



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/15919 - 3
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 05.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
62/23	Utvalg for miljø og byutvikling 2023-2027	31.10.2023
75/23	Bystyret 2023-2027	16.11.2023

Sluttbehandling - Detaljregulering for del av Tveitanlia - planid 647

Bakgrunn for saken

Formålet med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal ved Tveitanlia - Snekkeråsen.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til eksisterende og framtidig boligformål. Området ligger innenfor bybåndet.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Tveitanlia Bolig AS

Plankonsulent: PV arkitekter

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse på to og tre etasjer.
- Det er mottatt 5 merknader til høring og offentlig ettersyn. Hovedinnholdet er bekymring for tillatt høyder og påstand om manglende stedstilpasning.
- Rådmannen vurderer planforslaget som et godt tilpasset boligprosjekt, og med en fornuftig utnyttelse basert på foreslåtte boligtyper.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas reguleringsplan for del av Tveitanlia - planID 647, datert 3.10.2023 med tilhørende plandokumenter.

Ovennevnte plan berører 3 reguleringsplaner i området. Berørte deler blir opphevet ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder: PlanID 614 Tveitanlia, godkjent 03.02.84, PlanID 602 Snekkeråsen II, godkjent 27.11.64 og PlanID 604 Tveitanlia, godkjent 01.12.66.

Bystyret 2023-2027 16.11.2023

Behandling

Ingen nye forslag fremlagt.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

BYST - 75/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas reguleringsplan for del av Tveitanlia - planID 647, datert 3.10.2023 med tilhørende plandokumenter.

Ovennevnte plan berører 3 reguleringsplaner i området. Berørte deler blir opphevet ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder: PlanID 614 Tveitanlia, godkjent 03.02.84, PlanID 602 Snekkeråsen II, godkjent 27.11.64 og PlanID 604 Tveitanlia, godkjent 01.12.66.

Utvalg for miljø og byutvikling 2023-2027 31.10.2023

Behandling

Rådmannen innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 62/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas reguleringsplan for del av Tveitanlia - planID 647, datert 3.10.2023 med tilhørende plandokumenter.

Ovennevnte plan berører 3 reguleringsplaner i området. Berørte deler blir opphevet ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder: PlanID 614 Tveitanlia, godkjent 03.02.84, PlanID 602 Snekkeråsen II, godkjent 27.11.64 og PlanID 604 Tveitanlia, godkjent 01.12.66.

Høring og offentlig ettersyn

Det er mottatt 5 merknader til høring og offentlig ettersyn. Hovedtema av innkomne merknader er kritikk til foreslått høyder og dårlig tilpasning til eksisterende boliger.

1. Telemark fylkeskommune - 7.6.23

Fylkeskommunen har generelle merknader knyttet klima og energi til forslaget i tillegg godkjenner de håndtering av automatiske freda kulturminner.

Rådmannens kommentarer

Fylkeskommunens sine merknader er tilfredsstillende ivaretatt og svart ut i planforslaget.

2. Lede - 7.6.23

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet bemerker at forslagsstiller har meldt inn effektbehov og at det er aktuelt med utskiftning av transformator i eksisterende nettstasjon.

Rådmannens kommentarer

Tas til orientering.

3. NVE - 16.06.23

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring.

Rådmannens kommentarer

Tas til orientering.

4. Beboere i Tveitanlia - 10.6.23

"Det er positivt at området rundt den gamle barnehagen blir opparbeidet og bebyggt med småhus. Et slikt «infill»- prosjekt kan i utgangspunktet bli et godt tilskudd til den eksisterende og etablerte boligbebyggelsen fra 60- og 70-tallet. For at et nytt boligkvartal skal bli vellykket og stedstilpasset, er det viktig å forholde seg til eksisterende bygningsstruktur, som bl.a. høyder, takformer, bygningsvolumer, plassering og tetthet. Eksisterende boligområdet domineres av eneboliger på inntil to etasjer med saltak, som generelt er godt plassert i terrenget med lik møneretning. Mulighetsstudien som følger planforslaget ser i utgangspunktet ut til å være godt tilpasset, -dersom man kun ser på situasjonsplanen. Høydesnitt og oppriss viser dessverre noe annet.

Våre merknader går derfor på planlagte høyder. I forslag til plankart er det påsatt maksimale byggehøyder som til dels ligger langt over høydene på nærliggende boliger.

Dette vil bryte det helhetlige preget for området, vil til dels framstå som dominerende/ruvende, og vil kunne få negative konsekvenser for nærliggende boliger.

Det er foreslått noen boliger med tre etasjer. Dette er et antall etasjer man ikke finner igjen på noen av de eksisterende boligene i området, og vil derfor virke som fremmedelementer og dårlig stedstilpasset. I nye tilsvarende småhusområder er det svært sjelden man planlegger for slike høyder.

De nye boligene bør alle ha maksimalt to etasjer, og med fortrinnsvis saltak for tilpasning til området.

Generelt bør det være mulig å justere ned flere av de foreslåtte byggehøydene. Det bør også reguleres inn maksimale gesimshøyder i tillegg til mønehøyde.

Følgende justeringer mener vi bør inn i planen:

3.1 .1 f)

For BKS1 er maksimalt tillatt mønehøyde/gesimshøyde+ 77,5/+ 75,5 (her forutsettes det at deler av terrenget senkes)

For BKS2 er maksimalt tillatt mønehøyde/gesimshøyde+ 78/+ 76

For BKS3 er maksimalt tillatt mønehøyde/gesimshøyde; +80/+78, der alle hus skal trappes ned mot

nord til +79/+77"

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering av høyde og takform.

5. Forslagstillers kommentarer til mottatte merknader:

Det er kun feltet BKS2 som er planlagt for 3 etasjer. Det er planlagt for 2 etasjer på BKS1 og BKS 3. Feltet BKS2 ligger tilbaketrasket fra eksisterende vei, og inn mot fjellrabben. Vi mener at snitt/oppriss viser at høydene på BKS2 nettopp ikke blir forstyrrende for naboer, men tilpasser seg omkringliggende terreng og bebyggelse på en hensiktsmessig og god måte. Det skrånende terrenget på planområdet er planlagt bearbeidet i minst mulig grad, slik at man følger naturlig topografi i området og søker å unngå graverende terrenginngrep.

Området har terrenghøyder som øker fra nord mot sør, og fra vest mot øst. Bebyggelse på BKS1 reguleres til en maks mønehøyde som er 1-3 m over mønehøyde på eksisterende bebyggelse i nord. Terrenget øker tilsvarende med 1,5-3 m fra nord mot sør. Bebyggelsen er altså regulert med en maksimal høyde målt fra terreng som tilsvarer høyde på eksisterende bebyggelse i nord, målt fra terreng.

Når det gjelder maksimale høyder på BKS3, sett i forhold til naboer i vest, på andre siden av Vikingveien, er BKS3 regulert til 2 etasjer. Man planlegger for en bebyggelse som er maks ca 3 m høyere enn eksisterende bebyggelse vest for Vikingveien. Eksisterende bebyggelse er i 1,5 eller 2 etasjer etasjer. (eks Vikingveien 14). Det er 25-30 meter fra eksisterende bebyggelse til byggegrense for BKS3. Sol-skyggediagram viser at bebyggelse i vest ikke blir påvirket av skygger fra ny bebyggelse. Med planlagt avstand til ny bebyggelse, ser man heller ikke at høyde på ny bebyggelse i øst vil oppleves sjenerende/ruvende.

Eksisterende bebyggelse i syd ligger minimum 17 m fra byggegrense på BKS3. Areal til lek og naturområde omkranser hele planområdet i syd og øst, og dette blir nærmeste «naboareal» til eksisterende boliger i syd, Vikingveien 15 og Vikingveien 11. Dette gir en naturlig, grønn buffer mellom disse naboene og ny bebyggelse på planområdet.

Alt i alt mener vi at planforslaget ivaretar hensyn til omgivelsene samt til overordnet plan på en meget god måte. Planforslaget tilrettelegger for en annen type bebyggelse med mindre fotavtrykk og mindre tomter enn i omkringliggende bebyggelse. Dette svarer opp kommuneplanens arealdel i forhold til krav til tetthet. Samtidig kommer det tydelig fram i planbestemmelser at hensyn til omgivelser om en harmonisk tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og øvrige omgivelser skal vektlegges."

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering av høyde og takform.

Rådmannens vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens areal. Området er ikke belastet med vesentlig trafikkstøy. Terrenget faller noe mot nord, men landskapet er åpent og terrengfallet relativt svakt. Området har derfor gode solforhold og fin utsikt. Eiketreet og bergveggen er fine miljøelementer og identitetsskapere for nærområdet. Bebyggelsen ligger nordvestvendt, vestvendt og sydvendt. Rådmannen vurderer planforslaget som et godt tilpasset boligprosjekt i forhold til eksisterende bebyggelse, og med en fornuftig utnyttelse basert på foreslåtte boligtyper.

Plankart og bestemmelser

På forslag til plankart legges til det til rette for konsentrert småhusbebyggelse, benevnt BKS. I forslag til bestemmelser og i planbeskrivelsen omtales også at det skal legges til rette for eneboliger. Jf. veileder for grad av utnytting er konsentrert småhusbebyggelse småhus sammenbygd i kjeder eller rekker. Rådmannen foreslår at både plankart og bestemmelser justeres for å få rette benevnelser. For felt BKS1-2 foreslår rådmannen at det åpnes for både

frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. For felt BKS3 er det foreslått å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Denne presiseringen er i tråd med forslagsstillers illustrasjonsplan og ikke minst politisk ønske om å legge til rette for flere eneboliger.

Høyde og takform

Planområdet ligger i et etablert bomiljø preget av eneboliger. Naboer har protestert mot foreslått høyde som de mener vil oppleves som fremmed element i naboskapet. Rådmannen er uenig i denne påstanden og mener at planforslaget tilpasser seg omkringliggende omgivelser på en god måte. Det påpekes at felt B2 som åpner for 3 etasjer, ligger tilbaketrukket fra nærmeste naboer og vil dermed i liten grad påvirke eksisterende boliger og vurderes ikke til å fremstå dominerende i sine omgivelser. Felt BF og B1 åpner for bebyggelse i maks 2 etasjer, noe som samsvarer med beboere sine ønsker.

Rådmannen har sett behov for justering av bestemmelser da planforslaget som ble lagt ut på høring hadde referanse til høydekoter og krav til maks mønehøyde som ble oppfattet som for upresis. Rådmannen foreslår justering av bestemmelsen slik at både gesims- og mønehøyde fastsettes i planen og referanse til høydekoter fjernes. Det foreslås å sette krav til maks gesimshøyde til 7,5 og maks mønehøyde til maks 9 meter for bebyggelse i 2 etasjer. For bebyggelse i 3 etasjer er gesimshøyde avsatt til 10 og mønehøyde på 12 meter. Områder B1 og BF som åpner for bebyggelse i 2 etasjer vil få samme gesims- og mønehøyde som naboer etterspør, unntatt gesimshøyde som blir halv meter høyere. Denne halve meteren er nødvendig for å gi fleksibilitet for blant annet å treffe eksisterende vegghøyder og håndtering av overvann.

Bestemmelsene åpner for fritt valg av takform, men takform skal være ensartet for alle boenhetene. Takretning skal være lik for alle boenhetene innenfor et felt. Det tillates flate tak eller saltak/pulttak med takvinkel inntil 27°. Topografien er lett skrånende fra syd mot nord. Bebyggelsen trapper seg nedover mot nord, og vil ligge på ulike nivåer. Dette gir en variasjon i det visuelle uttrykket. Fasaderekker skal også brytes og varieres noe ved hjelp av farge- og materialvalg. Det vektlegges en harmonisk tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og omgivelser. Nye bygninger skal utformes slik at de er et positivt tilskudd til sine omgivelser. Snitt/oppriss under viser hvordan planlagt bebyggelse tilpasser seg skala til naboområdet. Vedlagt sol- skyggeanalyse viser at uteoppholdsarealene sikres tilfredsstillende solforhold.



Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det regulert kombinasjon av nær- og småbarnslekeplass. Planbeskrivelsen uttrykker hensikt om at lekeplassen skal også være tilgjengelig for brukere utenfor planområdet. Dette er dessverre ikke sikret i bestemmelsene. Rådmannen foreslår dermed at bestemmelsene oppdateres med samsvarende. Planområdet er i kort avstand til Tveten barne- og ungdomsskole. Skolevegen følger Vikingvegen eller Løkkebergvegen, begge med lite trafikk og fartsgrense på 30 km/t. Planområdet ligger nær Eidangerhallen og to fotballbaner, i tillegg er det god tilgang på nærturterreng. Det er ca. 500 meter til nærmeste metrolinje. Rådmannen vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser på en god måte. Planforslaget sikrer blant annet en viktig snarveiforbindelse gjennom planområdet.

ROS-analyse

ROS-analysen viser at området har noen utfordringer i forhold til fordrøyning av vann og flomveier. Bestemmelsene stiller krav til risikoreduserende tiltak for å imøtekomme disse utfordringene, og rådmannen vurderer derfor ROS-analysen som tilfredsstillende.

Geotekniske undersøkelser

Det er utarbeidet to rapporter med geoteknisk vurdering for planområdet. Rapporten konkluderer med at områdestabiliteten for planlagt bebyggelse er tilfredsstillende. Naturverdier Det er kartlagt naturtyper i området og gjort funn av en hul eik, som er en utvalgt naturtype. Naturområdet omslutter eiketreet og strekker seg sirkulært 15 meter ut fra eika. Det er ikke tillatt med fundamentering av lekeapparater eller anleggelse av sti her. Skjøtsel av området beskrives i skjøtelsplan for eika. GN sammenfaller med hensynssone for eika. Rådmannen er tilfreds med at det er utarbeidet en skjøtelsplan for eika for å sikre lokaliteten i fremtiden.

Kulturminner

Det er registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Samlet sett vitner kulturminnene om bosetting og bruk av området i forhistorisk tid. Fylkeskommunen har innstilt positivt til å gi dispensasjon fra kulturminneloven.

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. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planen per i dag kun legger opp til utbygning av allerede utbygde områder.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget utløser ikke økonomiske konsekvenser for kommunen. Det legges opp til at interne veger innenfor planområdet skal bli felles private. Det vurderes derfor ikke å være behov for en utbyggingsavtale.

Konklusjon

Slik planforslaget er utformet har området potensial til å bli et attraktivt boligområde. Planområdet ligger tett på friluftsområder, skole, barnehage og kollektivtrafikk. Det legges til rette for gode uteoppholdsarealer. Etter høring er planforslaget noe justert. Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Tveitanlia vedtas slik det fremgår av saken.

Ingen nye forslag fremlagt.

Vedlegg

- 1 Saksframlegg
- 2 Forslag til plankart_03.10.23
- 3 Reguleringsbestemmelser_3.10.23
- 4 Forslag til planbeskrivelse
- 5 Forslag til situasjonsskisse
- 6 Rapport naturmangfold
- 7 Referat nabomøte
- 8 Merknader
- 9 Referat oppstartsmøte 2016
- 10 ROS-analyse
- 11 Geoteknisk notat
- 12 Vannkonsept
- 13 Snitt
- 14 vann, spillvann og overvannshåndtering
- 15 Solstudier
- 16 Arkeologisk rapport
- 17 Skjøtselsplan hul eik
- 18 Vedtak UMB