jord er en ressurs som i praksis er tapt for all tid ved omdisponering til boligformål.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil ikke etableres ny kommunal infrastruktur som følge av planforslaget, men det kan i fremtiden påløpe kostnader til drift og vedlikehold av den kommunale lekeplassen (benevnt BNA i plankartet).

Konklusjon

Planforslaget har potensiale til å bli et attraktivt boligområde for flere målgrupper. Planområdet ligger tett på den populære Uræddløypa, og har kort vei til skole, barnehage, og kollektivtrafikk. For å få best mulig bokvalitet må landbruksinteresser ivaretas, og rent estetisk bør nye boliger utformes «i dialog» med eksisterende bomiljø og omkringliggende kulturlandskap. Rådmannen innstiller derfor på at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn med enkelte tilleggspunkter.