



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/14616-19
Saksbehandler Marte Lifjeld

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 28.02.2023

Forslag til reguleringsplan for Nyhusåsen – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Nyhusåsen med plankart og planbestemmelser datert 26.12.2022 og øvrige tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget berører 2 gjeldende planer i området, som helt eller delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Dette gjelder følgende planer:

- Reguleringsplan for Asalund, gnr. 50, BNR. 8 og 12 m.fl., vedtatt 07.04.1992
- Reguleringsplan for Nyhusåsen vest, vedtatt 14.12.2017

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 26.12.2022
2. Forslag til planbestemmelser, datert 26.12.2022
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 26.12.2022
4. Forslag til illustrasjon, datert 21.11.2022
5. ROS-analyse
6. Lengdesnitt, datert 05.10.2022
7. Foto 3D-modell
8. Sol og skygge bilder
9. Sol og skygge lekeplass bilder
10. Innkomne innspill i varslingsperioden
11. Geoteknisk vurdering, øvre del, datert 12.09.2016
12. Geoteknisk vurdering, nedre del, datert 26.10.2021
13. Kartlegging av natur, øvre del, datert 15.06.2016
14. Kartlegging av natur, nedre del, datert 24.08.2017
15. Automatisk fredete kulturminner, datert 29.10.2019
16. Arkeologiske registreringer, øvre område, datert 04.08.2016
17. Arkeologiske registreringer, nedre område, datert 29.10.2019
18. Støyutredning, datert 10.05.2022
19. Vurdering av flomvei, datert 13.09.2021
20. Uttalelse fra RIG, datert 20.03.2019
21. Oppstartsmøtereftrat, datert 25.10.2019

Tiltakshaver/forslagsstiller: Mynd AS

Plankonsulent: Gunnar Dahle

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med inntil 14 boenheter. Planområdet ligger i kort avstand fra kollektiv transport, skole og barnehage.

- Planområdet er avsatt til boligbebyggelse (fremtidig) i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i gjeldende reguleringsplaner regulert til bolig og anlegg for idrett og sport.
- Oppstartsmøte ble avholdt 25.10.2019. Varsel om oppstart ble annonsert 27.11.2019 med frist 06.01.2020. Det ble mottatt 3 uttalelser om bl.a. planlagt ny E18 i tunnel under Nyhusåsen, barn og unges interesser, støy, grunnforhold, naturmangfold, friluftsliv og automatisk fredete kulturminner.
- Geoteknisk vurdering viser utfordringer med løse steiner i fjellskrentene i området. ROS-analysen viser at det går en flomvei gjennom området, i tillegg til at støy fra tilgrensende fotballbane er over tillatte grenseverdier. Temaene er gjort rede for og blir ivaretatt i planforslaget. Boligområdets topografi gir en utfordring knyttet til tilgjengelighet, da den foreslåtte vegen frem til boligene ikke ivaretar generelle standardkrav til stigningsforhold og radius.

Saksfremstilling

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal på eiendom gbnr. 50/219 ved Nyhusåsen og Tveten skole. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til boligbebyggelse (framtidig), idrettsanlegg, LNF, hensynssoner flomfare og bevaring naturmiljø.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 25.10.2019, og referat følger vedlagt (se vedlegg 21). Det ble varslet oppstart av planarbeidet 26.11.2019, med frist for innspill 06.01.2020. Det ble mottatt 3 uttalelser til varsel om planoppstart fra Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (tidligere fylkesmannen) og Nye Veier. I tillegg er det vedlagt (nr. 20) en uttalelse fra Renovasjon i Grenland.

Innspillene går på forhold som bl.a. planlagt ny E18 i tunnel under Nyhusåsen, barn og unges interesser, støy, grunnforhold, naturmangfold, friluftsliv og automatisk fredete kulturminner. Temaene er vurdert og kommentert under rådmannens vurdering. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 10 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Planområdet

Planområdet er totalt på ca. 19 daa og omfatter del av idrettsanlegget på Tveten i nord. Området er for øvrig ubebygget tett skog, med blant annet verneverdig vegetasjon. Det grenser til eksisterende boligområde på Nyhusåsen i øst, til eksisterende boligområde Asalund i syd og til LNFR- område mot vest.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget åpner for 15 boenheter i form av småhusbebyggelse. Innenfor B1 foreslås fire frittliggende eneboliger og en to-mannsbolig. På områdene B2 og B3 foreslås 8 boenheter som rekkehus. Grad av utnyttelse er satt til 45 % BYA på B1 og 60 % BYA for B2 og B3. Forslag til bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 4 og 7. Planforslaget er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Rådmannens vurdering

Forslag til reguleringsplan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel om fortetting innenfor bybåndet, med god tilgjengelighet til kollektivtransport, skole/barnehage og nærturterreng.

Bokvaliteter

Planforslaget åpner for konsentrert småhusbebyggelse, bebyggelsen skal utvendig ha murpuss og/eller stående trekledning. Det skal i hovedsak være flate tak og det åpnes for takterrasse på eneboligene som ligger øverst i planområdet. På tak som ikke er avsatt til takterrasse skal det være grønne tak.

Krav til uteoppholdsarealer er i tråd med kommuneplanens arealdel og det legges til rette for gode solforhold til boligenhetene og lekeplassen.

Veg

For mennesker med nedsatt funksjonsevne kan stigningsforholdet på adkomstveien til boligområdet være utfordrende og noen vil måtte bruke motorisert framdrift for å komme inn og ut av det nederste boligområdet, vist som B2 og B3 i plankartet.

Rådmannen har signalisert at tilgjengeligheten til det nedre boligområdet blir noe redusert grunnet stigningsforhold med det foreslåtte vegløpet, men forslagsstiller har likevel uttrykt ønske om å fremme planforslaget som oversendt kommunen.

Barn og unges interesser

Midt i boligområdet er det regulert en småbarnslekeplass på 180 m². Lekeplassen er godt skjermet mot støy og biltrafikk. Mellom den vernede eika og lekeplassen går det en tursti som lenger syd knyttes til et nettverk av stier og til naturområde.

Planområdet grenser til Tveten barne- og ungdomsskole og det er 600 m til nærmeste barnehage. Planområdet ligger nær Eidangerhallen og to fotballbaner, i tillegg er det god tilgang på nærturterreng. Det er 300 meter til nærmeste bussholdeplass med avganger hvert 20. minutt.

Rådmannen vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser på en god måte. Planen legger til rette for nye forbindelser i form av stier.

ROS-analyse

Rådmannen vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende. Den viser likevel noen utfordringer som støy fra idrettsbanen og en flomvei som går gjennom planområdet. Håndtering av støy er sikret i bestemmelsene, hvor det blant annet er satt krav til støyskjerm mot fotballbanen (se støyutredning i vedlegg 18). Omlegging av flomvei er kvalitetssikret i egen rapport fra Asplan Viak (vedlegg 19) og sikret i bestemmelsene. Videre vil det være en høy og bratt skråning til område B1, hvor autovern skal settes opp mellom vegen og skråningen.

Geotekniske undersøkelser

Det er utarbeidet to rapporter med geoteknisk vurdering for planområdet, en for øvre og en for nedre del. Det vurderes i rapportene av geoteknikk at bygningene må settes på armert plate på mark, sprengningsarbeid må begrenses til et minimum og det kan ikke bygges kjellere eller bores etter jordvarme grunnet ny E18 i tunnel under planområdet. Dette ivaretas i planforslaget.

Løse steiner i fjellskrentene øst og vest for B1 skal fjernes. Sikring av bergoverflater, bergskjæringer og evt. løse steiner/steinblokker må vurderes av ingeniørgeolog før det kan gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene i planområdet.

Naturverdier

Det er kartlagt naturtyper i området og gjort funn av en eik, kalkhasselskog og kalklindeskog som skal beholdes og blir ivarettatt ved at det er vist i plankart med hensynssone - bevaring naturmiljø.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

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 er brukt for å beregne effekten av arealbruksendring for den delen av planområdet som vil gå fra skog til bebygd. Beregningene indikerer at skogsarealene innenfor den delen av planområdet som er planlagt bebygd i dag tar opp ca. 1,7 tonn CO₂e per år. En endring i arealbruk til utbygd areal vil føre til et utslipp av ca. 14,2 tonn CO₂e per år. Dette betyr at ved å endre arealbruken innenfor planområdet går man dermed fra et opptak av CO₂e til et utslipp av CO₂e.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er dialog om en utbyggingsavtale som muliggjør en liten økonomisk konsekvens for kommunen.

Konklusjon

Planforslaget har potensiale til å bli et attraktivt boligområde for flere målgrupper. Planområdet ligger tett på friluftsområder, skole, barnehage og kollektivtrafikk. Det legges til rette for gode uteoppholdsarealer der noen boliger åpner for takterrasse. Rådmannen anser planforslaget som tilstrekkelig belyst og utredet, og innstiller på at planforslaget med tilhørende dokumenter legges ut på høring og offentlig ettersyn.