

PlanID 164

Detaljregulering for Anders Baars veg

Planbeskrivelse

09.05.2023 – rev. 21.12.2023



BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Innhold:

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	5
2.2 Hensikten med planen	5
2.3 Utbyggingsavtaler	6
2.4 Krav om konsekvensutredning	6
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Statlige retningslinjer	6
3.2 Regionale planer	7
3.3 Kommuneplanens arealdel	7
3.4 Gjeldende reguleringsplaner	8
3.5 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planområdet	10
4.1 Beliggenhet	10
4.2 Avgrensning av planområdet	10
4.3 Historie og tidligere bruk	10
4.4 Dagens arealbruk i omkring planområdet / steds karakter	10
4.5 Landskap	11
4.6 Naturverdier og grønnstruktur	12
4.7 Kulturminner og kulturmiljø	12
4.8 Trafikale forhold	12
4.9 Rekreasjon og friluftsliv	13
4.10 Barns interesser og sosial infrastruktur	14
4.11 Grunnforhold	14
4.12 Teknisk infrastruktur	14
4.13 Støyforhold	15
4.14 Risiko og sårbarhet	15
5. Planprosess	16
5.1 Oppstartsmøte	16
5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid	16
5.3 Åpent informasjonsmøte	16
5.4 Nabodialog	16
5.5 Møte med Statens vegvesen	16
5.6 Planprosess RV36	16
5.7 Drøfting med Porsgrunn kommune	16
6. Merknader til varsling av planarbeidet	17

7. Beskrivelse av planforslaget	25
7.1 Planforslaget	25
7.2 Reguleringsplanens hensikt	25
7.3 Reguleringsformål	26
7.4 Utbyggingskonsept	27
7.5 Lek og uteopphold	27
7.6 Energianlegg	27
7.7 Renovasjon	27
7.8 Samferdselsanlegg	27
7.9 Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering	28
7.10 Parkering	28
7.11 Terrengtilpasning og bevaring av grønnstruktur	28
7.12 Hensynssoner, frisikt	28
7.13 Hensynssoner, støy	28
7.14 Hensynssoner, flom	29
7.15 Arealoppstilling	29
7.16 Biologisk mangfold	29
7.17 Bevaring av matjord	30
7.18 Luftkvalitet	30
7.19 Avbøtende tiltak, ROS	31
7.20 Krav til rekkefølge og dokumentasjon	31
8. Vurdering, konsekvenser av planforslaget	32
8.1 Forhold til statlige planretningslinjer	32
8.2 Forhold til regionale planer	32
8.3 Forhold til kommuneplanens arealdel	32
8.4 Klima- og miljøhensyn	33
8.5 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet	33
8.6 Rekreasjon og friluftsliv, barn og unges interesser	33
8.7 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	33
8.8 Landskapsvirkning/eksponering	34
8.9 Samfunnsikkerhet og beredskap	34
9. Vedlegg	34

1. Sammendrag

Porsgrunn Utvikling AS (PU) har igangsatt arbeidet med detaljregulering for Anders Baars veg, planID 164, Porsgrunn kommune. Børve Borchsenius Arkitekter AS (BB) har bistått PU i utarbeidelsen av planforslaget.

Planområdet, som har utstrekning ca. 8,3 daa, ligger i ytterkant av etablert, sammenhengende boligområde/småhusbebyggelse på Vestsida - avgrenset av RV 36 i nord og FV356 Linaaesgate i øst. Området er i dag ubebygget, og fremstår delvis som naturtomt, med innslag av trevegetasjon.

I kommuneplanens arealdel er det besluttet at området skal nyttes til boligformål. Reguleringsplanen legger til rette for oppføring av min. 16 boliger i konsentrert småhusbebyggelse. De nye boligene skal kunne romme familier, og skal kunne tilbys til en moderat pris – dvs. boliger som appellerer til «andre/flere enn den mest ressurssterke kjøpergruppen». Bebyggelsen skal ha en samordnet utforming og bebyggelsesstruktur, og skal organiseres omkring et felles tun.

Planlagt arealutnyttelse (min. 3,1 boenheter/daa) er lavere enn kommuneplanens krav (min. 4 boenheter/daa). Hensynet til omkringliggende bygningsmiljø med småhus gjør at en stedstilpasset skala på utbyggingen vurderes å være nødvendig - og tilstrekkelig arealeffektivt. Det vurderes ikke å være noe godt/aktuelt alternativ å bygge leilighetsbygg/blokker på stedet – utelukkende for å innfri kravet om boligtetthet.

I forbindelse med varsling av planarbeidet – og ifm. åpent møte om plansaken – har lokalmiljøet vist et stort engasjement knyttet til trafiksikkerhet i planområdet/i gatenettet på Vestsida generelt. Det har også blitt fokusert på viktigheten av å opprettholde en trygg gangforbindelse gjennom planområdet (der det i dag går en gruset sti), siden denne strekningen bl.a. utgjør del av skoleveg og del av gangforbindelse til naturområdene i Vestmarka og Frydentopp-området. Som ledd i planarbeidet er trafikksituasjonen i området utredet. Den aktuelle gangforbindelsen gjennom planområdet ivaretas med etablering av allment tilgjengelig fortau.

Som ledd i planarbeidet er det innhentet faglig bistand til utarbeidelse av

- trafikkvurdering
- kartlegging av naturmangfold
- vurdering av støyforhold
- vurdering av terrengstabilitet

Risiko og sårbarhet for området/planlagte tiltak vurderes å være tilfredsstillende belyst i vedlagt ROS-analyse - og ivaretatt/hensyntatt i reguleringsplanen.

Planområdet ligger innenfor arealavgrensning som SVV har varslet som aktuelt for etablering av ny trasé for RV36 mellom Skjelsvikdalen (Porsgrunn) og Skyggestein (Skien). Planforslaget for Anders Baars veg er basert på at den eksisterende riksveiforbindelsen nord for planområdet vil bli opprettholdt – eller at ny RV-forbindelse anlegges lenger unna planområdet og bysenteret (jf. vedtak i Porsgrunn Formannskap 26/1 2023).

Reguleringsplanen for Anders Baars veg legger til rette for realisering av et nytt, sentrumsnært boligområde med god stedstilpassing – og gode bokvaliteter.

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Forslag til detaljert reguleringsplan for Anders Baars veg fremmes på vegne av Porsgrunn Utvikling AS (PU). PU er grunneier / har avtale om kjøp av grunn i arealet som foreslås utbygget.

Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått PU i utarbeidelsen av planen.

Planområdet, som har utstrekning ca. 8,3 daa, ligger i ytterkant av etablert, sammenhengende boligområde på Vestsida - avgrenset av RV 36 og Linaaesgate i nord og øst. Området er i dag ubebygd, og fremstår delvis som naturtomt, med innslag av trevegetasjon.

- Arealbruken det tas sikte på er i samsvar med gjeldende arealdel til kommuneplanen.
- Oppstartmøte med Porsgrunn kommune om plansaken ble avholdt 29.04.2022.
- Oppstart av planarbeidet ble varslet 16.05.2022.



Fig.1 – flyfoto som viser planområdet/omgivelsene

2.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert/småskala boligbebyggelse. PU ønsker å bygge boliger med en utforming og pris som appellerer til yngre kjøpere. Det er ifm. planarbeidet utarbeidet en mulighets-/konseptstudie der det er tatt sikte på et slikt boligkonsept, med minimum 16 nye boenheter.

Foreliggende planforslag er utformet med tilpasning til det skisserte boligkonseptet.



Fig.2 – Utsnitt fra konseptstudie

2.3 Utbyggingsavtaler

Mulig inngåelse av utbyggingsavtale ble varslet ifm. oppstart av planarbeidet. Det vurderes foreløpig ikke å være behov for en slik avtale – og kommune eller forslagsstiller har så langt heller ikke tatt noe initiativ til dette.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er utformet i samsvar med arealbruken som er vedtatt i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og § 8, og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

Følgende statlige retningslinjer vurderes som aktuelle/relevante for plansaken:

3.1.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.14

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 28.09.18

- Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, T-2/08

- Sikre arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

3.1.4 Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T 5/99B

- Gjennom arealplanlegging kan kommunene ivareta målsetning om bedret tilgjengelighet.

3.1.5 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.1.6 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.2 Regionale planer

Følgende regionale planer vurderes som aktuelle/relevante for plansaken:

3.2.1 ATP Grenland 2014 - 2025/ ATP Telemark 2015 - 2025

- Utforme arealpolitikk for bærekraftig samfunnsutvikling. (folkehelse og klima og energi).

3.2.2 Bypakke Grenland

- Bypakke Grenland skal øke trivselen og skape et enda bedre bymiljø i Grenland, og gjøre regionen mer attraktiv både for næringsliv og innbyggere.

3.2.3 Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, vedtatt 13.11.09

- «Tilførselsvei» til «Blå Hovedrute» for sykkel på Vestsida passerer gjennom planområdet

3.3. Kommuneplanens arealdel

I gjeldende arealdel til kommuneplanen er planområdet vist med følgende arealbruk/føringer:

- Boligformål på hoveddel av eiendommen som planlegges bygget ut
- Samferdselsanlegg i randsone mot RV36 og Linaaesgate
- Eksisterende gang/sykelveg over området som skal bygges ut
- Støysoner (hhv. rød og gul) over en stor del av området
- Området inngår i 1km-sone rundt sentrum, der krav til boligtetthet er 4 boenheter/daa
- Flomvei i randsone langs RV36 og Linaaesgate
- Eksisterende boligområde i tilstøtende areal i sør

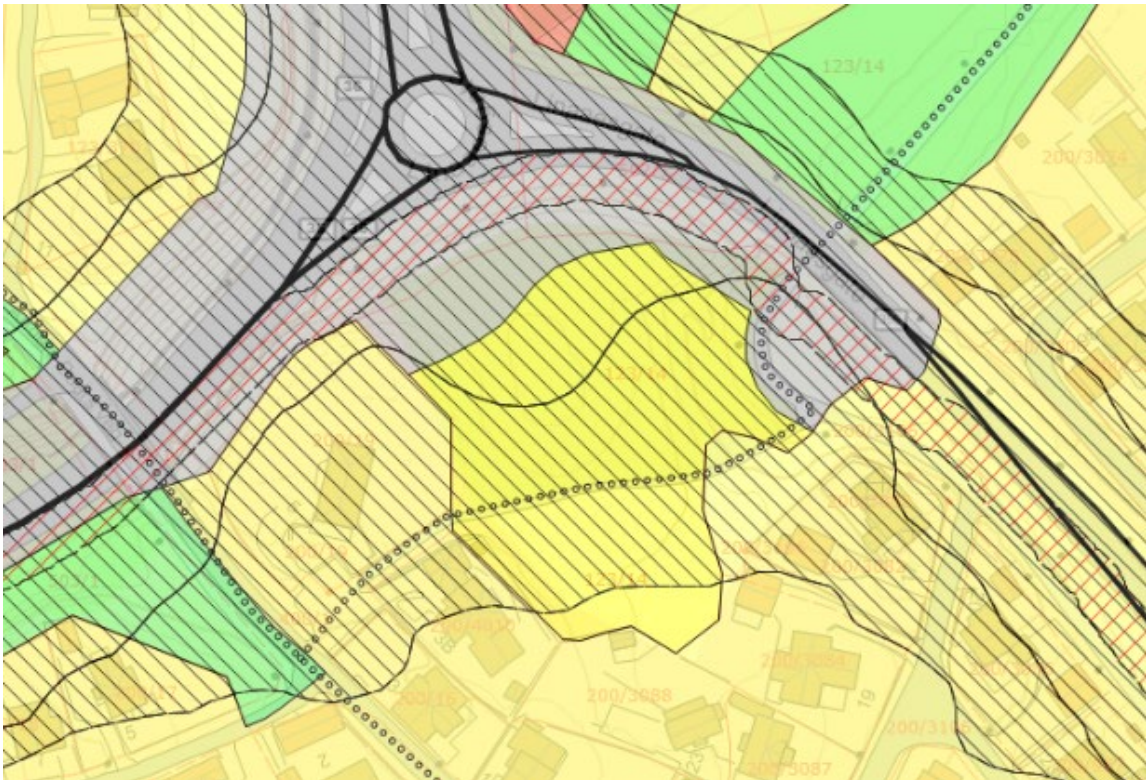


Fig.3 – Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes i dag av del av følgende reguleringsplaner:

- Reg.plan 121 - Ny RV 354 Drangedalsvegen – Linaaesgates forlengelse med tilliggende arealer
Ikrafttredelsesdato: 16.6.1988. Planen viser regulering til offentlig trafikkområde for areal i og inntil RV 36, samt nordende av Linaaesgate. Planen omfatter også boligeiendommene Anders Baars veg 1, 3 og 3B, som (i hovedsak) er regulert til boligformål – og veggrunn i Anders Baars veg, som er regulert til offentlig trafikkområde.
- Reg.plan 112 - Ny RV 354 Porsgrunn bru - Bygrensa
Ikrafttredelsesdato: 16.6.1988. Planen viser regulering til offentlig trafikkområde for areal i og inntil Linaaesgate, og regulering til boligformål for eiendommene langs gata. Areal sør for møtet Linaaesgate - RV36 er regulert til park. Østre ende av Tørmogata inngår også i denne reguleringsplanen, og er regulert til off. trafikkområde.



Fig. 4 - Gjeldende reguleringsplaner. Varslingsgrense for reg.plan Anders Baars veg vist med stiptet strek

3.5 Eiendomsforhold

Hele eller del av følgende eiendommer inngår i varslet utstrekning av planområdet:

Gbnr. 123/14 og 200/3106 er i kommunalt eie, og utgjør hoveddel av planområdet.

Gbnr. 400/1 og 200/3672 er kommunal veggrunn i Anders Baars veg.

Gbnr. 200/16 er privat boligeiendom (areal medtatt mht. evt. behov for frisiktsone).

Gbnr. 200/19 er privat boligeiendom.

Gbnr. 503/1 er offentlig veggrunn langs RV36.

Gbnr. 502/1 er offentlig veggrunn inntil FV356 Linaaesgate.

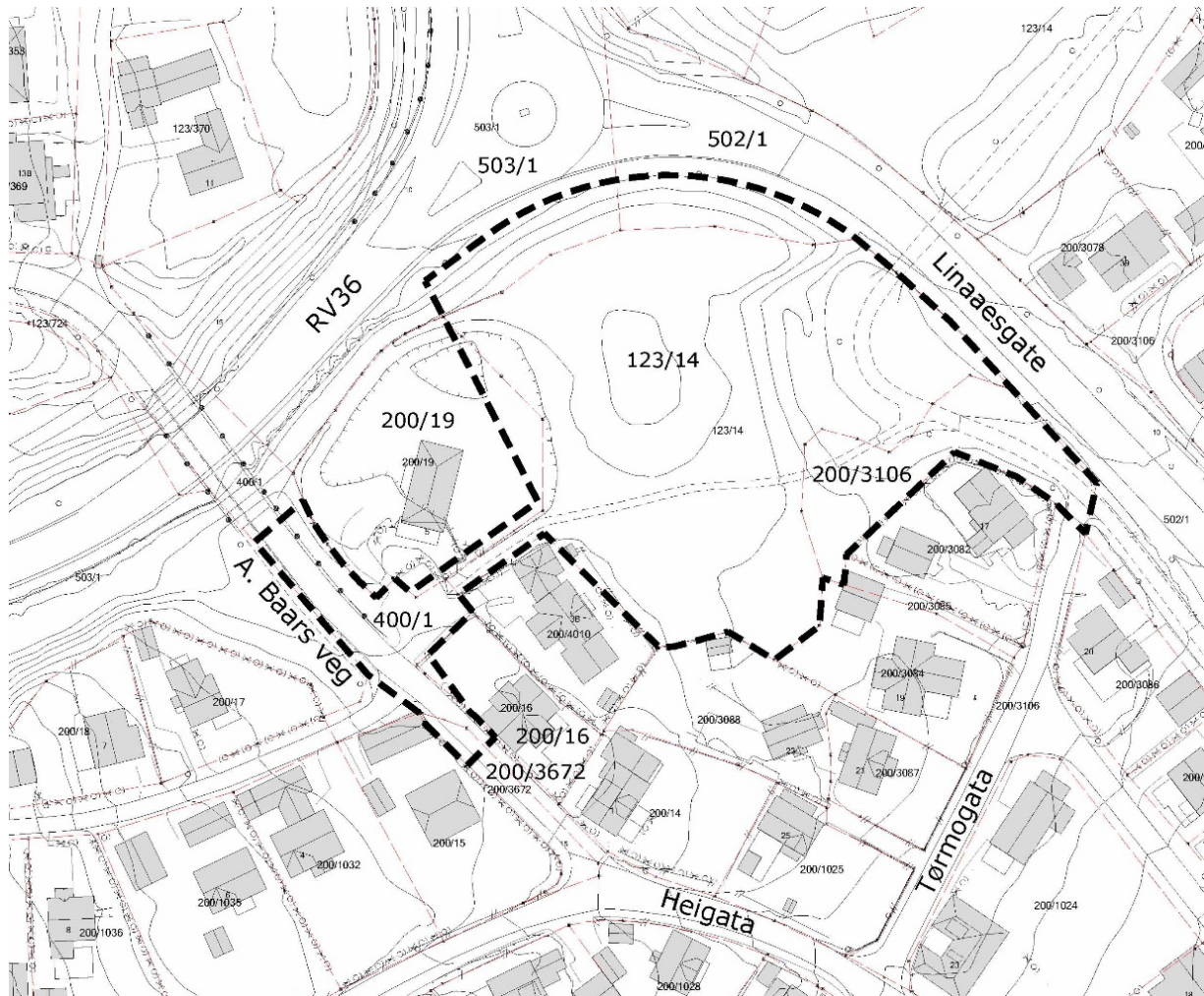


Fig.5, Kartutsnitt som viser eiendomsgrenser og varslingsgrense

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Vest siden i Porsgrunn, mellom vegene/gatene Anders Baars veg, Tørmogata, FV356 Linaaesgate og RV36.

4.2 Avgrensning av planområdet

Planområdets avgrensning, som fremgår av figur 5, er satt på følgende måte:

- I sør er plangrense satt i eiendomsgrense mot tilstøtende boligeiendommer.
- I vest er plangrense satt i eiendomsgrense mot tilstøtende boligeiendommer og omkring kommunal veigrunn. Del av boligeiendommen gbnr. 200/16 er medtatt i planområdet, for å kunne regulere frisiktzone i avkjørsel, dersom det skulle vise seg å bli behov for dette. Også del av eiendommen gbnr. 200/19 inngår i planområdet - dette for å gi nødvendig/bedre areal for adkomstløsning og utomhusareal for nye boliger.
- I nord er plangrense satt i rabatt i ytterkant av RV36 og FV356, for å kunne etablere beplantning og støyskjerm i dette arealet.
- I øst følger plangrensen eiendomsgrense mot FV356 Linaaesgate.

4.3 Historie og tidligere bruk

Historiske foto (Norge i bilder) og kart viser at arealet øst for Anders Baars veg og nord for Tørmogata har vært jordbruksareal, og at Klyvebekken tidligere passerte «i dagen» gjennom dette området. Randsonen langs bekkeløpet var bevokest med trær/kantvegetasjon.



Fig.6 og 7 – Historisk foto og historisk kart som viser tidligere arealbruk og bekkeløp

4.4 Dagens arealbruk i og omkring planområdet / steds karakter

Selve planområdet er i dag ubebygget. I sør grenser planområdet inntil etablert, sammenhengende boligbebyggelse på «Vessia», som i hovedsak består av frittliggende småhus/eneboliger. Området er i dag ubebygget, og fremstår delvis som naturtomt, med innslag av trevegetasjon. Lokalvegnettet i området består av relativt smale boligater. Heigata og Anders Baars veg nyttes også til gjennomkjøring mellom Nybergåsen (Skien) og Porsgrunn sentrum.

Det er opparbeidet sammenhengende fortausforbindelse langs Heigata og Anders Baars veg. I østre del av planområdet passerer GS-veg, som danner en sammenhengende forbindelse mellom Vestsiden skole, planområdet og bysenteret. En etablert, gruset stiforbindelse som passerer gjennom planområdet gir GS-forbindelse mellom Anders Baars veg og gangveisystemet i øst. Stiforbindelsen utgjør også del av fotgjengerforbindelse mellom Vestsiden skole og naturområdene i Vestmarka. Planområdet grenser inntil hovedveiene RV36 og FV356 i nord og øst.



Fig.8 - Skråfoto som viser nærområdene inntil planområdet

4.5 Landskap

Landskapet som planområdet inngår i har en sydvendt hovedform, med terrengfall ned mot Porsgrunnselva. Terrengtet omkring planområdet reiser seg mot Nybergåsen og Klyve i Nord – og mot Frydentopp i vest.

Terrengtet inne i planområdet er åpent, solrikt og nokså plant, og ligger på ca. kote +13. Nivå på tilstøtende del av Anders Baars veg er ca. kote +15. I øst faller terrengtet ned til GS-undergang som krysser under Linaaesgate.

Vest for planområdet ligger Kverndammen og Klyvebekken. Klyvebekken rant tidligere gjennom planområdet, men bekkedraget er nå lagt i rør på strekningen gjennom/forbi planområdet – og ned til Porsgrunnselva.

4.6 Naturverdier og grønnstruktur

Planområdet fremstår i dag som et grøntområde, stedvis bevokest med furu-/bjørkertrær. Miljøverndirektoratets kartside «Naturbase» viser registrering av «viktig naturtype, rik edellauvskog» vest for planområdet.

Artsdatabankens kartside viser registrering av rødlistete fuglearter utenfor planområdet.

Det er foretatt kartlegging av naturmangfoldet i planområdet. Rapport etter kartleggingen (vedlagt) konkluderer med følgende:

- *Hverken rødlistearter (bortsett fra innplantete, unge trær av alm, ask og lind), økologiske funksjonsområder for arter eller verdifulle naturtypelokaliteter er registrert i planområdet. Derfor kommer en utbygging av området til å ha en lav konsekvensgrad for tema naturmangfold.*
- *Det bør jobbes så arealminimerende som mulig for å opprettholde så mye grønnstruktur som mulig.*
- *Det er krav om aktsomhet når man skal håndtere masser for å unngå spredning av fremmede arter, og for å unngå skade på biologisk mangfold. Bygging og forflytning av masser medfører en høyere risiko for spredning av de uønskede artene. En bekjempelse vil derfor være gunstig da artene har potensial for videre spredning og for å fortrenge stedegne arter. Tiltak bør skje så tidlig som mulig, og det anbefales at massene på hageavfallsplassene fjernes før tiltaket eventuelt settes i gang.*

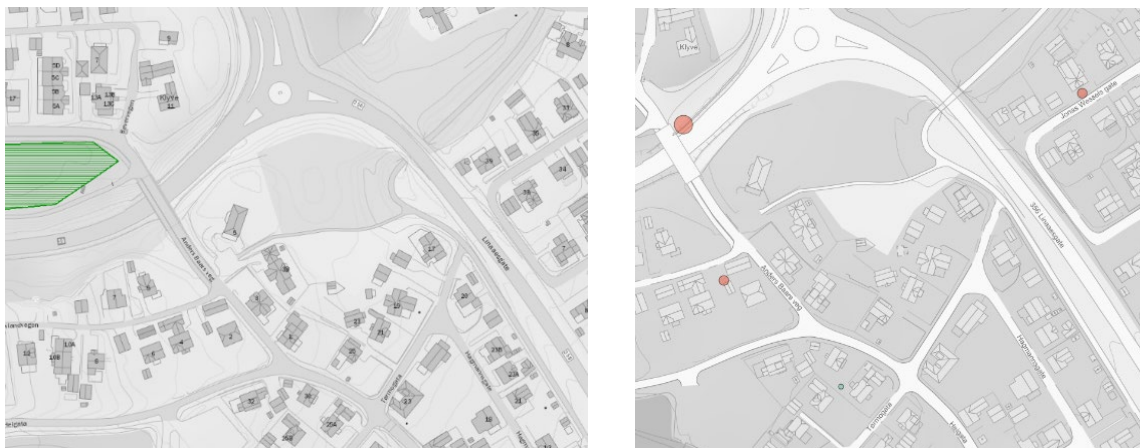


Fig. 9, Naturtyper og arter, kilde: Naturbase, Mdir og Arkart, Artsdatabanken.

4.7 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturvernmyndigheten (VTFK – Kulturarv) opplyser i uttale til planvarsel at det ikke er kjente registreringer av kulturminner i området, og at muligheten for at slike finnes i planområdet vurderes som liten.

4.8 Trafikale forhold

Vegnettet som ligger i tilknytning til planområdet består av smale bolig-gater med fartsgrense 30 km/t. Det er opparbeidet Fortau langs Heigata og Anders Baars veg, som har gjennomgangstrafikk (Porsgrunn sentrum – Nybergåsen). I Heigata og Anders Baars veg er det satt ut blomsterkasser i vegbanen, som «fartsdempende tiltak». Eksisterende, gruset stiforbindelse løper gjennom planområdet, og utgjør del av GS-forbindelse – til/mellom Vestsiden skole og Frydentopp/Vestmarka. Planområdet grenser i nord og øst inntil RV36 og til FV356 Linaaesgate – men har ikke direkte tilknytning til noen av disse. Det vises til vedlagt trafikkvurdering.



Fig.10, Blomsterkasser i Anders Baars veg

4.9 Rekreasjon og friluftsliv

På Miljødirektoratets side «Naturbase kart» er friluftlivområder kartlagt/verdisatt på følgende måte:

- Areal omkring Vestsiden skole og barnehage er svært viktig område for «Lek og rekreasjon»
- Grønt-/naturområdet omkring Kverndammen er et svært viktig område for «Nærturterreng»
- Naturområdene på/omkring Frydentopp er et svært viktig område i kategorien «Særlig kvalitetsområde».

Planområdet ligger mellom Vestsiden skole og naturområdene ved Kverndammen og Frydentopp. Den eksisterende stiforbindelsen gjennom planområdet vurderes å være en viktig forbindelseslinje til/mellom rekreasjonsområdene på Vestsiden.

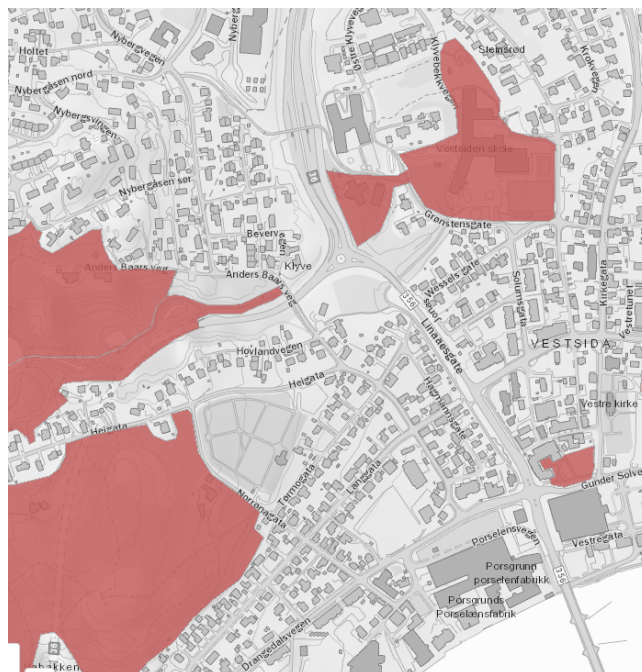


Fig. 11 - Kartlagte friluftsområder omkring planområdet er vurdert som «svært viktige». Kilde: Naturbase

4.10 Barns interesser og sosial infrastruktur

Nærheten til Vestsiden skole og barnehage – og nærheten til naturområdene ved Kverndammen og Frydentopp gjør at det er kort vei fra planområdet til egnete arealer for lek og rekreasjon. Planområdet i seg selv fremstår i dag som en «grønn lunge». Basert på inntrykk fra befaringer bærer området i liten grad preg av å bli brukt av barn og unge som leke-/rekreasjonsområde. Eksisterende stiforbindelse gjennom planområdet utgjør en «bilfri» GS-forbindelse til skole/barnehage på Vestsiden - og en forbindelse til grønt-/naturområdene vest for planområdet. Planområdet grenser inntil etablert, sammenhengende boligmiljø. Det vises til vedlagt trafikal vurdering.

4.11 Grunnforhold

I henhold til NGUs kart over løsmasser består grunnen i planområdet av hav- og fjordavsetning, med «finkornige, marine avsetninger med mektighet fra 0,5 m til flere ti-tall meter. Avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred, ofte angitt med tilleggssymbol. Det er få eller ingen fjellblotninger i området». Grunnen i de mer sentrumsnære arealene sør for området består ifølge NGU-kartet av fyllmasser.

Utført grunnboring i planområdet har ikke avdekket forekomst av «sprøbruddmateriale» - og det er konkludert med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Resultat av grunnboring og vurdering av områdestabilitet er nærmere omtalt i vedlagt rapport fra Terraplan AS.

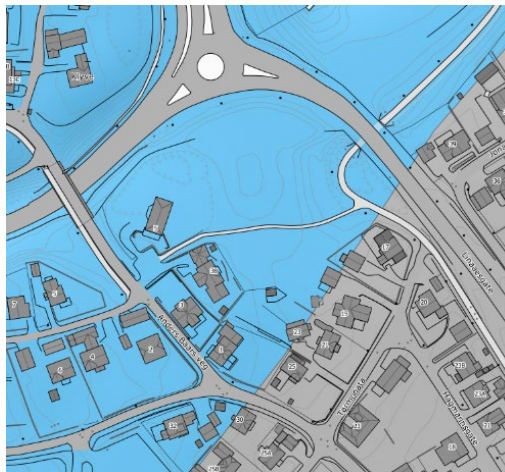


Fig. 12 - NGUs kart over løsmasser.

4.12 Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering

I referat etter oppstartmøte er det oppsummert med at:

- Det er god kapasitet på relativt nye vannledninger i Anders Baars veg
- Eksisterende spillvannsledninger i AB veg / Tørmogata har begrenset kapasitet og noe utfordrende adkomst mht. tilknytning.
- Planområdet fungerer i dag som en buffer og fordrøyning mot tilstøtende veisystemer. Det må påregnes at systemer for overvannshåndtering og fordrøyning i hovedsak må håndteres lokalt – på egen tomt.

Høyspent jordkabel går i grunnen langs/under stiforbindelsen gjennom planområdet. Kraftselskap LEDE bekrefter at det vil bli behov for oppføring av ny nettstasjon for å betjene planlagte boliger. Planområdet har i dag en etablert «hovedføring» for avrenning/flomvei østover og sørover - langs vegbane/grøfter i ytterkant av planområdet. Jf. avrenningslinjer vist på figur 13.

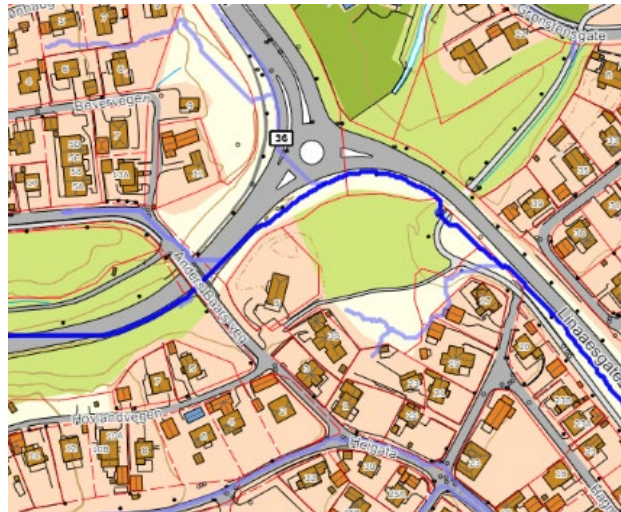


Fig. 13 – Avrenningslinjer. Kilde: kommunal kartside

4.13 Støyforhold

Planområdet ligger utsatt for støy fra RV36 og FV356 Linaaesgate. Nordvest og øst for planområdet er det etablert støyskjermer mot de to hovedveiene – men ikke på strekningen nærmest rundkjøring, nord for planområdet. I vedlagt rapport fra Akustikk Konsult AS er det redegjort for at oppføring av støyskerm også mot rundkjøringen vil gi «forskriftsmessig støynivå» for boliger og utendørs oppholdsareal i planområdet.

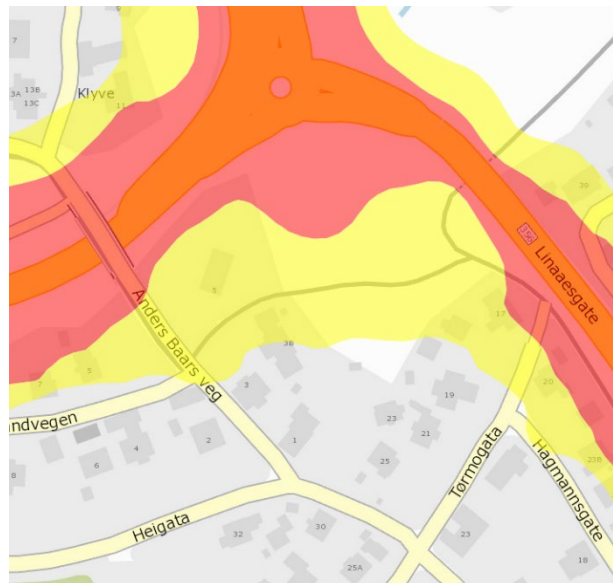


Fig. 14 - Støysoner fra RV36 og FV356. Kilde: Statens vegvesen

4.14 Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse for planområdet/planlagte tiltak er utarbeidet, og følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

5 Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte plansaken ble avholdt 29.04.2022. Referat fra møtet følger vedlagt.

5.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev/e-post til offentlige instanser og berørte parter 18.05.2022. Oppstart av planarbeidet ble samtidig annonsert i TA og på kommunens nettside. Frist for uttale til varselet var 17.06.2022. Kopi av varslingsmaterialet følger vedlagt.

5.3 Åpent informasjonsmøte

Forslagsstiller arrangerte torsdag 09.06.2022 et åpent møte i Vestre Porsgrunn Menighetshus (Kirkegata 25), der planlagte tiltak ble presentert og drøftet. Hensikten med møtet var å gi de fremmøtte informasjon om planarbeidet/planlagt utbygging – og dermed et best mulig grunnlag for å uttale seg til det utsendte planvarselet.

5.4 Nabodialog

PU har vært i dialog med selger av areal til adkomstveg (eier av Anders Baars veg 5, gbnr. 200/19). Kommunikasjonen omhandlet selve salget - og forutsetninger for dette. Selger ble informert om boligprosjektets størrelse og intensjon for adkomstveg.

PU har vært i dialog med eier av Anders Baars veg 3B (gbnr 200/4010), som er negativt innstilt til / bestrider lovlighet av salg av areal fra Anders Baars veg 5 for etablering av adkomstveg.

5.5 Møter med Statens vegvesen

Porsgrunn Utvikling hadde 26.08.2022 et møte med Statens vegvesen, der utkast for prosjekt/plan ble presentert og drøftet. Vegvesenet signaliserte en positiv holdning til skissert løsning/arealbruk – men samtidig at planområdet/prosjektet kan komme i konflikt med ett av trasèalternativene som utredes for ny Riksveg 36. Vegvesenet anslo at det i løpet av 6-12 mnd. ville avklares om det er en konflikt mellom ny RV og boligprosjektet det er tatt sikte på.

Forslagsstiller besluttet på dette grunnlaget å avvente reguleringsarbeidet inntil videre.

Porsgrunn Utvikling hadde 06.09.2023 nytt møte med Statens vegvesen, der planforslag ble drøftet - spesielt mht. plassering av byggegrense og støyskjerm mot RV 36. Vegvesenet meddelte etter møtet at de forventer at byggegrense settes 30m fra senter av RV36, og at støyskjerm oppføres i eiendomsgrense mellom veggrunn og byggetomt. Vegvesenets innspill er hensyntatt i foreliggende planforslag.

5.6 Planprosess RV36

Formannskapet i Porsgrunn vedtok blant annet følgende i sitt møte 26/1 2023:

«I planprogrammet endres tabellen i pkt. 5.2.2 Rød korridor til likelydende tekst for strekningen Skjelsvikdalen - Klevstrand som i tabell 5.2.1 Gul korridor.»

Dette innebærer at Porsgrunn kommune ikke ønsker at det utredes ny vei i dagen øst for dagens vei – noe som i så fall medfører at planområdet for Anders Baars veg ikke er i konflikt med ny RV-trasè. Forslagsstiller besluttet på dette grunnlaget å fremme plansaken for kommunal behandling.

5.7 Drøfting med Porsgrunn kommune

Planforslaget ble gjennomgått og drøftet i møte med planavdelingen og kommunens barnetalsperson 20.06.2023. På bakgrunn av kommunens tilbakemelding ble forslaget justert (bestemmelse om min. antall boenheter, omtale av byggegrense mot RV36, utarbeidelse av sol/skygge-diagram).

6 Merknader til varsling av planarbeidet

Pr. 24.06.2022 foreligger 17 merknader, som er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene følger i tillegg vedlagt i sin helhet.

6.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SFVT), 16.06.2022

1. Samfunnssikkerhet og beredskap

SFVT minner om at det må utarbeides ROS-analyse iht. gjeldende føringer.

Grunnforhold og flom er tema som må vurderes nærmere i ROS-analyse.

Forslagsstillers kommentar:

ROS-analyse foreligger som vedlegg til planforslaget.

Områdestabilitet er utredet av geotekniker.

Støyforhold er utredet av akustiker.

Trafikale forhold er utredet av vegplanlegger.

2. Samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging

SFVT viser til «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP)», og vurderer at effektiv arealutnyttelse i samsvar med kommuneplanens krav (4 boenheter/daa) legges til grunn.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller vurderer at det også må gjøres en stedstilpasset vurdering mht. bokvalitet og utbyggingsvolum i planområdet, jf. uttale fra VTFK. Foreliggende mulighetsstudie vurderes å balansere hensyn til arealeffektivitet og stedstilpasning. Boligtetthet i foreliggende utkast er ca. 3 boenheter/daa (16 boenheter/ca. 5.5 daa).

3. Støy

SFVT minner om at planområdet ligger utsatt for trafikkstøy, og at støyproblematikk må håndteres i samsvar med gjeldende føringer.

Forslagsstillers kommentar:

Støyvurdering med tilpasning til planforslaget / den planlagte bebyggelsen følger vedlagt.

Reguleringsbestemmelser er utformet i samsvar med konklusjon i støyvurdering – og med henvisning til føringer og grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje T-1442.

6.2 Statens vegvesen (SVV), 21.06.2022

SVV understreker viktigheten av at nasjonale og regionale føringer for areal- og transportplanlegging blir ivaretatt i planarbeidet – bl.a. ved at:

- det legges til rette for redusert areal- og transportbehov
- løsninger for myke trafikanter og kollektivtrafikk prioriteres
- trafiksikkerhet vurderes og ivaretas
- det gjøres risikovurderinger ifm. etablering av infrastruktur.
- klima- og miljøvennlige løsninger styrkes

SVV nevner forholdet til pågående planarbeid for ny RV36 spesielt – og at forholdet til eksisterende/ny RV36 vil legge føringer for reguleringsarbeidet for AB veg mht. byggegrenser, terrengstabilitet, støy etc. Det må settes rekkefølgekrav som sikrer ivaretagelse av SVVs ansvarsområde før det gis tillatelse til boligbygging. Hvis det skjer endringer på infrastruktur som får konsekvenser for SVVs ansvarsområde forutsettes det inngåelse av en gjennomføringsavtale - og at byggeplan blir forelagt for SVV for godkjenning.

Forslagsstillers kommentar:

Utbyggingen det legges til rette for (i et sentrumsnært område) vurderes å bidra til redusert areal- og transportbehov – og dermed være i samsvar med overordnede føringer for areal- og transportplanlegging.

Det er utarbeidet trafikal vurdering, med redegjørelse for trafikksituasjon + konkrete løsninger for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Konklusjoner i trafikal vurdering er lagt til grunn for utføring av planforslaget.

Det vises til beskrivelsens pkt. 5.5 og 5.6 mht. planarbeidet for ny RV36 og mht. dialog med SVV.

6.3 Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK) 14.06.2022 og 04.07.22

I merknad datert 14.06.22 påpekes følgende:

1. ATP Grenland

Planområdet ligger i bybåndet, der boligtettheten iht. ATP skal være min. 2 boenheter/daa. I kommuneplanen er kravet til boligtetthet 4 boenheter/daa pga. nærhet til sentrum. VTFK vurderer at også hensynet til omkringliggende boligmiljø og gode bokvaliteter må vektlegges når utbyggingsvolum i planområdet vurderes. «Arm» av blå sykkelhovedrute krysser gjennom planområdet. Det er viktig at planarbeidet i detalj avklarer hvordan gangnettet rundt den nye bebyggelsen knytter seg til eksisterende vegstruktur.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller deler synet på at det må gjøres en stedstilpasset vurdering mht. bokvalitet og utbyggingsvolum. Foreliggende mulighetsstudie og planforslag (ca. 3,1 boenheter/daa) vurderes å balansere hensyn til arealeffektivitet og stedstilpasning.

Det er utarbeidet trafikal vurdering, med redegjørelse for trafikksituasjon + konkrete løsninger for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Konklusjoner i trafikal vurdering er lagt til grunn for utforming av planforslaget – og er nærmere omtalt i planbeskrivelsens pkt. 7.8.

2. Barn og unge

Barn og unges interesser må belyses i planbeskrivelse og saksutredning. Opparbeiding av tilfredsstillende lekeareal må sikres i plan, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1.1. Skjerming mot støy må vies spesiell oppmerksomhet. Det anbefales at kommunens barnetalsperson høres og involveres tidlig i planprosessen, og at det utarbeides sol-/skyggediagram som dokumenterer solforhold på lekeareal.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. Sol-/skyggediagram følger som vedlegg til planforslaget. Det vises til beskrivelsens pkt. 7.5, 8.1.3 og 8.6. Barnetalsperson (BPT) deltok i drøftingsmøte 20.06.2023. i møtet fokuserte BTP på viktighet av god sikkerhet og fremkommelighet på gang-/veiforbindelse gjennom området – og hadde ikke innvendinger til planforslaget.

Støyskjerming er utredet og ivare tatt i planforslaget, jf. vedlagt støyvurdering, samt planbeskrivelsens pkt. 7.12.

Trafiksikkerhet for myke trafikanter er utredet, og ivare tatt i planforslaget, jf. vedlagt trafikkvurdering, samt beskrivelsens pkt. 7.8.

Opparbeiding av lekeareal er ivaretatt i planforslaget, jf. beskrivelsens pkt. 7.5.

3. Jordvern

Planområdet inneholder forslag om omdisponering av dyrkbar mark. Det forutsettes at det foreligger en landbruksfaglig vurdering fra lokal landbruksmyndighet ifm. off. ettersyn av plansaken, og at det ved evt. omdisponering utarbeides en matjordplan.

Forslagsstillers kommentar:

Del av planområdet har tidligere vært dyrka mark, jf. beskrivelsens pkt. 4.3. Krav i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.2.1 sikrer utarbeidelse av matjordplan, slik at dyrkbar jord blir tatt vare på / at matjorda ikke blir nedbygget. I bestemmelsenes pkt. 2.2.1 kreves det i tillegg at min. 200m2 fellesareal i planområdet skal tilrettelegges for dyrking.

4. Samferdsel

Fylkeskommunen ber om dialog mht. fastsettelse av byggegrense, før endelig planforslag legges fram. Det tas til orde for at dialogen tas opp når planarbeidet er kommet lenger mht. bl.a. støyproblematikk og hensyn til myke trafikanter.

Forslagsstillers kommentar:

Byggegrense langs fylkesvei er satt med større avstand enn for bebyggelsen som definerer det nåværende gateløpet lenger sørøst i Linnaes gate. Det tas sikte på etablering av støyskjerm langs vei. Terrengforhold på stedet gjør at evt. «utforkjøring» fra hovedveg medfører ulykke på planlagt boligeiendom.

5. Klima og energi

Det forventes at klimagassutslipp og klimatilpasning tas inn som temaer til vurdering av reguleringsplanen – og at klimahensyn bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene. Krav til håndtering av vann/overvann må tas inn i plan.

Forslagsstillers kommentar:

Klimahensyn er drøftet i ROS-analyse. Hensyn til overvannshåndtering er ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

6. Kulturarv

VTFK er ikke kjent med forekomst av kulturminner i planområdet. Generell føring for meldeplikt (ved evt. funn av kulturminne) anbefales tatt inn i reg.bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

Meldeplikt er tatt inn i reguleringsbestemmelser.

7. Svar på nabohenvendelse

Uttale fra VTFK datert 04.07.22 svarer på 4 henvendelser VTFK har mottatt fra T. Kjelle vold. VTFK påpeker overfor Kjelle vold at det er Porsgrunn kommune som er planmyndighet, og dermed rette adressat for henvendelser om planarbeidet.

6.4 NVE, 14.06.2022

NVE uttaler at de ikke har kapasitet til å vurdere alle regulerings saker som kommer på høring, men at det vil prioriteres å gi innspill og uttalelser i de sakene der NVE blir bedt om faglig hjelp til vurdering av konkrete problemstillinger. NVE viser til kommunens/planmyndighetens ansvar for å se til at NVEs saksområder blir ivaretatt – og henviser til veiledere og retningslinjer som kan benyttes i denne sammenheng.

Forslagstillers kommentar:

NVEs relevante ansvarsområder i plansaken oppfattes å være ivaretatt av Statsforvalter, jf. pkt. 6.1.

6.5 LEDE v/ S. Hvammen (LEDE), - 09.06.2022

LEDE opplyser at selskapet har områdekonsesjon for kraftforsyningen i Porsgrunn. LEDE opplyser at det kan bli behov for etablering av ny nettstasjon for å sikre strømforsyning til den planlagte boligbebyggelsen, og at nettselskapet ønsker dialog for å avklare løsninger for strømforsyning og plassering av elektriske anlegg. Kart som viser beliggenhet av eksisterende anlegg i området (høyspent jordkabel langs/under eksisterende sti) følger som vedlegg til uttalelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Lede er senere kontaktet for avklaring mht. kraftforsyning. Det er konkludert med at det er behov for oppføring av ny nettstasjon. Nødvendige hensyn til dette er i samråd med kraftselskapet ivare tatt i planforslaget. Ny, bekreftende uttale fra kraftselskapet følger vedlagt.

6.6 Vestsiden Fellesskap (VF), 13.06.2022 og 01.07.2022

VF uttaler seg i kraft av å være en interesseforening for alle beboere, foreninger og lag i bydelen. VF peker i sin merknad datert 13.06.22 på følgende:

1. Trafikale utfordringer

VF ser med bekymring på det økende trafikale presset på bydelen – som følge av utførte/planlagte utbygginger i senere tid. Veinettet i Heigata og Anders Baars veg er dårlig dimensjonert – og er utsatt for gjennomgangstrafikk. Skolevei er også del av trafikkbildet/situasjonen. Planlagt avkjøring fra AB veg vil øke trafikkb belastningen ytterligere. Det forventes at trafikale utfordringer i området blir utredet. Det bemerkes også at den planlagte utbyggingen må tilrettelegges med parkeringsmulighet også for gjester/besøkende.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet trafikkvurdering, med redegjørelse for trafikksituasjon + konkrete løsninger for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Konklusjoner i trafikal vurdering er lagt til grunn for utforming av planforslaget – og er nærmere omtalt i planbeskrivelsens pkt. 7.8. Reguleringsplanens bestemmelser setter også krav til gjennomføring av anleggsfase, for å sikre at trafiksikkerhet og støyforhold blir ivare tatt på en forskriftsmessig måte. Trafikkvurdering følger som vedlegg til planforslaget.

2. Tursti til Porsgrunn Vestmark

Vestsiden skole er et populært utfartspunkt for turer i Porsgrunns Vestmark. Stiforbindelsen gjennom planområdet er en del av forbindelsen og grønstrukturen som forbinder skoleområdet med Vestmarka og Solummarka. Det er viktig at denne stien ikke «privatiseres», men forblir åpen og tilgjengelig for turgjengere.

Forslagsstillers kommentar:

Allment tilgjengelig GS-forbindelse gjennom området er opprettholdt/ivare tatt i planforslaget – i form av fortau.

3. Grønne lunger i bydelen

VF vurderer at bydelens grønne lunger er under press, og at det er viktig at disse varierte naturområdene/naturlekeplassene tas vare på.

Forslagsstillers kommentar:

Arealbruken i området vurderes å være avklart gjennom kommuneplanens arealdel, der det er vedtatt at planområdet skal nyttes til boligbygging. Det tas sikte på at deler av eksisterende vegetasjon i planområdet skal bevares, for (best mulig) å opprettholde et grønt

preg i planområdet. Det er foretatt kartlegging av naturmangfoldet i planområdet – jf. beskrivelsens pkt. 4.6.

I merknad datert 01.07.22 peker VF på at de er blitt gjort kjent med at planlagt etablering av adkomstvei virker å være i strid med tidligere inngått avtale om etablering av tursti. VF viser i tillegg til naboenes bekymring for trafikksikkerhet, trafikale løsninger mm. VF vurderer at prosjektet det planlegges for er for stort – og at det bør stoppes.

Forslagsstillers kommentar:

Forhold knyttet til tidligere avtaler og tillatelser er vurdert av jurist, som konkluderer med at det foreliggende planforslaget ikke er i strid med tidligere gitte avtaler eller tillatelser. Notat med juridisk vurdering følger vedlagt.

Arealbruken i området er planlagt på en måte som balanserer stedstilpasning og gjeldende krav til arealeffektivitet, jf. pkt. 6.3.1.

Det er utarbeidet trafikkvurdering, med redegjørelse for trafikksituasjon + konkrete løsninger for trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Konklusjoner i trafikal vurdering er lagt til grunn for utforming av planforslaget – og er nærmere omtalt i planbeskrivelsens pkt. 7.8.

6.7 Lisbet Simonsen og Rolf B. Moe (LS&RM), 16.06.2022

LS&RM vurderer at det planlagte boligprosjektet vil medføre ødeleggende mertrafikk og trafikkfare. Den nye bebyggelsen (med støyutsatte blokker uten gjesteparkering) vil gi dårligere bokvalitet enn den eksisterende. Et grøntområde går tapt, og stien som er en trygg skolevei erstattes med bilvei. Utbyggingen vil i tillegg medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet. Anleggsperiode vil medføre ulemper for nabolaget.

Forslagsstillers kommentar:

Den planlagte bebyggelsen er ikke blokker, men konsentrert småhusbebyggelse.

Parkeringsløsningen det legges opp til er i samsvar med gjeldende krav i kommuneplanens bestemmelser. Det vises til kommentar i pkt. 6.6.

6.8 Kristin og Rune Bjelland (KRB), 02.06.2022 og 17.06.2022

I uttale datert 02.06.22 redegjør KRB for historikk knyttet til deres egen innflytting og boligbygging i området (AB veg nr. 3b), og at det i den forbindelse ble avstått grunn for etablering av den nå eksisterende gangstien gjennom området. KRB opplyser at de ikke ville avstått denne grunnen, dersom de hadde visst at stien senere skulle endres til bilvei for nye boliger. KRB etterlyser dialog med PU om saken.

KRB deler andre naboers bekymring og motvilje mht. trafikksikkerhet, nedbygging av grøntområde og naturmangfold.

Vedlagt uttalen fra KRB følger kopi av avtaledokumenter og saksdokumenter ifm. tidligere utbygging/tomtedeling.

Forslagsstillers kommentar:

Forhold knyttet til tidligere avtaler og tillatelser er vurdert av jurist (PU), som konkluderer med at det foreliggende planforslaget ikke er i strid med dokumentasjonen som er presentert fra Bjelland. Jf. vedlagt notat fra advokatkontoret Selmer. Det vises til kommentar i pkt. 6.6.

I uttale datert 17.06.22 understrekes det at KRB vurderer planene om etablering av bilvei på eksisterende gangsti som et avtalebrudd. Det etterlyses dialog med kommunen/PU om saken. KRB gjentar div. forhold knyttet til trafikale utfordringer og trafikkfare, og det pekes i tillegg på ulemper og utfordringer knyttet til

- evt. frisisiktsone inn over privat eiendom
- etablering av løsning for renovasjon

- fremkommelighet for nødtrafikk
- driftsutgifter på fellesanlegg
- skader og ulemper som følge av anleggsfase
- at skissert utbyggingskonsept er for stort og for tett

KRB vurderer at AB veg må stenges for gjennomkjøring, dersom det blir noe av den planlagte utbyggingen. Dokumenter/avtaler vedr. eiendomsavståelse/fradeling følger som vedlegg til merknaden.

Forslagsstillers kommentar:

Forhold knyttet til tidligere avtaler og tillatelser er vurdert av jurist (PU), som konkluderer med at foreliggende planforslag ikke er i strid med dokumentasjonen som er presentert fra Bjelland. Det bemerkes at behovet for frisikt fra avkjørslene i området er til stede også i dag - også for Bjellands avkjørsel.

Løsning for renovasjon i området er avklart i samråd med RiG. Naboer ved avkjørsel kan om ønskelig avtale tilknytning til nytt renovasjonsanlegg – eller opprettholde nåværende praksis. Det skisserte utbyggingskonseptet legger til rette for en arealutnyttelse (3,1-3,5 boliger/daa) som er lavere enn det kommuneplanen krever i dette området (min. 4 boliger/daa).

Det kan ikke ifm. utarbeidelse av reguleringsplan besluttes at AB veg skal stenges for gjennomkjøring – det er i så fall kommunen som må gjøre et «skiltvedtak» om dette. Det vises til kommentar i pkt. 6.6.

6.9 Lars Halvor Bjelland (LHB), 28.06.2022

LHB etterspør

1. innsyn i utviklingsavtale mellom PU og Porsgrunn kommune
2. innsyn i avtale med grunneier på gbnr. 200/19
3. informasjon om formaliteter knyttet til vedtak av reguleringsplan
4. nedre grense for parkeringsdekning i Porsgrunn

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller forutsetter at LHB selv innhenter tilgjengelige dokumenter fra kommunen. Planforslaget er utformet med i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for bilparkering (individuell boligparkering med felles besøksparkering) - jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.6.1.8.

6.10 Bård Rising og Anne Marit Braut (BRAMB), 17.06.2022

BRAMB peker på / setter spørsmålstegn ved:

1. om terrengstabilitet kan ivaretas
2. at skissert utbyggingskonsept er for stort og for tett på nabobebyggelsen
3. større del av grønnstruktur bør bevares, av hensyn til støy og naturmangfold
4. forslått adkomstvei langs sti er en dårlig løsning, som vil kreve omfattende terrengbearbeiding, og problemer mot tilstøtende eiendommer
5. AB veg må stenges for gjennomkjøring, dersom prosjektet blir realisert
6. om det lar seg gjøre å etablere gang- og kjøreareal, og løsninger for post og renovasjon på stedet
7. det må etableres gjesteparkering for nye boliger - villparkering må unngås.
8. skader som følge av anleggsvirksomhet må unngås.

Forslagsstillers kommentar:

Geotekniker har foretatt grunnboring i området, og på dette grunnlaget gjort vurdering av områdestabilitet. Nødvendige hensyn til terrengstabilitet er ivaretatt i planforslaget. Det vises ellers til kommentar i pkt. 6.6 – 6.9.

6.11 Thronn Kjellevoid (TK), 24.05.2022 – 23.06.2022

TK har oversendt til sammen 11 følgeskriv, merknader og avisartikler til kommune og forslagsstiller, der det bl.a. påpekes at:

TK etterlyser «fullstendige tegninger», og peker på misforhold mellom det digitale kartgrunnlaget og egne målebrev for eiendommen Anders Baars veg 1. TK peker på at det tidligere er avstått grunn til kommunen, men ikke for den trafikken som er/blir i området. TK uttrykker bekymring for trafiksikkerhet/trafikkbilde som vil følge av planlagt utbygging – både i og omkring planområdet.

TK vurderer at den planlagte utbyggingen er i strid med gjeldende/tidligere avtaler om etablering av gangsti gjennom planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Forholdene ble drøftet på tlf. mellom forslagsstiller (undertegnede) og Kjellevoid.

Forslagsstiller kan ikke gjøre annet enn å benytte foreliggende kartgrunnlag. Kjellevoids eiendom ligger utenfor planområdet, og uklarheter mht. eiendomsgrenser for denne eiendommen vurderes ikke å være relevant for plansaken. «Fullstendige tegninger»- dvs. plankart og tilhørende illustrasjoner foreligger nå for kommunal behandling. Det vil bli anledning til å uttale seg til disse ifm. offentlig ettersyn av plansaken.

Det vises til kommentar i pkt. 6.6 mht. trafikk.

Det vises til kommentar i pkt. 6.8 mht. tidligere inngåtte avtaler.

6.12 Elin og Arvid Reinholt (EAR), 13.06.2022

EAR, som bor i Heigata 23, peker på at trafiksikring og fartsdempende tiltak har vært tema i deres område i flere tiår. Kjørehastigheten og trafikkbelastningen i området er stor – særlig i rushtid. Planlagt utbygging vil forverre denne situasjonen. Planlagt utbygging vil få negative konsekvenser for skoleveien til barna i området / tursti for bydelens befolkning.

EAR etterspør permanente fartsdempende tiltak, ambulerende fartsmålere og stenging av gjennomfartstrafikken i området.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentar i pkt. 6.6.

6.13 Kristin Sivertsen og Kristian Reinholt (KSKR), 16.06.2022

KSKR uttrykker at:

- Grunnen i området består av utfylte masse som er lagt over Klyvebekken, som tidligere rant gjennom området.
- Området er skoleveg for myke trafikanter til/fra skole og barnehage.
- Beboere i området har kjempet i 40 år for bedret trafiksikkerhet – og kommunen har vist liten evne eller vilje til å samarbeide for å få dette til.
- Skepsis til antallet boenheter – og utformingen av disse.
- Skissert parkeringskapasitet for nye boliger vurderes å være for dårlig
- Skepsis mht. overvannshåndtering, kostnader for fellesløsninger og skader/ulempes som følge av anleggsfase.
- KSKR antar at PU vil få nødvendige tillatelser i saken, siden de er et kommunalt eid selskap. KSKR imøteser tilbakemelding på sine spørsmål.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentarer i pkt. 6.6-6.10.

6.14 Annike og Jacob Kvande Oxum (AJKO), 17.06.2022

AJKO peker på følgende hensyn:

- Trafikksikkerhet og myke trafikanter

Trafikkbelastningen i området er stor, i forhold til standard på eksisterende vei. Kjøreatkomst bør anlegges fra Tørmogata, dersom prosjektet skal realiseres. Evt. adkomst fra AB veg må kombineres med trafikkreduserende tiltak.

- Turstien og skoleveg

Turstien gjennom planområdet er viktig som både skole- og turveg, og må derfor vernes/omlegges, hvis boligprosjektet skal realiseres.

- Post og renovasjon

Løsninger for post og renovasjon må plasseres med adkomst fra off. veg. Plassering nærmest brua er å foretrekke dersom løsning må etableres inntil AB veg. Tørmogata vurderes å være et bedre alternativ.

- Sikt

AJKO er skeptiske til at planområdet går over del av deres eiendom, for evt. å ivareta forskriftsmessige siktforhold – og mener at det hadde vært ryddig om de hadde blitt orientert om dette på forhånd/før varsling.

- Grønne lunger

Området som planlegges utbygget er i dag en grønn lunge som er til glede for bydelen. Området bør derfor ikke bygges ut.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentar i pkt. 6.6 – 6.9.

6.15 Snorre Gunnarschjå (SG), 17.06.2022

SG peker på at trafikksituasjonen i AB veg allerede er krevende mht. trafikksikkerhet.

Planlagte tiltak vil forverre situasjonen. Lav parkeringsdekning for nye boliger vil medføre «villparkering». AB veg bør stenges for gjennomkjøring. Adkomst til nye boliger bør anlegges fra Tørmogata.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentar i pkt. 6.6 – 6.9.

6.16 Knut Strand (KS), 17.06.2022

KS peker på at planområdet er en verdifull grønn lunge for bydelen, og de som ferdes i området. Det er problemstillinger/utfordringer knyttet til planarbeidet, mht. bl.a.

- Trafikkstøy
- Trafikksikkerhet
- Parkering
- Tidligere inngåtte avtaler om tursti gjennom planområdet
- Naturmangfold

Forslagsstillers kommentar:

Rapporter med redegjørelse for ivaretagelse av hensyn til trafikksikkerhet, trafikkstøy og naturmangfold foreligger som del av planmaterialet. Juridisk vurdering av forhold til avtaler om arealbruk følger vedlagt. Planlagte parkeringsløsninger samsvarer med kommuneplanens krav. Det vises til kommentar i pkt. 6.6 – 6.9.

6.17 Vestsiden barnehage (VB), 17.06.2022

VB peker på at eksisterende tursti er en viktig og trygg ferdselsåre for barn/myke trafikanter. Den planlagte utbyggingen vil redusere trafikksikkerheten for de myke trafikantene.

Forslagsstillers kommentar:

Rapport med redegjørelse for ivaretagelse av hensyn til trafikksikkerhet foreligger som del av planmaterialet.

7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planforslaget

Plannavn: Detaljregulering for Anders Baars veg, planID 164.

Planforslaget består av:

- Plankart i mål 1:1000, datert 09.05.23, revidert 12.09.2023. Digitalt plankart foreligger i pdf-, dwg- og sosiformat.
- Reguleringsbestemmelser datert 09.05.23, revidert 12.09.2023.
- Planbeskrivelse med vedlegg, 09.05.23, revidert 21.12.2023.

Planområdet har utstrekning 8.3 daa. Avgrensning av området fremgår av plankartet (fig. 16), og av omtale i beskrivelsens pkt. 4.2.

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av nye boliger, i samsvar med kommuneplanens vedtatte arealbruk. Det tas sikte på oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Allment tilgjengelig gang-/sykkelforbindelse gjennom området skal opprettholdes.

Det er utarbeidet en konseptstudie som er lagt til grunn for utformingen av planforslaget, jf. vedlegg.



Fig. 15 – illustrasjon fra mulighetsstudie

7.3 Reguleringsformål

Planforslaget viser regulering til følgende arealbruk/formål:

Bebyggelse og anlegg:

Bolig, konsentrert småhusbebyggelse	BK1 - BK2
Lek og uteopphold	LU1 - LU3
Renovasjonsanlegg	R1
Energianlegg, nettstasjon	EL1

Samferdselsanlegg:

Veg	V1 - V2
GS-veg	GS1
Fortau	F1
Annen veggrunn, grøntanlegg	AVG1 – AVG8

Sikringszone:

Frisiktsone	H140
Flomveg	H320

Sone angitte særlig hensyn:

Støysoner	H210, H220
-----------	------------



Fig. 16 – plankart

7.4 Utbyggingskonsept

Reguleringsplanen legger til rette for oppføring av boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal samordnes/struktureres omkring et felles tun.

Nybygg skal oppføres med byggehøyder og skala som harmonerer med småhuskarakteren og det tettstilte bygningsmiljøet som preger nabolaget. Bebyggelsen skal utformes med røstete/skrå takformer på hovedvolum, og skal gis byggehøyder som gir rom for to boligetasjer. I del av planområdet tillates bebyggelsen i tillegg utformet med sokkeletasje. Terrengsnitt som viser hvordan planlagt bebyggelse/byggehøyder vil fremstå i nabolaget/omgivelsene følger vedlagt.

Det tas sikte på oppføring av boliger som skal kunne romme familier, og samtidig skal kunne tilbys til en moderat pris – dvs. boliger som appellerer til «andre enn den mest ressurssterke kjøpergruppen». Bebyggelsen skal ha en samordnet utforming og bebyggelsesstruktur, og skal organiseres omkring et felles tun.

Utbyggingen skal gjennomføres på en miljøvennlig måte. Trematerialer skal utgjøre hoveddel i konstruksjoner og bygningseksteriør.

Reguleringsplanen krever oppføring av minimum 16 boenheter, som tilsier 3,1 boliger/daa.

Tillatte byggehøyder, formåls- og byggegrenser, samt tillatt arealutnyttelse (%BYA) er satt med tilpasning til det skisserte/planlagte utbyggingskonseptet, jf. fig. 1.

Illustrert arealutnyttelse er ca. 36% BYA i område BK1, og ca. 38% BYA i område BK2. Det foreslås å tillate arealutnyttelse inntil 40% BYA i begge byggeområder.

Maksimalt tillatte byggehøyder er foreslått ca. 0,5m høyere enn illustrerte løsninger.

7.5 Lek og uteopphold

Planforslaget viser leke- og oppholdsareal som er felles for boligene i planområdet, og som skal tilrettelegges/opparbeides for lek, opphold, beplantning og dyrking. Oppføring av boder og sykkelparkering for boligene kan også tillates i disse områdene. Småbarnslekeplass med opparbeiding iht. kommuneplanens krav skal integreres. Solforhold i felles leke- og oppholdsareal samsvarer med kommuneplanens retningslinje, jf. vedlegg 14.

Boliger skal i tillegg ha privat uteoppholdsareal, jf. bestemmelsenes pkt. 3.1.1.

7.6 Energianlegg, område EL1 / alternative energikilder

Område EL, som ligger øst i planområdet, skal nyttes til oppføring av nettstasjon for kraftforsyning til boliger og anlegg i planområdet.

I Porsgrunn kommune ligger konsesjonsområdet for fjernvarme og tilhørende infrastruktur på østside av Porsgrunnselva. Tilknytning til dette systemet er dermed uaktuelt.

Mulighet for etablering av jordvarme-, solvarme- eller solcelleanlegg for planlagt boligbebyggelse vurderes å være til stede, uten at det i reguleringsplanen er gitt spesielle føringer for dette.

7.7 Renovasjon, område R1

Inntil Anders Baars veg skal det etableres felles renovasjonsløsning for boligene i planområdet.

Løsning skal være i form av anlegg for dypoppsamling. Det kan avtales at også tilstøtende boligeiendommer ved avkjøring fra Anders Baars veg knytter seg til denne renovasjonsløsningen.

7.8 Samferdselsanlegg

Foreslått regulering er basert på trafikkvurdering fra trafikk-/vegplanlegger, jf. vedlagt rapport.

Del av kommunal veg Anders Baars veg inngår i planområdet. Det tillates etablering av fartshump ved planlagt fotgjengerkryssing over vegen. Anders Baars veg planlegges ellers opprettholdt med nåværende utforming/linjeføring.

Kjøreadkomst til nye boliger anlegges i form av felles, privat veg, som knyttes til Anders Baars veg i vest. Langs internvegen opparbeides det fortau, for å opprettholde en trygg og allment tilgjengelig GS-forbindelse gjennom området – også som del av sti-/turveiforbindelse til naturområder vest for planområdet – og som tilknytning til etablert GS-forbindelse til bysenter, bussholdeplasser, skole og barnehage sør/øst for planområdet. Del av GS-strekningen tillates opparbeidet og tilpasset sammen med sidearealer, slik at vegen og fortauet inngår som del av en plassdannelse/gatetun. Forskriftsmessige siktforhold er sikret i avkjørsler. Del av eksisterende GS-veg langs Linaaesgate inngår i planområdet. GS-vegen skal opprettholdes som offentlig gangveg. For tilpasning mot nytt fortau F1 tillates justering av gangvegens vertikalgeometri, forutsatt at hensyn til fremkommelighet og hensyn til avrenning/flomveier ivaretas. Byggegrenser mot RV36 er foreslått ca. 25m utenfor senter av RV36. Eksisterende nabobebyggelse ligger ca. 30m utenfor senter av riksveien. Situasjonen på stedet gjør at foreslått avstand mellom veg og bebyggelse vurderes å være kurant:

- Planområdet ligger på en voll, ca. 4m over veibane – ikke fare for utforkjøring fra RV36
- Buffervegetasjon og støyskjerm mellom boliger og RV36 demper/filtrerer støy og støv

7.9 Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering

Reguleringsbestemmelser er utformet med dokumentasjons- og rekkefølgekrav som sikrer forskriftsmessige løsninger for VA-anlegg og håndtering/fordrøyning av overvann, jf. pkt. 4.12.

7.10 Parkering

Planforslaget krever opparbeiding av 1 biloppstillingsplass/boenhet, samt opparbeiding av 4 bilplasser for gjesteparkering. Dette er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, pkt. 1.6.1.8. Reguleringsplanens krav til sykkelparkering er også i samsvar med kommuneplanen – med krav om min. 2 sykkelplasser/boenhet, samt overdekning og låsemulighet for minst halvparten av plassene.

7.11 Terrengtilpasning og bevaring av grønnstruktur

Utbyggingskonsept er utarbeidet med tilpasning til eksisterende terrengform. Dette gjør det mulig å ta vare på deler av eksisterende trevegetasjon på stedet. Det er ikke registrert rødlistet eller «forskriftsvernet» vegetasjon i planområdet.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til tiltak for å sikre at dyrkbar jord blir tatt vare på (jf. pkt. 8.7).

7.12 Hensynssoner frisikt

Frisiktsoner og siktlinjer i kryss og avkjørsler vises på plankartet. I frisiktzone krever reguleringsbestemmelsene at fri sikt skal ivaretas 0,5 meter over nivå på tilstøtende veg.

7.13 Hensynssoner støy

Støysoner langs RV36 og FV356 for dagens situasjon (uten støyskjerm) vises på plankart, jf. fig. 17. Akustikk Konsult AS har utarbeidet støyvurdering som viser at den mest eksponerte delen av planlagt bebyggelse (med bygging av ny støyskjerm) vil havne i gul støysone, og at tilhørende utomhusareal havner utenfor støysone, jf. fig 18-19.



Fig. 17 –19: dagens støybilde, støy nivå på fasader (planlagt situasjon) og støybilde i uteområder (planlagt situasjon)

Reguleringsbestemmelser krever forskriftsmessige løsninger for støyhåndtering. Konklusjoner og premisser i foreliggende støyvurdering er videreført i reguleringsbestemmelsene, der det kreves følgende:

- oppføring av støyskjerm mot RV36 og FV 356, der dette ikke allerede er etablert
- krav om etablering av utomhusareal som tilfredsstillende *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021)
- krav om at boliger med støyutsatt fasade (beliggenhet i gul støysone) også skal ha en stille side, og minst ett soverom orientert mot den stille siden

Rapport fra Akustikk Konsult AS følger vedlagt.

7.14 Hensynssoner, flom

Eksisterende del av flomveg til Porsgrunnselva passerer i kant av planområdet – og vises på plankart. Reguleringsbestemmelsene krever opprettholdelse av flomvegen.

7.15 Arealoppstilling

BK1	Bolig, kons. småhusbebyggelse	2,75 daa
BK2	Bolig, kons. småhusbebyggelse	1,45 daa
B1	Bolig, frittl. småhusbebyggelse	0,01 daa
LO1 - LO2	Lek og uteopphold	0,37 daa
R1	Renovasjonsanlegg	0,05 daa
EL1	Energianlegg, nettstasjon	0,04 daa
V1	Kjøreveg	0,31 daa
V2	Kjøreveg	0,52 daa
F1	Fortau	0,26 daa
GS1	GS-veg	0,47 daa
AVG1 – AVG8	Annen veggrunn, grøntanlegg	2,06 daa
Sum, planområde		8,27 daa

7.16 Biologisk mangfold

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget
Det er som ledd i planarbeidet utført kartlegging av naturmangfold i planområdet, jf. vedlagt rapport «*Naturmangfold i planområdet Anders Baars veg, Asplan Viak AS, 30.08.2022*». Rapporten konkluderer med at utbygging av området vil ha en lav konsekvensgrad for tema naturmangfold.
Kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for planforslaget vurderes å være godt.
- § 9 Føre var – prinsipp
Planforslaget sikrer gjennomføring av tiltak for å ta vare på matjord, samt tiltak for å unngå spredning av uønskete plantearter. Mulighet for at planlagte tiltak medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.
- § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
Utbyggingen vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet, jf. konklusjon i foreliggende vurdering fra biolog.
- § 11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget vurderes ikke å medføre miljøforringelse.

- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Planforslaget sikrer gjennomføring av tiltak for å ta vare på matjord, samt tiltak for å unngå spredning av uønskete plantearter. Planlagt utbygging/ anlegg vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for naturområder eller naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

7.17 Bevaring av matjord

Del av planområdet har tidligere vært dyrka mark, jf. beskrivelsens pkt. 4.3. Krav i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.2.1 sikrer utarbeidelse av matjordplan, slik at dyrkbar jord blir tatt vare på / at matjorda ikke blir nedbygget. I bestemmelsenes pkt. 2.2.1 kreves det i tillegg at min. 200m² fellesareal i planområdet skal tilrettelegges for dyrking.

7.18 Luftkvalitet

Planområdet ligger nær hovedveger, og kan være utsatt for luftforurensing. Sweco AS har utarbeidet rapport med vurdering av luftkvaliteten i området, jf. vedlegg 16. I rapportens sammendrag heter det bl.a. følgende:

«.....Spredningsberegninger viser at hele planområdet havner innenfor gul luftforurensningssone. Rød luftforurensningssone strekker seg ikke inn i planområdet. Planlagt bygningsmasse vil havne innenfor gul luftforurensningssone. Fagbrukertjenestens overordnede luftsonekart viser at hele Porsgrunn sentrum ligger innenfor gul luftforurensningssone. Luftforurensningssonen i planområdet skyldes i hovedsak høy bakgrunnskonsentrasjon. Trafikkutslipp fra RV 36 og Linaesgate vil ha liten påvirkning på luftforurensningsnivået ved boligene. Tiltak som beplanting kan ha en viss positiv innvirkning på luftkvalitet, men skjermingstiltak vurderes som lite effektivt.

I rapportens pkt. 8.1 foreslås 3 avbøtende/generelle tiltak:

1. Vegetasjonsskjerm
2. Plassering av inntak for frisk luft til bygg
3. Sikre godt inneklima

Reguleringsbestemmelser pkt. 3.2.5 krever bevaring av trevegetasjonen som omgir planlagte boliger. Reguleringsbestemmelser 3.1.3 krever i tillegg at deler av trevegetasjon inne i byggeområde skal bevares. Reguleringsbestemmelser krever at boliger skal utformes med balansert, mekanisk ventilasjon med partikkelfilter. Sikring av godt inneklima vurderes ellers å være ivaretatt av krav i byggeforskriften.

Nødvendige hensyn til luftkvalitet vurderes med dette å være ivaretatt i planforslaget.

7.19 Avbøtende tiltak, risiko og sårbarhet

ROS – analyse er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet, jf. vedlegg.

Gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen identifiseres evt. behov for «avbøtende tiltak» som er nødvendige å gjennomføre ifm. planlagt arealbruk i planområdet:

Fare	Omtale, evt. sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Store nedbørsmengder/urban flom	Krav til at overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med utbygging. Krav om å opprettholde eksisterende flomveg.
Skred	Det er gjennomført prøveboringer og foretatt vurdering av områdestabilitet i området. Vurderingen konkluderer med at planområdet ikke er skredutsatt, og at det ikke er nødvendig med tiltak for å ivareta områdestabilitet.
Trafikk og anleggsperiode	Utforming av samferdselsanlegg i samsvar med føringer gitt i trafikkvurdering og planforslag. Krav om utarbeiding av plan for anleggsfase.
Forhold i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet - Trafikkstøy	Akustiker har foretatt støyvurdering for området. Gjennomføring av støydempingstiltak og organisering av bygg og utomhusareal på en måte som gir forskriftsmessige løsninger – i samsvar med foreliggende støyvurdering og gjeldende støyretningslinje T-1442.

7.20 Krav til rekkefølge og dokumentasjon

Reguleringsbestemmelser er utformet med krav som sikrer dokumentasjon for / ferdigstillelse av løsninger for bl.a.:

- Landskapsplan/opparbeiding av utomhusareal
- Teknisk plan - VA anlegg, overvannshåndtering, fordrøyning
- Ivaretagelse av forskriftsmessige støyforhold – i anleggsfase og permanent
- Sikkerhet i anleggsperiode
- Bevaring av matjord
- Tinglysning av allmenn rett til ferdsel på fortausforbindelse gjennom planområdet

8 Vurdering, konsekvenser av planforslaget

8.1 Forhold til statlige planretningslinjer

8.1.1 Retningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.14

Planforslaget legger til rette for utbygging/effektiv arealbruk i et sentrumsnært område. Arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det tilrettelegges for gange og sykkel. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med den aktuelle retningslinjen.

8.1.2 Retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 28.09.18

Planforslag er utformet med hensyn til klimaendringer med økte nedbørsmengder. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med den aktuelle retningslinjen.

8.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-2/08

Planforslaget legger til rette for trafikksikre løsninger for myke trafikanter – med separat GS-forbindelse til skole, bysenter og naturområder, som alle ligger i gangavstand. Det er sikret opparbeiding av leke- og oppholdsareal i planområdet. Hensynet til barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt.

8.1.4 Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T 5/99B

Planforslaget sikrer bedret vertikalgeometri på - og allmenn tilgjengelighet til - gangforbindelse gjennom området. Hensyn til fremkommelighet vurderes ellers å være ivaretatt i gjeldende teknisk forskrift.

8.1.5 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

Reguleringsplanen er utformet i samsvar med foreliggende utredning av støy, jf. notat fra akustiker, med redegjørelse for temaet. Reguleringsbestemmelser krever at avbøtende tiltak beskrevet av akustiker, samt føringer gitt i gjeldende veileder T-1442 skal være gjeldende for arealbruken i planområdet. Hensynet til behandling av støy i arealplanleggingen vurderes med dette å være ivaretatt.

8.1.6 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

Det vises til beskrivelsens pkt. 7.18.

Hensyn til Retningslinje T-1520 vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt.

8.2 Forhold til regionale planer

8.2.1 ATP Grenland 2014 - 2025/ ATP Telemark 2015 - 2025

Planforslaget legger til rette for utbygging/effektiv arealbruk i et sentrumsnært område. Arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det tilrettelegges for gange og sykkel. Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med den aktuelle planen.

8.2.2 Bypakke Grenland

Planområdets sentrale beliggenhet muliggjør redusert bruk av bil – og vurderes dermed å bidra positivt mht. «nullvekstmålet» som er lagt til grunn for «Bypakka».

8.2.3 Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, vedtatt 13.11.09

Tilførselsvei til «Blå Hovedrute» for sykkel på Vestsida er opprettholdt med regulering av allment tilgjengelig fortausforbindelse gjennom planområdet.

8.3 Forhold til kommuneplanens arealdel

Arealbruk i reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger i «1km-sone rundt sentrum», der krav til boligtetthet er min. 4 boenheter/daa. I planforslaget legges det til rette for boligtetthet min. 3,1 boenheter/daa (med både byggeområder, internvei og fellesområder medregnet). Kravet til arealeffektivitet i arealene rundt sentrum lar seg kun innfri ved bygging av leilighetsbygg/blokker – eller ved bygging av svært små boenheter. Det vurderes at hensynet til å kunne tilby familieleiligheter i konsentrert småhusbebyggelse – med god bokvalitet - må tillegges vekt. Det vurderes videre at hensynet til tilpasning til det eksisterende, småskala bolig-/bygningsmiljøet som planområdet ligger inntil også må tillegges vekt. Det vises til merknad/uttale fra VTFK, jf. beskrivelsens pkt. 6.3.

Planforslaget vurderes å legge til rette for en arealutnyttelse som er både stedstilpasset og effektiv.

8.4 Klima- og miljøhensyn

Planforslag er utformet med hensyn til klimaendringer med økte nedbørsmengder, jf. ROS-analyse.

Planforslaget er utformet med miljøhensyn ved at

- Det legges til rette for/ligger til rette for sykkel og gange – og redusert bruk av bil.
- Det legges til rette for en effektiv arealbruk
- Det kreves miljøvennlig byggeri – gjennom utstrakt bruk av trematerialer

8.5 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Hensyn til trafiksikkerhet og -avvikling vurderes å være godt belyst og ivaretatt, jf. vedlegg 7.

8.6 Rekreasjon og friluftsliv & barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for trafiksikre løsninger for myke trafikanter – med separate GS-forbindelser til skole, bysenter og naturområder, som alle ligger i gangavstand. Det er sikret opparbeiding av leke- og oppholdsareal i planområdet. Hensynet til rekreasjon og friluftsliv-interesser – og hensynet til barn og unges interesser - vurderes å være godt ivaretatt.

8.7 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Reguleringsbestemmelsen pkt. 2.2.1 krever utarbeidelse av en matjordplan som sikrer at matjord ikke blir bygget ned, og at overskudd av matjord blir flyttet til et område der det kan nyttes til

matproduksjon. Det kreves tilrettelegging for dyrking i en begrenset del av planområdet. Hensyn til jordvern og landbruksinteresser vurderes med dette å være ivaretatt.

8.8 Landskapsvirkning/eksponering

Planlagt bebyggelse og tiltak har beliggenhet og utforming/skala som ikke vurderes å innvirke vesentlig på landskapsbilde eller fjernvirkning». Eksisterende trevegetasjon i ytterkant av planområdet skal bevares – og vil danne «buffer» mellom planlagt bebyggelse og omgivelsene i nord og øst. Planlagt bebyggelse vil være eksponert mot det nærmeste nabolaget i sør og vest. Den planlagte bebyggelsen vurderes å ha skala og volumoppbygging som er godt tilpasset til den tettstilte småhuskarakteren som preger denne delen av Vestsida. Det vises til vedlagt mulighetsstudie, illustrasjonsplan og terrengsnitt.

8.9 Samfunnsikkerhet og beredskap

Det vises til planbeskrivelsens pkt. 7.19.

9. Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Varsel om oppstart av planarbeid
3. Mottatte uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid
4. Mulighetsstudie for utbyggingskonsept, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 29.03.2022
5. Illustrasjonsplan 09.05.2023, rev. 12.09.2023 og terrengsnitt 23.08.2023, Børve Borchsenius Arkitekter AS,
6. ROS – analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 09.05.2023, rev. 12.09.2023
7. Trafikkvurdering, Asplan Viak AS, 11.05.2023
8. Vurdering av naturmangfold, Asplan Viak AS, 30.08.2022
9. Geoteknisk vurdering, Terraplan AS, 08.05.2023
10. Støyyvurdering, Akustikk Konsult AS, 22.05.2023
11. Juridisk vurdering, avtaler/adkomstløsning, Advokatfirmaet Selmer AS, 30.06.2022
12. Uttale fra LEDE AS vedr. nettstasjon, 27.06.2022
13. Sjekkliste for planlegging, 09.05.2023
14. sol/skyggediagram, 26.06.2023
15. sosi-fil, plankart
16. Luftkvalitetsvurdering, Sweco AS, 20.11.2023