

## Saksprotokoll

### Forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark – 1. gangsbehandling

---

Arkivsak-dok.	19/04661
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

---

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
1 Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023	18/23

---

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark, planID 427, med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

For å redusere virkningene av privatisering i strandsonen skal planforslagets byggegrense og formålsgrense mot sjø for felt BBB (blokkbebyggelse) før sluttbehandling justeres i tråd med rådmannens forslag til landskapsplan, som vist i vedlegg 32. Avstanden mellom sjø og bygg vil da bli minimum 20 meter. Økt avstand vil sikre bedre kvalitet på den sjønære turstien gjennom planområdet som skal etableres i forbindelse med bygging.

Det er ønskelig å legge til rette for nye boliger med god kvalitet, og det bes derfor om innspill til planforslagets krav til estetikk, byggehøyder og grad av utnyttelse i høringen.

Ovennevnte plan berører gjeldende områderegeringsplan for Herøya, planID 422. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

#### **Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 06.06.2023 sak 18/23**

#### **Møtebehandling**

Marit Schulstock fremmet følgende tilleggsforslag og oversendelsesforslag fra MDG, R og Sp:

1. Utvalget deler rådmannens bekymring for planlagte byggs nærhet til sjø og høyder og ber spesielt om innspill til dette i høringsperioden.

2. Utbygger vurderer en mer optimal utnyttelse av takarealet fram til 2. gangs-behandling, særlig rettet mot produksjon av solenergi. Alternativt vurderes opparbeidelse av grønne tak.

#### Oversendelsesforslag:

Utvalget ber Rådmannen om å legge fram informasjon om hvordan turveien mot Adminiet kan videreføres til 2. gangs behandling.

## **Votering**

Rådmannens forslag enst vedtatt

Marit Schulstock forslag enst vedtatt

## **Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark, planID 427, med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

For å redusere virkningene av privatisering i strandsonen skal planforslagets byggegrense og formålsgrense mot sjø for felt BBB (blokkbebyggelse) før sluttbehandling justeres i tråd med rådmannens forslag til landskapsplan, som vist i vedlegg 32. Avstanden mellom sjø og bygg vil da bli minimum 20 meter. Økt avstand vil sikre bedre kvalitet på den sjønære turstien gjennom planområdet som skal etableres i forbindelse med bygging.

Det er ønskelig å legge til rette for nye boliger med god kvalitet, og det bes derfor om innspill til planforslagets krav til estetikk, byggehøyder og grad av utnyttelse i høringen.

Ovennevnte plan berører gjeldende områderegeringsplan for Herøya, planID 422. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalget deler rådmannens bekymring for planlagte byggs nærhet til sjø og høyder og ber spesielt om innspill til dette i høringsperioden.

Utbygger vurderer en mer optimal utnyttelse av takarealet fram til 2. gangs-behandling, særlig rettet mot produksjon av solenergi. Alternativt vurderes opparbeidelse av grønne tak.

Oversendelsesforslag:

Utvalget ber Rådmannen om å legge fram informasjon om hvordan turveien mot Adminiet kan videreføres til 2. gangs behandling.



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	19/04661-50
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	06.06.2023

---

## **Forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark, planID 427 – 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn**

### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark, planID 427, med tilhørende plandokumenter ut på høring og til offentlig ettersyn.

For å redusere virkningene av privatisering i strandsonen skal planforslagets byggegrense og formålsgrense mot sjø for felt BBB (blokkbebyggelse) før sluttbehandling justeres i tråd med rådmannens forslag til landskapsplan, som vist i vedlegg 32. Avstanden mellom sjø og bygg vil da bli minimum 20 meter. Økt avstand vil sikre bedre kvalitet på den sjønære turstien gjennom planområdet som skal etableres i forbindelse med bygging.

Det er ønskelig å legge til rette for nye boliger med god kvalitet, og det bes derfor om innspill til planforslagets krav til estetikk, byggehøyder og grad av utnyttelse i høringen.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for Herøya, planID 422. Det tas sikte på å helt eller delvis oppheve denne ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### **Vedlegg:**

1. Forslag til plankart, datert 09.03.23
2. Forslag til planbestemmelser, datert 09.03.23
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 09.03.23
4. ROS-analyse, datert 09.03.23
5. Illustrasjonsplan 5a
6. Illustrasjonsplan 5b
7. Arkitektens konsept for utbygging
8. 3D modell
9. Sol- og skygge
10. Støyutredning 1
11. Støyutredning 2
12. Støv og luftvurdering
13. Biologisk mangfold
14. Områdestabilitet
15. Oppstartsmøte 2019
16. Varslingsbrev 2019
17. Varslingsannonse 2019
18. Planavgrensning 2019
19. Varslingsliste 2019
20. Innspill 2019
21. Varslingsbrev 2021
22. Varslingsannonse 2021
23. Planavgrensning 2021
24. Varslingsliste 2021
25. Innspill 2021

26. Sjekkliste Grenlandsstandaren
27. Herøya bygningsveileder
28. Notat for VAO
29. Trafikkvurdering
30. Vegtegninger
31. Rapport NGI
32. Illustrasjon 5a\_01, rådmannens forslag

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Polly Invest AS

**Plankonsulent:** Sweco

### Viktige punkter i saken

- Planområdet på ca. 18 dekar ligger vestvendt til langs Frierfjorden på Herøya, rett syd for Adminiet tett på etablerte boligområder. Planområdet blir i dag brukt som parkeringsareal og bebyggelse tilhørende båthavnen. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 25-30 nye boliger på Herøya, fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- Planarbeidet har blitt varslet startet opp to ganger, i 2019 og 2021. Planområdet ved første gangs varsel var for snevert avgrenset og dermed i strid med krav i kommuneplanens arealdel. Prinsippsak om endret arealbruk fra båthavn til bolig på nordre deler av planområdet ble fremmet og vedtatt for Formannskapet 25.03.21, sak 23/21.
- Ved varsel om oppstart ble det varslet innsigelse fra Statsforvalteren dersom planforslaget kommer i konflikt med nasjonale interesser i strandsonen.
- Rådmannen vurderer at planforslagets utearealer ikke sikrer tilstrekkelig kvalitet. Uteopphold mot offentlig turveg og generell innsynsproblematikk er også en utfordring når det bygges tett. Rådmannen foreslår derfor å redusere volum samt trekke leilighetsbygget (BBB) lengre bort fra vannkanten. Forslagsstiller er ikke enig med rådmannen, og ønsker sitt forslag hørt.

### Bakgrunn

Sweco har på vegne av forslagsstiller Polly Invest AS utarbeidet planforslaget, som er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen (vedlegg 3). Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende arealer for veg, parkering og uteområder i tillegg til universelt utformet opparbeidelse av adkomst til Frierstranda og nærmiljøanlegg i tilknytning Frierstranda og Frierstien. Eiendommen har gbnr. 56/560.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet på ca. 18 dekar ligger på Herøya. Området ligger vestvendt til langs Frierfjorden rett syd for Adminiet ved godt etablert boligområde på Herøya, og blir i dag brukt som parkeringsareal og bebyggelse tilhørende båthavnen.

Planens hovedgrep er å etablere et leilighetsbygg plassert på den nordre delen av tomten som avgrenser fellesareal for lek og uteopphold på sydsiden. Leilighetsbygget er i 3 etasjer og med saltak. Maks byggehøyde er regulert til 10,5 meter (ct.14). Det anslås mellom 20- 25 leiligheter. Sørøst på eiendommen er det lagt til rette for småhusbebyggelse. Det tillates inntil tre tomannsboliger med 3 etasjer og med flatt tak, maks byggehøyde foreslås regulert til 9 meter (ct.12). Mulig utnyttelse er illustrert under.



Det legges til rette for at bebyggelsen kan etableres inntil 3 meter over gatenivå til Axel Auberts gate. For blokkbebyggelsen (BBB) er det i bestemmelsene lagt inn føring om at bebyggelsen må brytes ned i mindre enheter med lengde på maks 18m for å sikre gløtt mellom bebyggelsen. Utnyttelsesgraden varierer fra 70% BYA til maks. 80% BYA.

Det legges til rette for offentlig tilgjengelige områder. Turveg/Frierstien (GTD1-2), Nærmiljøanlegget (BNA) og friluftsområdene med slåttemarka (LF1-2) skal være offentlige.

## Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til småbåthavn (nåværende), kombinert bebyggelse og anleggsformål (framtidig), boligbebyggelse (nåværende) og inngår i ytre hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare. Jf. arealdelens bestemmelse 1.1.2.1 gjelder reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel, mens hensynssone H350 i kommuneplanen gjelder foran godkjente reguleringsplaner.

## Planprosess

### Varsel om oppstart og prosessen

Planarbeidet har blitt varslet startet opp i 2 omganger. Første gang 08.04.19, uten at arealene til Frierstranda og gressletten ved Frierstien var med. Våren 2021 ble planområdet utvidet til også å ta med Frierstranda og gressletten ved Frierstien. Planarbeidet ble varslet 19.04.21 til 21.05.21. Det kom inn totalt 20 merknader.

Følgende tema har hatt særlig fokus i merknadene: naturmangfold, strandsoneforvaltning, ROS-analyse, myke trafikanter, barn- og unge, nyere tids kulturminner, støy m.m.

Rådmannen vurderer i hovedsak kommentarene som tilstrekkelig besvart av forslagsstiller i planbeskrivelsen, men har i saksutredningen gitt utdypende kommentarer der dette har vært hensiktsmessig.



Fig. 2: Varslet areal 2019. Fig. 3: Varslet areal 2021.

Fig. 4: Utsnitt av områdereg.plan for Herøya.

### Tidligere vedtak i saken

Områdereguleringsplan for Herøya (område SH1, ASV1, AB2-3 og LNF4), vedtatt 2012, setter krav om detaljregulering for områdene før utbygging (se fig. 4). Føringer gitt i områderegulering Herøya er innlemmet i gjeldende kommuneplanens arealdel.

I områdereguleringen er det lagt til rette for en utbygging med omkring 100 boliger i et høyhus opp til 10-12 etasjer (kote 40 moh.). Videre inneholder områdereguleringen rekkefølgekrav i forhold til lekeplass og nærmiljøanlegg før brukstillatelse for boliger.

Det tidligere innsendte planforslaget for detaljreguleringen Adminiet Bryggepark, datert 25.11.2020, ble vurdert av kommunen til ikke å samsvare med kommuneplanens arealdel. Prinsippsak om endret arealbruk fra båthavn til bolig på nordre deler av planområdet ble fremmet for Formannskapet 25.03.21, sak 23/21. Det er nå ikke lenger mulig å etablere et 40m høyhus i sjøen rett vest for Frierstranda. Prinsippavklaringen vedtok også at arealene innenfor planområdet i større grad nå er avsatt til boligområde og at formål småbåthavn utgår. Det ble vedtatt at planområdet i foreliggende planforslag skulle ta med seg gresslette/friareal ved startpunkt for Frierstien og at Frierstranda skulle være del av planområdet.

### **Formannskapets vedtak/innstilling**

*Formannskapet støtter at det innenfor varslet planområde for Adminiet bryggepark, med planID 427, kan reguleres til boligformål. Område AB2 i områdereguleringsplanen for Herøya innlemmes i planområdet for Adminiet bryggepark og omreguleres til sjø. Ved regulering av boligområdet skal det settes krav til opparbeiding av offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg inkl. område for bading innenfor «LNF- område – nåværende» ved Frierstranda. Det settes krav om utbyggingsavtale.*

Planområdet er kompleks og berører mange ulike og viktige tema. Plandokumenter har blitt sendt til kommunen i flere runder, og det har derfor tatt tid å komme fram til det foreliggende planforslaget.

### Varslede innsigelser

Det er varslet innsigelse fra Statsforvalteren dersom planforslaget kommer i konflikt med de hensyn som legges til grunn i Statlige planretningslinjer for strandsonen langs sjø eller dersom det ikke er tatt

særlige hensyn som fremgår av pbl §1-8 første ledd, jf. Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, rev. Oktober 2019, pkt. 3.11.

### *Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)*

ROS-analysen registrerer 5 potensielle hendelser. De mulige hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreducerende tiltak. Dette er gjort gjennom bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet, som reduserer konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene.

### **Rådmannens vurdering**

Adminiet er et utviklingsområde på Herøya, med potensial for en utforming som kan videreføre stedets identitet og historie. Området ligger ved fjorden, med gode solforhold, viktige naturverdier av nasjonale interesser og kyst- og friluftsområder. Det knytter seg nasjonale og regionale kulturminneinteresser til området rundt planområdet med Admini og boligbebyggelse.

Området som skal utvikles er i dag i hovedsak en gruslagt parkeringsplass. I tillegg går Frierstien gjennom planområdet og det inneholder flere viktige naturverdier.

Etablering av boligbebyggelse kan tilføre lokalmiljøet nye kvaliteter. Planforslaget er etter rådmannens vurdering godt utredet og beskrevet, men ser likevel behov for å utdype temaene naturmangfold, bevaring av kulturmiljø, landskapsvirkning, tilpasning og bokkvalitet ytterligere.

### Forholdet til kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø «Kirkeaksen», som er et av de bærende elementene i arkitekt Sverre Pedersen sin opprinnelige byplan for Herøya fra 1929.

I gjeldende områderegulering for Herøya (planID 422), vedtatt 29.03.12, er planområdet omfattet av krav til utredning og dokumentasjon av hensynet til kulturmiljøverdier for utvikling av området.

I planforslaget er det gitt føringer om bygningsutforming som er i tråd med både Sverre Pedersen plan (volum på bygg) og i tråd med bygningsveileder for eksisterende bygg på Herøya.

Det er ikke utarbeidet en egen konsekvensutredning i forhold til kulturmiljø. Forslagsstiller vurderer tematikken i planbeskrivelsen kapittel 5.14.

Forslagsstiller skriver at planområdet defineres i områdereguleringen for Herøya gjennom «Stedsanalyse Herøya», som et sted med lav bygningshistorisk verdi, og er definert som et område med potensiale for en større utbygging. Dette for å veie opp for at øvrige eksisterende områder på Herøya ikke har like stort mulighetsrom for foretting, på grunn av hensynet til kulturminnevernet som ligger sterkt over bydelen.

Det er krevende etter rådmannens vurdering å sikre tilstrekkelig god avstand mellom bebyggelse, skape kvaliteter på bakkenivå og unngå innsyn når foreslått utnyttelse er høy som i dette planforslaget. Generelt sett er rådmannen bekymret for at høyder og utnyttelse kommer på bekostning av bokkvalitet og kvaliteter på bakkenivå. Videre vurderer rådmannen at det i planforslaget er for lite fokus på eksisterende bygningsmiljø. Det innstilles derfor på å justere planforslaget noe for å sikre bedre kvaliteter totalt sett. Rådmannen er tilfreds med at aksene fra kirka til sjøen er ivaretatt.

### Området BBB

#### *Takform, fasadeuttrykk og volum:*

I gjeldende områdereguleringen er det lagt til rette for en utbygging med omkring 100 boliger i et høyhus opp til 10-12 etasjer (kote 40 moh.). Forslagsstiller legger dette momentet til grunn når de vurderer planforslagets bruk av volum og høyder. Rådmannen vurderer at blokkbebyggelsen likevel fremstår noe massivt og monotont. Utnyttelsesgraden er på 80 % BYA, som etter rådmannens vurdering er høyt. Større variasjoner i høyder, og en avtrapping mot sjø er kvaliteter som burde vært nærmere vurdert. I planbestemmelse er det krav om saltak, samtidig som det tillates at enkelte takflater har flatt tak. Disse skal være underordnet hovedformen til bygget. Det bes derfor om innspill på estetikk og bokkvalitet i innstillingen.

Rådmannen har tilråddet forslagsstiller å gå bort fra bruk av svalganger, som tidligere illustrasjoner har vist. Svalganger kan fort gi bygg en markert «bakside» som ikke gir igjen kvaliteter til omgivelsene. Det er gjort forbedringer som eksempelvis at det ikke er tillatt med mer enn 3 boenheter per svalgang. Rådmannen er derfor tilfreds med at bruken av svalganger nå er noe nedjustert.

#### *Uteoppholdsareal og allmenn tilgjengelighet:*

Plassering av bebyggelse er gjort med utgangspunkt i ønske om å oppnå mest mulig utsyn mot fjorden. I reguleringsplanen er formålsgrensen plassert ca. 11 meter fra vannkanten. Rådmannen har flere ganger kommentert at ved plassering av bygninger og uteoppholdsareal for nær vannkanten vil området oppleves privat og dermed begrense allmennhetens tilgang til sjøen. Planforslaget åpner for privat uteoppholdsareal plassert mellom leilighetsbygg (BBB) og tursti.

Rådmannen mener at utearealer som planen nå legger opp til ikke sikrer tilstrekkelig kvalitet, da det kan oppstå uheldige konflikter mellom forskjellige brukere. Uteopphold ut mot offentlig turveg og generell innsynsproblematikk er også en utfordring når det bygges tett. Rådmannen finner det uheldig at forslagsstiller ikke ønsker å øke avstand mellom bygningene samt trekke leilighetsbygget (BBB) lengre bort fra vannlinjen, da dette kunne bidratt til bedre bokvalitet og redusere innsynsproblematikk. Rådmannen innstiller derfor på å øke avstanden fra ca. 11 til ca. 22 meter mellom vannlinjen og formålsgrensen, jf. fig. 5 (vedlegg 5a og 32). Dette vil også forhindre at det kan etableres private uterom tett på offentlig arealer i strandsonen.



### Området BKS

Sørøst på eiendommen er det lagt til rette for småhusbebyggelse. Det tillates inntil tre tomannsboliger med 3 etasjer og med flatt tak. Rådmannen er positiv til at det legges til rette for småhusbebyggelse. Videre ser rådmannen at det er uheldig å tillate flatt tak og takterrasser. Flate tak føyer seg ikke inn i omkringliggende byggestil. Rådmannen mener det bør sikres variasjon i takform, og innstiller på at det i høringsperioden bes om innspill på blant annet estetikk.

### Nærmiljøanlegg

I prinsippsak om endret arealbruk i Formannskapet 25.03.2021, sak 23/21, ble det vedtatt å flytte nærmiljøanlegget fra gbnr. 56/1 til nåværende plassering, området o\_BNA. I tillegg ble det vedtatt at det skulle tilrettelegges for badeplass. Innkomne innspill til varsel om oppstart viser til at det er uheldig å legge til rette for aktiviteter som bading, både av hensyn til naturmangfold og landskap, sammen med kunnskapen om at sjøbunnen i Frierfjorden er forurenset. Derfor legges det ikke til rette for badeplass i planforslaget.

Ved å flytte nærmiljøanlegget fra gbnr.56/ 1 til området foreslått i planen, er det flere hensyn å ivareta. Det er begrenset med muligheter for eksempelvis å installere ulike apparater eller gjøre inngrep i bakken. Samtidig vurderer rådmannen at området egner seg godt som et rekreasjon- og friluftsområde slik det er foreslått.

### GTD2

I prinsippssaken ble det også vedtatt at det skulle etableres en tursti langs vannkanten. Planforslaget foreslår et rekkefølgekrav om at tursti fra Adminiet og frem til og med startpunkt for Frierstien skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk. I områderegeringsplanen for Herøya er intensjonen å etablere en sammenhengende forbindelse fra Admini-området til Frierstien. Turvegen er ikke sikret videre på gbnr. 56/553 (småbåthavn på land nord for planområdet). Rådmannen er fornøyd med at det er sikret turveg langs vannkanten, og håper på sikt at det kan jobbes med en løsning over naboeiendommen og videre på Admini-området.

### Forholdet til naturtyper

Rapport for biologisk mangfold (vedlegg 13) viser at planområdet omfatter flere naturtypelokaliteter av nasjonal interesse som helt eller delvis består av naturtypen åpen grunnlendt kalkmark (ID: UN-BN00118029 og UN-BN00077223) og store gamle trær (ask, ID: BN008030). I tillegg består område av en utvalgt naturtype, Slåttemark (UN-BN00122758).

### Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er sett på naturverdier i ett større område enn selve planområdet. Dette for å få en oversikt over arter som kan være sannsynlig forekommende også innenfor planavgrensningen. Det er registrert flere *sårbare, nær truet og rødlistede arter*. Det er foreslått følgende avbøtende tiltak: (1) ivareta slåttemarka øst i planområdet, (2) ivareta åpen kalkmark langs strandsonen sør i planområdet, (3) unngå spredning av uønskede fremmede plantearter, (4) bevare asketreet i planområdet og (5) unngå utbygging i strandsonen og ivareta denne som leveområde for fugl.

Flere av de avbøtende tiltakene er etter rådmannens vurdering med på å ivareta naturtypene i området på en god måte. Samtidig legger planforslaget til rette for aktivitet i strandsonen som kan påvirke sårbar natur og fugleliv, særlig i hekketiden. Dette er en av grunnene til at rådmannen innstiller på å trekke leilighetsbygget (BBB) lengre bort fra vannkanten, se punkt om *uteoppholdsareal og allmenn tilgjengelighet*.

### Friluftsliv

Forholdet til friluftsliv og allmenn tilgjengelighet er en av de største utfordringene i planområdet. Statsforvalteren har tidlig påpekt at dersom planforslaget kommer i konflikt med de hensyn som legges til grunn i Statlig planretningslinje i strandsonen vil de kunne fremme innsigelse. Nord for planområdet er det kartlagt et svært viktig friluftsområde, A71 Herøya- Klevstrand (id FK00014258). Friluftsområdet er beskrevet som «lett tilgjengelig strandsone med grøntarealer, gangstier, kyststi, båthavn, kanal og fiskemuligheter». Sør for planområdet er det også kartlagt et svært viktig friluftsområdet, A160 Frierflogene, Dammane- Versvika (id FK00014167). Området er beskrevet som «turområde av regional betydning med naturvernområder, strandsone, kyststi, etc.». Det går også en mye brukt kyststi gjennom planområdet, Frierstien. For å sikre en god forbindelse mellom disse to viktige områdene for nærfriluftslivet må det settes av tilstrekkelig med areal til stien mellom sjø og ny bebyggelse, og rådmannen har derfor innstilt på å trekke byggegrensa til område BBB lenger vekk fra sjøen.

### Støy

Kystverket og Grenland Havn IKS har uttalt at de får klager på støy knyttet til ankringsområdet på Frierflaket. Kystverket erfarer at klager på støy ofte er knyttet til etablering av nye boligområder nær ankrings- og havneområder. I et møte med Grenland Havn IKS ble det vurdert at en hensynssone for støy kunne være et godt tiltak i planforslaget. Det ble gjennomført støymålinger i 2019 og 2021. Resultatene viste at deler av utearealene mellom byggene vil ha støyverdi over grenseverdi. Det ble utført nye lyd målinger i tidsperioden 19.06-22.06 og 30.06 – 09.07.2021, som tilsvarer 12 fulle døgn for måledata. Resultatet fra undersøkelsen viser at eiendommen og planområdet ligger innenfor hvit støysone, noe som betyr at det ikke er nødvendig med ytterligere støytiltak på eiendommen i reguleringsplanen.

### Barn og unges interesser

Innen planområdet er det lagt til rette for lekeplass for småbarn, felles og privat uteoppholdsareal samt offentlig nærmiljøanlegg. Minst 50% av lekearealet skal være flatt og ha fast dekke. Lekeplassen skal være egnet for barn med nedsatt funksjonsevne. Utforming og plassering av lekeplass sikrer at minimum halvparten av området er solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15, noe rådmannen er tilfreds med.

### Trafikksikkerhet

Planområdet ligger ca. 2 km fra Klevstrand barneskole, i et relativt flatt terreng. I planforslaget er det beskrevet en skoleveg med fortau og g/s-veg fra Torggata forbi lokalsenteret og fram til Klevstrand barneskole. Det er 250 meter mellom planområdet og fortauet (i Torggata), samt smale gateløp i Myragata og Kirkeåsvegen. Konflikter mellom myke trafikanter og bilister kan dermed oppstå. Rådmannen vil samtidig understreke at det i hovedsak er lave fartsgrenser (30 km/t) i disse gatene preget av småhusbebyggelse, og av den grunn kan vurderer rådmannen planforslaget som akseptabelt med tanke på trafikksikkerhet.

### Universell utforming

Det er ikke satt særlig krav til universell utforming i planforslaget, som ivaretas av teknisk forskrift. Men planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeidelse av en universelt utformet adkomst til Frierstranda med tilhørende parkeringsplass for handikappede i nær tilknytning til stranda, noe rådmannen vurderer som positivt.

### Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og det er stilt krav til vurdering av mulige aktsomhetsområder i henhold til NVEs veileder 1/2019. Forslagsstiller har gjort en vurdering av områdestabilitet (vedlegg 14). Vurderingen er utarbeidet iht. punktliste 1-3 i kap. «3.2 Prosedyre for utredning av områdeskredfare». Vurderingen konkluderer med at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde. I tillegg stilles det krav i planbestemmelsene som sikret at lokal terrengstabilitet blir ivaretatt. Rådmannen vurderer at grunnforhold er tilstrekkelig ivaretatt.

### ROS- Analyse

Planområdet berører midtre og ytre del av faresone for brann og eksplosjonsfare på Herøya, der flere storulykkevirkosomheter er lokalisert. Det meste av planområdet ligger i den ytre del av faresonen hvor det ikke skal etableres nye skoler, barnehager, sykehjem ol. eller større installasjoner med ansamlinger av publikum. Kommuneplanens arealdel åpner likevel for boligbebyggelse i den ytre sonen, og planforslaget er i tråd med dette.



Tekniske kart og flyfoto viser at det på 60-tallet ble etablert en småbåthavn nord for planområdet. Miljødirektoratets faktaark M-813/2017 beskriver at småbåthavner kan medføre forurensninger i grunnen. I forbindelse med søknad om utfylling av molo ble det gjennomført miljøteknisk undersøkelse i 2018. Prøvetakingene viste at forurensningssituasjonen i sedimentet innenfor båthavnen var svært dårlig. Det er stilt krav om at behandling av forurensede masser skal redegjøres for sammen med søknad om rammetillatelse.

I tillegg er det ytterligere tre potensielle hendelser: fare forbundet med åpent vann/ usikker is, fare for springflo/ flom og fare for ekstremvær. Hendelsene er omtalt i ROS- analysen og ivaretatt i planforslaget gjennom bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet, som redusere konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene.

#### Økonomiske konsekvenser - utbyggingsavtale

Det er varslet utbyggingsavtale, og ev. kommunale kostnader vil komme frem i den. Mulige bidrag fra kommunen kan knytte seg opparbeiding av nærmiljøanlegget samt adkomstveg til anlegget.

#### Miljømessige konsekvenser av planforslaget

- *Bærekraftsmål 13 Stoppe klimaendringene*: 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 ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planforslaget kun legger opp til utbygging av allerede utbygde områder.
- *Bærekraftsmål 14 Livet i havet*: Det er potensielt sterkt forurensede sedimenter innenfor planområdet, og potensial for grunnforurensning. Det er ikke planlagt tiltak i sjø. I forbindelse med utbygging må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.
- *Bærekraftsmål 15 Livet på land*: Det er lagt inn hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen for områder med utvalgte naturtyper og naturverdier som skal sikre bevaring av disse i størst mulig grad. Det vil kunne forekomme tiltak innenfor områder med høye naturverdier. Det er viktig at man forsøker å begrense inngrepene/tiltakene i størst mulig grad

#### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer at planforslagets hovedtrekk, en transformasjon til boligarealer samt offentlig arealer som turveg langs sjø og nærmiljøanlegg, vil kunne bidra positivt til utviklingen av Herøya. Det forutsettes imidlertid at planforslaget ivaretar naturverdier og kulturmiljø, og at det sikres god bokvalitet i form av leiligheter med tilstrekkelig avstand mellom bygningene og gode kvaliteter på bakkenivå. I innstilling til vedtak søkes det balanse mellom utbyggingspotensial, god boligkvalitet og hensyn til viktige naturverdier og kulturminner. Etter en samlet vurdering kan rådmannen anbefale å legge planforslaget på høring og offentlig ettersyn slik det fremgår av innstillingen.