



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	15/07843-209
Saksbehandler	Fridrik Ivar Bergsteinsson
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023
Bystyret	15.06.2023

---

## Reguleringsplan for Solbakkmoen, planID 1016 – sluttbehandling og vedtak

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Solbakkmoen med plankart datert 19.01.23. og planbestemmelser datert 22.05.23.

### Vedlegg

- 1 Plankart, 19.01.23
- 2 Planbestemmelser (med endringer), 22.05.2023
- 3 Planbeskrivelse, 24.09.18
- 4 Begrenset høring, 2019
- 5 Merknader – private grunneiere, m.fl.
- 6 Merknader - offentlig instanser
- 7 Rådmannens kommentarer til merknader fra private grunneiere m.fl.
- 8 ROS-analyse, 14.03.18
- 9 Arkeologiske registreringer 12.09.17
- 10 Biologiske undersøkelser 2017
- 11 Planprogram
- 12 KU samlekapittel\_26.02.18
- 13 KU\_Vurdering naturmangfold Vissevåga
- 14 KU-temanotat barn og unge, 13.02.18
- 15 KU-temanotat friluftsliv\_Rambøll, 19.02.18
- 16 KU-temanotat landskap\_fjernvirkning\_Rambøll, 21.02.18
- 17 KU-Trafikksikkerhet\_Norconsult, 14.02.18
- 18 Konsekvenser av vegutvidelse ved to hule eiker, 03.01.18
- 19 Referat oppstartsmøte, 07.03.17
- 20 Saksframlegg 1.gangsbehandling 20.11.18
- 21 Vedtak UMB, 20.11.18
- 22 Geoteknisk\_datarapport
- 23 Områdestabilitet
- 24 Illustrasjonsplan solbakkmoen 19.01.23

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Arne Rørå og Porsgrunn Utvikling AS

**Plankonsulent:** Børve Borchsenius Arkitekter AS

## Viktige punkter i saken

- Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ca. 70 nye boliger i form av eneboliger og småhusbebyggelse med tilhørende anlegg på Solbakkmoen, småbåthavn i Vissevåg, og ny gang- og sykkelveg fra Vissevåg til Røra.
- Det ble mottatt 96 merknader til varsel om oppstart av planarbeid fra private parter. Hovedtemaer i merknadene er planforslagets avveining mot boligbygging i kommunen, trafikksituasjonen langs Bergsbygdavegen, naturmangfold, landskap og fjernvirkning, barn og unges interesser, tilgjengelighet til servicetilbud, miljø- og adkomstforhold knyttet til etablering av småbåthavn.
- Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalterens fagavdeling for miljø knyttet til forslag om småbåthavn. Innsigelsen ble frafalt etter mekling.

## Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging, småbåthavn, samt gang- og sykkelveg fra Vissevåg til Røra. Planområdet er ca. 140 daa. Arealene som berøres er i kommuneplanens arealdel vist som boligbebyggelse, friområder, LNF-områder og vegformål.

## Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 93/18 den 20.11.18. UMB vedtok at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn og høring med følgende tilleggspunkt:

1. *Felles bryggeanlegg tas inn igjen og legges så langt sør og vest som mulig, bryggeanlegget må også være åpen for allmenheten, ette for å få rydde opp i båtfester i det aktuelle områder.*
2. *Lek og buffer legges slik tiltakshaver foreslår.*
3. *Mønehøyde bør ses på til neste behandling, utgangspunktet bør være i hit plan og bygningsloven*
4. *Masseuttak bør ses på i forhold til utbyggingstakt, og det aktuelle feltet bes det om innspill på for fremtidig boligutvikling*
5. *Man bør også ha en spesiell oppmerksomhet til bygningsutforming.*
6. *Utvalget er opptatt av at området får en estetisk god utforming og ber om innspill på bestemmelsene for dette i høringen.*
7. *Adgang over G/s veg til boliger bes vurdert også med tanke på mulig breddeutvidelse mm.*

## Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 30.11.18 – 25.01.19. Det ble mottatt 96 merknader til plansaken fra berørte parter og 7 fra offentlig instanser. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 5 og 6 i saken. Merknader fra berørte parter følger oppsummert og kommentert, se vedlegg 7. Viktige tema fra innkomne merknader er redegjort nærmere for under rådmannens vurdering.

## Merknader fra offentlige høringsinstanser

### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 28.02.19

Statsforvalterens miljøavdeling fremmet innsigelse til planforslaget den 23. januar 2019. Innsigelsen ble fremmet på bakgrunn av at forslaget om ny småbåthavn kom i konflikt med byggeforbudet i strandsonen i forhold til allmenn ferdsel, friluftsliv og naturmangfold. Statsforvalteren hadde i tillegg innsigelse til den aktuelle småbåthavnen i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel høsten 2018. Ved mekling våren 2019 ble innsigelsen til småbåthavnen frafalt. Begrunnelsen var at arealet ble snevret inn til fordel for allmenhetens interesser (badestrand og naturmiljø), samt at kommunen forklarte i meklingen at anlegget primært skulle sanere eksisterende brygger i området.

Statsforvalteren mottok den 1. oktober 2019 endret planforslag der planformålet for småbåthavn var redusert, og deler av området endret til friområde og naturområde i sjø. Planforslaget med kart

og bestemmelser samsvarte nå med nylig vedtatt kommuneplan. Innsigelsen av 23. januar 2019 ble dermed ansett imøtekommet, og innsigelsen ble frafalt.

*Rådmannens kommentar:*

Etter mekling mellom partene ble innsigelsen frafalt.

Vestfold og Telemark fylkeskommune 25.01.19

Areal og transport og forholdet til overordnede planer og hvordan andelen nye boliger innenfor planområdet vil påvirke fordelingen på 80/20 prosent, samt nullvekst målet.

*Rådmannens kommentar:*

*Beregning av 80/20 fordelingen ble redegjort før ved 1. gangs behandling av planforslaget og viser at det ligger innenfor kravet, samme gjelder nullvekst målet.*

Fylkesveg 4 og hensynet til trafiksikkerhet og framkommelighet for gående og syklende, hvor det vises til kommuneplans bestemmelser pkt. 28.4 som stiller krav om at «*alle nye boliger skal være mulig å bevege seg trygt som fotgjenger eller syklist til nærmeste lokalsenter og til overordnet grønnstruktur*». Minner om at det vil ikke være tilbud om sammenhengende gang og sykkelveg nordover i retning skole og lokalsenter. Fylkeskommunen forventer at dette blir tatt inn som et rekkefølgekrav om minimum ensidig fortau fra Bergsbygdavegen 181 til bru ved Røtuabekken, i tråd med Porsgrunn kommunes egen kommuneplan.

*Rådmannens kommentar:*

Rekkefølgekrav til utbedring av Bergsbygdavegen vil gjennomføres i tråd med foreslått utbyggingsavtale. Kommuneplanens krav til trafiksikkerhet og framkommelighet til nærmeste lokalsenter og grønnstruktur anses ivaretatt av planforslaget. Dette i form av rekkefølgekrav om opparbeidelse av G/S veg fra Solbakkmoen og fram til Røra. Kommuneplanen åpner for at strekningen fra Vissevåg og fram til Lillegården kan utføres i etapper. Det vurderes som urimelig å kreve at denne reguleringsplanen holdes ansvarlig for hele strekningen.

Kollektivtransport - Fylkeskommunen purrer på tidligere ønske om utredning av økte kostnader til skoleskyss. Krever regulering av fortau på begge sider av fylkesvegen.

*Rådmannens kommentar:*

De samfunnsmessige konsekvensene er vurdert ved behandling av kommuneplanens arealdel. Krav til kollektivholdeplass på begge sider av fylkesvegen er innarbeidet i planen.

Barn og unges interesser - Det er et nasjonalt krav om at barn og unges interesser skal vektlegges høyest der det er interessekonflikter. Planforslaget ivaretar ikke kravet til nærlekeplass for større barn. Fylkeskommunen forventer at det sikres egnede arealer for nærlek for større barn og at dette innarbeides før sluttbehandling av detaljregulering for Solbakkmoen.

*Rådmannens kommentar:*

Utvalg for miljø og byutvikling vedtok ved 1.gangsbehandling at krav til lekeplasser skal være i tråd med forslagsstillers planforslag.

Bygningsutforming - Planområdet er eksponert fra Eidangerfjorden og en utbygging vil derfor kreve god terrengtilpasning. Terrassert bebyggelse og støttemurer på inntil 2 meter vil bli svært dominerende i landskapet og få store konsekvenser for nær- og fjernvirkning, og bidra til å svekke dagens områdekvaliteter og karakter. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende bebyggelseskarakter gjennom krav til volum, høyde, takvinkel og materialbruk. Fylkeskommunen forventer at det i planforslaget innarbeides bestemmelser med krav som ivaretar stedstilpasset formuttrykk og gode estetiske kvaliteter, jfr. oppstillingen i forrige setning.

*Rådmannens kommentar:*

Rådmannen har justert bestemmelsene slik at bygningsutforming og terrengtilpasning er foreslått sikret på en god måte. Ytterligere beskrivelse av tema ligger under Rådmannens vurdering.

Strandsone - Båthavna i Vissevåg ligger ikke inne i gjeldende kommuneplan. Forslaget om å bygge en ny og større båthavn i Vissevåg vil ha negativ virkning på et viktig naturområde med badeplass.

*Rådmannens kommentar:*

Omfanget av småbåthavnen er lik avgrensningen som ligger i kommuneplanens arealdel, og innsigelsen til ny småbåthavn er frafalt. Viktige natur- og friluftsinnteresser er dermed bedre ivaretatt.

Kulturminner - Når planen legges ut til offentlig ettersyn er Fylkeskommunens bemerkninger ikke tatt hensyn til, samt at den inneholder flere tekniske feil for automatisk fredete kulturminner.

*Rådmannens kommentar:*

Kulturminneavdelingens merknader er nå innarbeidet i planforslaget med justering av både plankart og bestemmelser.

Statens vegvesen – 25.01.19

Statens vegvesen peker på utfordringer knyttet fylkesvegen. Vegen 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. Barn som skal til Tveten skole vil ha krav på busstransport. Planen legger opp til busstopp langs fylkesvegen. Skoleskysst til Tveten skole vil føre til en økt kostnad for det offentlige i form av skoletransport.

Byggegrensen langs fylkesvegen må være 15 meter fra senter vegkant. Dette for å ta vare på drift og vedlikehold av fylkesvegen. Plankartet viser adkomstpiler fra fylkesvegen til flere av tomtene. Vi kan ikke godta at det legges opp til biladkomst fra fylkesveg til hyttetomter.

Vi ser videre at vegen (GS1) har en altfor bratt stigning fra Bergsbygdavegen nord i planområdet. Det vil være for bratt til å kunne sykle opp, og vi frykter at mange derfor vil fortsette å sykle langs Bergsbygdavegen. Dette vil være trafikkfarlig og lite ønskelig. GS1 må derfor bygges med en slakere stigning, slik at dette blir en reell trase for myke trafikanter. Det vil også være svært uheldig å sykle ned denne bakken, da man vil komme med stor fart rett ut på fylkesvegen. Av trafikksikkerhetshensyn må krysset GS1 og Bergsbygdavegen få en annen avslutning.

Ved Vissevåg er det regulert inn en kollektivholdeplass på nordvestsiden av fylkesvegen. Det må reguleres inn fortau på begge sider av fylkesvegen, både for å ha et trygt sted å vente på bussen, og for å trå et trygt sted å vente dersom man skal krysse vegen. Planen viser en g/s-veg mot sør til Bergsbygda skole. Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for tiltak langsmed fylkesvegen.

*Rådmannens kommentar:*

Generelt har Vegvesenet samme merknader som Fylkeskommunen. Planforslaget legger ikke opp til nye adkomster fra fylkesvegen. GS1 har vært justert for å få til bedre stigningsforhold og sikrere krysning av Bergsbygdavegen, og er nå lagt ut i Oksumvegen. Tidligere adkomst for GS1 er stengt. Forslaget tar innspill om krav til regulering av fortau for busspassasjerer til etterretning. Det er nå regulert fortau på begge sider av vegen. Byggegrense langs fylkesvegen er i tråd med krav.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) – 04.01.19

DMF har ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Solbakkmoen i Porsgrunn kommune.

*Rådmannens kommentar:*

Tas til orientering.

## NVE – 12.03.2019

Etter NVEs vurdering er det mangler i ROS-analysen og det er ikke dokumentert at området tilfredsstillende sikkerhetskravene i plan- og bygningsloven og TEK17 kap 7. Etter vår vurdering er skredfare ikke ivare tatt i planområdet. NVE gir et sterkt faglig råd om utrede om sikkerheten mot skred er god nok for å kunne bygge i området. ROS- analysen må rettes i forhold til flom, kvikkleire- og løsmasseskred.

### *Rådmannens kommentar:*

GrunnTeknikk AS har utført grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet for Solbakkmoen, se vedlegg. Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende for planområdet. ROS-analysen er oppdatert i tråd med merknad.

## Grenland landbrukskontor – 5.12.18

Grenland landbrukskontor viser til at buffersonen er ment fra selve huset og til dyrket mark. Bredden på buffersonen bør ikke legges på et minimum, men vurderes ut i fra omgivelsene slik at sonen tjener hensikten. Det gir ingen mening å vise buffersonen som en del av dyrka mark. Buffersonen må selvfølgelig legges i boligområdet hvis den skal ha noen hensikt. Vi ber om at dette rettes opp ved 2. gangs behandling.

### *Rådmannens kommentar:*

Planforslaget er endret slik at avstand til dyrka mark er i tråd med overordnet føringer.

## **Rådmannens vurdering**

### Plangrepet

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og legger opp til variert boligutbygging med både konsentrerte og frittliggende eneboliger. Planområdet ligger utenfor det definerte bybåndet, men vil ikke utfordre taket på inntil maksimalt 20 % nye boliger i denne sonen.

### Trafikksikkerhet

Planforslaget imøtekommer deler av rekkefølgekravet satt i kommuneplanens arealdel til opparbeidelse av trafikksikkerhetstiltak langs Bergsbygdavegen. Som nevnt er foreslått regulering av g/s-veg en positiv forbedring av trafikksikkerheten fra planområdet i retning av Røra. Strekningen fra Vissevåg mot Lillegården gjenstår, og forutsettes løst på andre måter, da vegeier alene i dag ikke har midler til større trafikksikkerhetstiltak langs Bergsbygdavegen. Manglende trafikksikkerhet 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.

Revidert planforslag viser nå endring i adkomsten til foreslått g/s-veg fra Bergsbygdavegen. Denne er nå foreslått integrert med adkomsten til Oksumvegen, noe som gir tryggere adkomst for myke trafikanter.

### Småbåthavn

Det registreres stort motstand fra naboer og beboere i Bergsbygda til regulering av småbåthavna. Motstanden knytter seg til bekymring for at småbåthavnen vil svekke kvaliteten på friluftsliv (badestrand) samt gi dårligere trafikksikkerhet. Det er uunngåelig at småbåthavnen blir synlig fra badestranda. Det vurderes likevel at havnen ikke vil forringe kvaliteten av badeopplevelsen. Ulovlig parkering langs vegen håndteres ikke i en reguleringsplan. Ansvar for oppfølging og skilting pålegges vegmyndigheten/vegeier.

Tilkomst til småbåthavna betinger en privatrettslig avtale med grunneier.

### Bygningsutforming/byggehøyder

Rådmannen har sammen med forslagsstiller blitt enig om utforming av bestemmelser til bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse. Forslag til justerte bestemmelser vurderes å gi gode utformingskvaliteter og sikrer fleksibilitet for nye boliger.

### Terrengetilpasning

Rådmannen ser det som positivt at terrassehus er foreslått som utbyggingsprinsipp innenfor områdene som ligger i bratt terreng og eksponert fra sjø. Terrassehus kan tilpasses landskapet og terrenget, ivareta viktig landskapstrekk og redusere uheldig fjernvirkning. Store bygningsvolumer kan veldig lett bli svært synlige i landskapet om disse brytes opp og integreres på en helhetlig og godt tilpasset måte. I bestemmelsene er det satt krav om at bebyggelsen skal tilpasses tomtens eksisterende terreng, og ikke omvendt.

Det vises til Byggforsk detaljblad 330.120 "Terrassehusbebyggelse", som omhandler prosjektering og tilpasning av terrassehus. Under punkt om terrengetilpasning står det blant annet at god terrengetilpasning vil si at bebyggelsen følger seg etter variasjoner i terrenget i både horisontal og vertikal retning. Liten nivåforskjell mellom bakken og boligene gir gode adkomstforhold, man unngår høye og skjemmende støttemurer, og bebyggelsen blir smidigere i terrenget.

### Fritidsbebyggelse – F8

Eier av gbnr. 39/93 har framlagt ønske om at eiendommen reguleres til boligformål samt at byggegrense justeres slik den følger eksisterende fasadeliv. Da eiendommen ikke har tilgang til adkomstveg vil den fremdeles være avsatt til fritidsformål. Byggegrense er justert i tråd med eier. Plankart og bestemmelser er endret slik at både gangadkomst og parkeringsrettigheter til eiendommen er sikret.

### Barn og unges interesser

Planforslaget oppfyller ikke kommuneplanens krav til uterom for bolig, hvor det i bestemmelsenes pkt. 29.3 Nærlekeplass står: *I felles uterom på 1200 m<sup>2</sup> eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m<sup>2</sup>.* I dette tilfelle er samlet felles uterom på 1370 m<sup>2</sup>. Hensikten med krav til nærlekeplass er å legge til rette for møteplasser og arena for fysisk lek for eldre barn. Utvalget valgte å legge saken ut på høring i tråd med forslagsstillerens ønske.

### Skole- og barnehagekapasitet

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 klassifisert som trafikkfarlig skoleveg. Den private Bergsbygda Montessoriskole ligger ca. 1 km fra planområdet. Da denne skolen drives privat er det knyttet usikkerhet til om dette skoletilbudet vil bestå videre i et langsiktig perspektiv.

### Kollektivtilbud

Solbakkmoen har i dag et begrenset busstilbud (bussen kjører 6x om dagen), og Fylkeskommunen har signalisert at det ikke foreligger planer om forbedring av dagens tilbud.

### Masseuttak / Område BK3

Forslagsstiller har valgt å se bort fra mulig boligutbygging i området BK3. Som konsekvens er området nå delvis sammenføyd til område natur LN2 og boligområde B10. Dette innebærer at opprinnelig ønske om masseuttak er fjernet fra planforslaget. Administrasjonen ser positivt på denne endringen.

### Geoteknisk forhold

GrunnTeknikk AS har utført grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet for Solbakkmoen. Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende for planområdet. Dette forutsetter at stabiliteten ikke forverres i forhold til dagens situasjon for områdene der det planlegges parkeringsplass og adkomstvei til flytebrygger ut mot Vissevåga.

Grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokalstabilitet, bør vurderes av geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekteringsfasen for prosjektet. ROS-analysen er oppdatert sammen med bestemmelsene.

### Kulturminner

Fylkeskommunen hadde bemerkninger om at planforslaget ikke fikk tatt tilfredsstillende hensyn til automatisk fredete kulturminner, samt de påpekte flere tekniske feil. Kulturminneavdelingens merknader er nå bearbeidet i planforslaget med justeringer i både plankart og bestemmelser.

### Buffersone landbruk

Planforslaget er endret slik at det nå er avsatt 15 meter bred byggegrense mot jordbruksområdet. Endringen samsvarer med kravene satt i kommuneplanens arealdel.

### Adkomst til BF4

Eier av Bergsbygdavegen 308 motsetter seg foreslått endring av adkomst til eiendommen og viser til tinglyste rettigheter. Rådmannen har ikke blitt forelagt en slik tinglyst rett, eller klart å oppdrive denne i kommunens arkiver. Adkomsten til felt BF4 som vist i planforslaget foreslås derfor opprettholdt. Forholdet må håndteres privatrettslig.

### Økonomisk vurdering

Gjennomføring av rekkefølgekravet om trygg gangforbindelse fra Vissevåg til bro over Bergselva, dvs. GS-veger GS1-GS5 og fortau FT1 -FT4, 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 for kommunen

BioFokus har gjennomført biologiske registreringer i området. Hovedkonklusjon er at de planlagte tiltakene ikke vil ha betydelig innvirkning på forvaltningsrelevante arter som opptrer i området. BioFokus foreslo at flest mulig av de store trærne burde få stå i fred. Videre mente de at faren for innførsel og spredning av fremmede arter og svartelistearter i forbindelse med eventuelle tilførte masser må tas på alvor. Å ta vare på og inkorporere eksisterende grønnstruktur i planer legger grunnlaget for god stedsutvikling. Ved å beholde deler av eksisterende skogområde ville det vært mulig å dempe fjernvirkning, samt gi estetiske kvaliteter til nye boligområder.

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 Solbakkmoen generere en del biltrafikk sammenliknet med andre boligområder mer sentralt i bybåndet.

### **Konklusjon**

Et bearbeidet planforslag etter høring, med tilhørende reviderte plankart og bestemmelser, vil etter rådmannens vurdering legge til rette for en hensiktsmessig blanding av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse som antas vil bidra til å styrke lokalsamfunnet i Bergsbygda.

Behov for oppgradering av Bergsbygdavegen fra Vissevåg og fram til Lillegården gjenstår. Det vurderes likevel urimelig å løse den resterende strekningen i denne planprosessen.

Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.