



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 16/15259-48
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023
Bystyret	15.06.2023

Reguleringsplan for Solbakken – Kjerkebukta, planID 1017 – sluttbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Solbakken med plankart datert 07.02.18. og planbestemmelser datert 23.05.23.

Før kunngjøring legges formål kollektivholdeplass (o_KH1) inn på plankartet i Bergsbygdavegen ved fortau (o_SF), slik det fremgår av saksframlegget.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 07.02.18
2. Bestemmelser, datert 23.05.23
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. ROS-analyse
6. Biologisk rapport
7. Arkeologisk registrering
8. Merknader
9. Grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger
10. Saksframlegg 1.gangsbehandling
11. Vedtak UMB den 20.11.2018, sak 92/18
12. Referat oppstartsmøte

Tiltakshaver/forslagsstiller: XT – BYGG AS

Plankonsulent: Svanberg byggteknikk

Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Planområdet er avsatt til både nåværende og fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for 8 nye eneboligtomter samt 8 leiligheter.
- Trafikksikkerhet langs Bergsbygdavegen er et mye omtalt tema i flere av merknadene. Forslaget stiller rekkefølgekrav om opparbeidelse av G/S-veg til Røra, som reguleres i forbindelse med reguleringsplan for Solbakkmoen. Fra Solbakken til Lillegården er det ca. 1,7 kilometer, og det mangler tilrettelegging for gående og syklende på det meste av denne strekningen.

Bakgrunn

Hensikten med reguleringsplanen er å regulere eiendommen gbnr. 39/168 og 39/21 til boligformål, med en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Tidligere politisk behandling

Utvalg for miljø og byutvikling vedtok ved 1.gangsbehandling om innspill på følgende punkter:

1. Mønehøyder bør ses på til neste behandling, utgangspunktet bør være i henhold til plan- og bygningsloven.
2. Utvalget er opptatt av at området får en estetisk god utforming og ber om innspill på bestemmelsene for dette i høringen.
3. Ber om innspill angående biologisk mangfold.

Offentlig ettersyn og høring

Forslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 14.12.2018-8.2.2019. Det ble mottatt totalt 16 merknader fra offentlig myndigheter og andre berørte parter. Merknadene er svart ut under rådmannens vurdering.

Innsigelse

NVE fremmet innsigelse til planforslaget da de mente det manglet tilstrekkelig avklaring om området er skredutsatt. Forslagsstiller fikk Grunnteknikk AS til å gjennomføre grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering av området, som konkluderte med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. NVE har frafalt sin innsigelse som følge av denne vurderingen. I bestemmelsene er det foreslått nytt punkt med krav til geoteknisk kyndig foretak ved detaljprosjektering av fundamentering.

Øvrige merknader og innspill

Telemark fylkeskommune, datert 08.02.2019

Forholdet til overordnede planer Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP-Grenland) har retningslinje om at minimum 80 prosent av boligutbyggingen skal skje innenfor bybåndet, mens maksimum 20 prosent kan skje utenfor bybåndet. Boligområder i Bergsbygda vil i hovedsak bli bilbaserte, i strid med målene for økt andel miljøvennlige reiser og nullvekst for personbiltransport.

Utbyggingen vil medføre økt biltrafikk langs en smal og svingete fylkesveg, uten sammenhengende tilbud for gående og syklende. Som påpekt i vårt brev i forbindelse med varsel om planoppstart (datert 10.02.17) er det i dag ikke prioritert midler til utbedring av fylkesveg 4 i Bergsbygda.

På grunn av manglende g/s-veg nordover vil nye boliger innenfor planområdet ikke ha tilgang til et trafikkikkert gang-/sykkeltilbud til lokalsenter. Dette er uheldig og vil bidra negativt til å nå målene om økte andeler for gange og sykkel. Nærmeste offentlige barne- og ungdomsskole er Tveten, som ligger i en avstand på ca. 5 km fra planområdet. Som påpekt i fylkeskommunens brev i forbindelse med planoppstart, vil utbyggingen utløse krav om skoleskyss, med de økte offentlige utgiftene dette medfører.

Det er positivt at det ikke åpnes for småbåthavn og at arealene nærmest sjøen reguleres til grønnstruktur, med sikring av fri ferdsel gjennom området til badeplassen. Bevaring av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet har mye å si for områdets nær- og fjernvirkning, og da særlig med hensyn til eksponering fra Eidangerfjorden. Det bør stilles krav i bestemmelsene om at eksisterende vegetasjon innenfor GF1 skal bevares. Reguleringsbestemmelsene bør også inneholde krav om at eksisterende, bevaringsverdige trær utenfor byggegrensene i byggeområdene for småhusbebyggelse (BFS og BKS) skal bevares.

Vi registrerer at det i forbindelse med offentlig ettersyn ønskes innspill på bygningsutforming. Fylkeskommunen anbefaler at det stilles krav om at ny bebyggelse tilpasser seg det eksisterende bygningsmiljøet i Bergsbygda. Det er fullt mulig å bygge med et moderne formuttrykk samtidig som ny bebyggelse harmonerer med eksisterende bebyggelseskarakter gjennom krav til høyder, takform og materialbruk.

Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, punkt 5, der det fremgår at areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplasser bør plasseres med god avstand til bilveg og helst i tilknytning til tilgrensende grønnstruktur, da det gir økt bruksvennlighet og inviterer i større grad til variert lek. Fylkeskommunen forventer at lekeplassen gis en mer egnet plassering, og at dette innarbeides i planforslaget før sluttbehandling.

Det er gjennomført arkeologisk registrering innenfor planområdet, som ikke avdekket funn av automatisk fredete kulturminner. Krav om meldeplikt ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner er ivaretatt i planens forslag til reguleringsbestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser at området kan utvikles til boligformål. En utbygging vil falle inn under de 20 % nye boliger som kan bygges utenfor bybåndet. Erfaring med nye boliger utenfor bybåndet, og dagens kollektivtilbud, vil sannsynligvis bety at det meste av trafikken til og fra de nye boligene blir bilbasert.

Rådmannen ser ikke behov for endring av bestemmelser til område GF1. Bestemmelsen spesifiserer klart at GF1 er et viktig naturområde som skal få lov å utvikle seg fritt. Rådmannen foreslår å ta merknaden til følge for områdene BFS1 og BKS1, og har sikret i bestemmelsene at eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.

Bygningsutforming er vurdert opp mot planbestemmelsene for Solbakkmoen. Dette for å sikre mest mulig like rammer for utvikling/utforming av nye bygg.

Innspill til lekeplass er nærmere omtalt under rådmannens vurdering.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 15.02.2019

Det er en forutsetning at det kun skal bygges på grunn som har tilfredsstillende sikkerhet. Planområdet befinner seg under marin grense og deler av planområdet består av tykk havavsetning, det vil si marin leire. Det er i tillegg store høydeforskjeller som kan føre til skredfare. Det fremkommer av planbeskrivelsen at det er utført en enkel grunnundersøkelse. Vi er gjort kjent med at NVE vurderer denne undersøkelsen som ikke tilstrekkelig for å avklare om området er skredutsatt. Statsforvalteren støtter vurderingene til NVE og anser samfunnssikkerheten som ivaretatt gjennom denne innsigelsen.

Det er lagt inn hensynssone for støy langs Bergsbygdavegen i plankartet. Byggegrensen er lagt innenfor hensynssonen. For å sikre at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til støyforhold for nye boliger gir vi et faglig råd om å legge til under bestemmelsen for hensynssonen, krav som sikrer at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) følges opp.»

Rådmannens kommentar:

NVE har frafalt innsigelsen. Samfunnssikkerheten anses tilfredsstillende ivaretatt.

Fartsgrensen er satt ned fra 60 til 50 km/t langs Bergsbygdavegen, og oppdatert støyberegning fra Statens vegvesen viser at planområdet ikke lenger er utsatt for støy.

Statens vegvesen, datert 04.02.2019

Vegvesenet ønsker å gjøre oppmerksom på at det i dag er en del utfordringer knyttet til fylkesveg 4. Veggen er stedvis smal og uoversiktlig, og mangler tilbud for myke trafikanter. Dagens problemer knyttet til fylkesvegen blir ytterligere utfordret grunnet den økte belastningen generert av planforslaget. Bergsbygdavegen er definert blant de øvrige fylkesvegene, og vegvesenet/fylkeskommunen har i dag ingen midler for å gjøre tiltak på denne veggen.

Det er regulert inn et fortau SF1 på vestsiden av Bergsbygdavegen. Dette skal også fungere som kantstopp for bussen. Det må reguleres inn et 2 meter bredt belte til annet vegareal mellom fortauet og f_veg 2 som er adkomstveg for BFS3. Dette vil fungere som snøopplag for fortauet/bussholdeplassen. Dette er viktig for vinterdriften av både fylkesvegen og den private adkomstvegen.

Vegvesenet mener planforslaget rekkefølgekrav burde strammes inn og at g/s-vegen må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

I kommuneplanen er det satt rekkefølgekrav om minimum ensidig fortau i kurve fra Bergsbygdavegen 181 til bru ved Røtuaabekken og gang- og sykkelveg som vist i reguleringsplan for Røtuaosen, og SVV forventer at dette blir tatt inn som et rekkefølgekrav i reguleringsplan for Solbakkmoen, i tråd med Porsgrunn kommunes egen kommuneplan.»

Rådmannens kommentar:

Merknader knyttet til trafikksikkerhet, begrenset busstilbud, samt kommuneplanens krav om ensidig fortau er svart ut i forbindelse med 1.gangsbehandling av planforslaget.

Krav om regulering av 2 meter bredt belte til annet vegareal mellom fortau og f_veg2 vurderes allerede ivarettatt da private adkomstveg f_veg2 har 4 meters bredde. Denne bredden anses tilstrekkelig for å lagre snø fra bussholdeplassen. Forslagsstiller har godkjent denne løsningen.

Det stilles rekkefølgekrav om ferdig opparbeid g/s-veg til Røra før midlertidig brukstillatelse. Videre avtaler om bygging av dette trafikksikkerhetstiltaket avklares i utbyggingsavtalen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 14.02.2019

Vurderingen av områdestabilitet er utført i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 7/2014. Dette er i samsvar med krav om stabil byggegrunn i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17). I følge rapporten er områdestabiliteten vurdert som tilfredsstillende. På denne bakgrunn og med hjemmel i pbl § 5-4 trekker NVE innsigelsen til planen. NVE legger til grunn at de faglige rådene fra geotekniker om den videre gangen i anleggsprosessen følges.

Rådmannens kommentar:

Tatt til etterretning.

Aina og Ulf Thomassen, datert 07.02.2019

Ber om at dagens tinglyste rettigheter blir videre transportert/tinglyst på eventuelle fradelte eiendommer. Det er også ønskelig med dialog med Porsgrunn kommune for å vurdere en eventuell overtagelse av deler av VA-anlegget.

Rådmannens kommentar:

Plan- og bygningsloven åpner ikke for regulering av privatrettslig forhold. Eierskap til VA-anlegg avklares ikke i reguleringsplanen. Dette må tas direkte med Kommunalteknikk.

Advokatfirmaet Frøstrup Løitegaard DA på vegne av Ulf Thomassen, datert 04.02.2019

Det bemerkes at byggegrense i område BFS 1 mot sjøkanten ligger innenfor 100 metersbeltet. Som dokumentasjon er det vist til flere illustrasjoner og plankart.

Rådmannens kommentar:

Byggegrense for felt BFS 1 er satt til 100 meter fra strandlinjen. Etter rådmannens vurdering er plassering av byggegrense ikke i konflikt med natur- eller fritidsinteresser, og den legger ikke til rette for bygging i 100-metersbeltet.

Astrid og Ole Johnny Madsen, datert 03.02.2019

Ser regulering av Solbakken i sammenheng med regulering av Solbakkmoen, og mener det ikke er nok å bygge g/s-veg fra Solbakkmoen til skolen, eller fra Vissevåg til Solbakkmoen, som er den gamle Bergsbygdavegen. Det må sikres en helhetlig løsning fra Lillegården til skolen. Det er også behov for å sikre skolebarn som venter på skoleskys. Ønsker at nye boliger får mønehøyder på maksimalt 6-7 meter.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser området som fremtidig boligområde. Rekkefølgekrav vedrørende trafikksikkerhet ivaretas i planforslaget. Holdeplasser for buss reguleres inn, med krav til opparbeiding. Forslag til høyder er noe høyere enn 6-7 meter, da bestemmelsene er sett i sammenheng med planforslaget til Solbakkmoen.

Morten Zimarseth, datert 22.01.2019

Porsgrunn trenger befolkningsvekst og det er bra med levende bygder. men Bergsbygda har en utfordring med veien. Det er ikke kurvatur og oversikt fra Døvika til Bjønnes som forsvarer mer trafikk. Vi har ingen å miste, og utbygging betyr mer barn og trafikk til og fra skole, fritids aktivitet og ikke minst til arbeidsplasser. Foreslår at utbygging ikke kan startes før vegen er opprustet for biltrafikk, med fortau for gående og syklende.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser området som fremtidig boligområde. Rekkefølgekrav vedrørende tiltak for trafikksikkerhet på deler av strekningen fra Lillegården til Røra ivaretas i planforslaget.

Anette Bjørntvedt og Hildegunn Kverndalen, datert 16.02.2019

Veien til Solbakken fra Lillegården er meget belastet med den trafikken den har pr i dag. Det er med livet som innsats som sjåfør og som myk trafikant å ferdes på denne strekningen. Som eier av Gbnr 29/103 har det vært naturlig å parkere på Solbakken siden hytten ble bygget i 1947. Det har siden vært parkert bil på denne sletten og benyttet stien ned mot Kjerkebukta som ankomst til hytten. Det er sendt informasjon til Svanberg Byggteknikk for avklaring om vi bør ha advokat for ta hevd på denne retten. Vi har ikke mottatt noe svar på denne henvendelsen. Vi antar nå at vi må få advokathjelp for å ivareta fremtidig parkeringsmuligheter.

Rådmannens kommentar:

Trafikale vurderinger er svart ut under rådmannens vurdering. Planforslaget legger til rette for besøksparkering for gjester i strandsonen i område SPA1. Øvrige avtaler er å anse som privatrettslige.

Linda Barth Skau, datert 07.02.2019

Bergsbygdavegen er meget trafikkfarlig og ikke egnet for økte trafikkmengder. En utbygging i Bergsbygda krever opparbeidelse av trafikksikkerhetstiltak og ny gang- og sykkelvei fra Lillegården og ut til skolen. Dette er i tråd med rekkefølgekravet som er gitt i kommuneplanens arealdel.

Det må antas at alle barn i de nye boligene skal gå på Tveten skole. Bergsbygda Montessoriskole har i dag ca. 70 elever og er godkjent for 80 elever. Dette vil si at skolen ikke er i stand til å ta imot særlig flere elever. Porsgrunn kommune har vært tydelige på at en desentralisert skolestruktur er ikke noe de ønsker, og derfor bør det legges til grunn når trafikksikkerhetstiltak skal iverksettes at all trafikk vil gå nordover.

Stiller spørsmål ved så stor anleggelse av boligtomter i Bergsbygda i og med at området er utenfor det Porsgrunn kommune har definert som bybåndet.

Rådmannens kommentar:

Se utfyllende kommentar under rådmannens vurdering, hvor disse tema belyses.

Liv Røsseland, datert 04.02.2019

Som eier av gbnr 39/147 vil jeg be om at jeg fortsatt vil ha gang- og bruksrett til gangvei til Kjerkebukta. Denne gangveien har blitt benyttet av meg/oss i uminnelige tider

Rådmannens kommentar:

Det er i planforslaget sikret allmenn stiforbindelse fra boligene gjennom friområdet til Kjerkebukta.

Merknadene fra Hanne L. Sondresen (24.01.2019), Jan Aarstad (08.02.2019), Lena Barth Aarstad Olafsen og Theo Barth Olafsen, og Bjørn Nilsen (08.02.2019) er journalført på feil sak. Deres innspill gjelder reguleringsplanforslaget for Solbakkmoen, og er svart ut der.

Rådmannens vurdering

Planforslaget ligger innenfor kravet i kommuneplanens arealdel om at inntil 20 % av kommunens utbygging kan skje utenfor bybåndet. Det er positivt at forslaget legger opp til variert boligutbygging med både konsentrerte og frittliggende eneboliger som gir en hensiktsmessig utnyttelse av området.

Bygningsutforming/byggehøyder

Rådmannen er opptatt av lik saksbehandling av planer som grenser inntil hverandre. Solbakkmoen og Solbakken vurderes derfor enhetlig i forhold til utformingskriterier og byggehøyder. Det er gjennomført grundige vurderinger av både utforming og byggehøyder for Solbakkmoen som rådmannen mener også skal følges for Solbakken.

Grad av utnytting

Forslagsstiller ønsker å øke utnyttelsesgraden til 40 % og argumenterer med at markedet etterspør boligfelt som muliggjør alt på et plan pluss god plass til parkering. Rådmannen er opptatt av lik saksbehandling og viser til planforslaget for Solbakkmoen, som stiller krav til 30 % utnyttelsesgrad. Dette er også i tråd med føringer satt i arealdelen.

Støy

Statsforvalteren påpeker utfordrende støyforhold langs Bergsbygdavegen. Statens vegvesen har etter 1.gangsbehandling av planforslaget oppdatert støyberegningen, som viser at støy ikke lenger er en utfordring for utbyggingen. Hensynssone for støy er dermed fjernet fra plankartet.

Skole

Planområdet tilhører Tveten skolekrets, hvor Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole ligger ca. 5 km unna. Barna som bor i Bergsbygda har krav på skoleskyss da vegen er definert som trafikkfarlig skoleveg. Den private Bergsbygda Montessoriskole ligger ca. 1 km unna planområdet. Foreslått trafikkikkerhetstiltak (i reguleringsplanen for Solbakkmoen) sikrer tryggere skolevei til den private skolen. Det vil fortsatt være trafikkikkerhetsmessige utfordringer knyttet til strekningen fra Lillegården til Vissevåg.

Trafikksikkerhet

Planforslaget imøtekommer deler av rekkefølgekravet satt i kommuneplanens arealdel til opparbeidelse av trafikkikkerhetstiltak langs Bergsbygdavegen. Som nevnt er foreslått regulering av g/s-veg en positiv forbedring av trafikkikkerheten fra planområdet i retning av Røra. Strekningen fra Vissevåg mot Lillegården gjenstår, og forutsettes løst på andre måter. Fylkeskommunen er vegeier, og har uttalt at vegen ikke er blant de prioriterte strekningene hvor det er avsatt midler til utbedringer, herunder mindre og større trafikkikkerhetstiltak. Manglende trafikkikkerhet og bekymring for barn og unge som ferdes langs vegen kommer klart til uttrykk fra berørte langs Bergsbygdavegen.

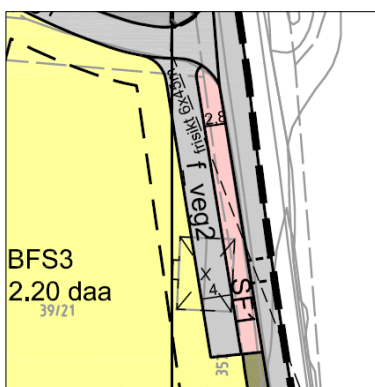
En del merknader har etterspurt oppdaterte målinger for Bergsbygdavegen for å få dagens status. Det finnes ikke oppdaterte tellinger, kun teoretiske beregninger. Men statistikk viser at befolkningen har hatt en svak nedgang fra 2017 til 2022, og det kan derfor antas at trafikkbildet har holdt seg ganske uendret de siste 5-6 årene.

Kollektivtilbud

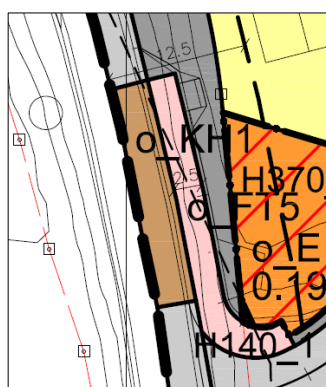
Bergsbygda har et svært beskjedent kollektivtilbud sammenlignet med boligområder innenfor bybåndet. Manglende kollektivtilbud bygger opp under at det meste av transport tas med bil.

Statens vegvesen påpeker at det må reguleres inn et 2 meter bredt belte til annet vegareal mellom fortauet og f_veg 2, som er adkomstveg for BFS3. Dette vil fungere som snøopplag for fortauet/ bussholdeplassen og er viktig for vinterdriften av både fylkesvegen og den private adkomstvegen. Rådmannen viser til at f_veg 2 er regulert med 4 meters bredde. Det vurderes som tilstrekkelig bredde til å håndtere snøopplag fra fortauet og adkomst til tre boliger. For å sikre ansvarlig drift er det foreslått en bestemmelse som gir de private eierne av f_veg2 ansvaret for brøyting av snø som faller fra fortau o_SF1.

Planforslaget legger til rette for kantstopp ved felt avsatt til fortau (SF1). Plankartet mangler areal til kollektivholdeplass (KH) slik reguleringsplan for Solbakkmoen legger til rette for, se de to utsnittene av plankartene under. Rådmannen innstiller derfor på at kollektivholdeplass tegnes inn på plankart og rettes i bestemmelsene før kunngjøring, slik det er vist i reguleringsplan for Solbakkmoen.



Solbakken uten o_KH1



Solbakkmoen med o_KH1

Forslag til bestemmelse:

Kollektivholdeplass, KH1

KH1 skal opparbeides for av- og påstigning med kantstopp for buss, som vist på plankart.

2.14 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest for tiltak innenfor planområdet skal kollektivholdeplass KH1 være ferdig opparbeidet.

Hensynet til barn og unge

Planforslaget legger til rette for ca. 0,23 daa felles lekeplass, sentralt i planområdet, men parallelt med den interne adkomstvegen. Nærhet til kjøreveg kan medføre økt fare for uhell/ulykker enn om lekeplassen hadde vært plassert lenger vekk fra veg. For å redusere risiko er det foreslått krav om gjerde mot veg som avbøtende tiltak.

Strandsonehensyn

Byggegrense mot sjø er satt til 100 m fra strandlinjen. Allmennhetens adgang til strandsonen er sikret med regulering av stiforbindelse gjennom planområdet. I tillegg er det tilrettelagt for offentlig tilgjengelige parkeringsplasser på område SPA1 for besøkende til strandsonen.

Det er mottatt merknad om at planforslaget strider med strandsonevernet. Merknaden er tatt til følge ved at rådmannen har foreslått å justere byggegrensen for felt BFS1 slik at den forholder seg til bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet.

Naturmangfold

Det er gjennomført en vurdering av naturmangfoldet i planområdet, som konkluderer med at det er få verdier som berøres av foreslått utbygging. Vurderingen konkluderer med at friområdet bør utvides mot sør til toppen av brinken, og inkludere tre store furutrær. Det anbefales også å ta hensyn til fremmede arter.

Forslagsstiller har tegnet inn plassering av furutrærne, som viser seg å ligge mer enn 100 meter fra sjøkanten og dermed i direkte konflikt med byggeprosjektet. Furutrær har ikke et eget vern som for eksempel hule eiker, og det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å legge inn en hensynssone bevaring natur som begrenser prosjektet ytterligere.

Rådmannen har foreslått en bestemmelse for håndtering av fremmede arter i bestemmelsene. Dette for å sikre at krav til aktsomhet for å unngå spredning av fremmede arter og unngå skade på biologisk mangfold i tråd med naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer. Forslagsstiller ønsker å fjerne bestemmelsen, som han mener skaper uforutsigbare kostnader samt en unødvendig håndtering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av rekkefølgekravet om trygg gangforbindelse fra Vissevåg til bro over Bergselva, dvs. g/s-veger GS1-GS5 og fortau FT1-FT4 i planforslag til Solbakkmoen, vil utløse behov for en betydelig finansiering. Finansiering av kostnadene til dette rekkefølgekravet kan ikke bæres av en utvikler alene. Det vil derfor være behov for et spleiselag med øvrige utbyggere/grunneiere. Rådmannen har over lang tid hatt dialog med flere utbyggere om et slikt spleiselag ved bruk av utbyggingsavtaler. Dersom Bergsbygdavegen omklassifiseres til kommunal veg, er det grunn til å forvente at bystyret kan få seg forelagt sak om deltakelse i et spleiselag basert på fremforhandlede utbyggingsavtaler rundt årsskiftet 2023/2024.

Miljømessige konsekvenser

Det er gjennomført biologiske registreringer i området. Hovedkonklusjon er at de planlagte tiltakene ikke vil ha betydelig innvirkning på forvaltningsrelevante arter.

Bergsbygda ligger et stykke fra Porsgrunn sentrum og kollektivtilbudet er begrenset. Nærmeste skole er på Tveten, hvor også mange av fritidstilbudene ligger. I sum vil dermed en utbygging på Solbakken generere en del biltrafikk sammenliknet med andre mer sentrale boligområder. Samtidig ligger utviklingen her innenfor de 20 % boliger kommunen kan tillate i forhold til gjeldende arealstrategi. Målet om nullvekstutslipp fra transport skal dermed være mulig å få til selv med en utbygging som planforslaget åpner for.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og er fornøyd med at det legges til rette for en variert boligbygging og sikring av allmennhetens tilgang til strandsonen. Utfordringen er fylkesvegen og manglende tilbud til myke trafikanter langs denne, som delvis forbedres med foreslått rekkefølgekrav til trafikksikkerhetstiltak. Med henvisninger til kommentarer og vurderinger i saken anbefaler rådmannen at forslag til reguleringsplan for Solbakken - Kjerkebukta vedtas slik det fremgår av innstillingen.