



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok.	21/01301-19
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	25.01.2022

---

## **Forslag til reguleringsplan for Blåbæråsen hytteområde (planID 1020) – 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn**

### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Blåbæråsen hytteområde, med plankart datert 01.12.21 og planbestemmelser datert 14.12.21 og øvrige tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

### **Vedlegg:**

1. Forslag til plankart, datert 01.12.21
2. Forslag til planbestemmelser, datert 14.12.21
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 14.12.21
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 08.10.21
5. Referat fra oppstartsmøte, datert 06.01.21
6. Varsel om planoppstart
7. Uttalelser til varsel om oppstart
8. Terrengsnitt, datert 08.10.21
9. Fotomontasjer, datert 08.10.21
10. Risiko –og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 05.11.21
11. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfare, Grunnteknikk AS den 20.04.21
12. Notat om skredfare, Multiconsult den 05.05.21
13. Landskapsanalyse, datert 08.10.21
14. Sjekkliste, datert 08.10.21

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Ole Christian Solli

**Plankonsulent:** Børve Borchsenius Arkitekter AS

### **Viktige punkter i saken**

- Planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 25 nye fritidsboliger på Blåbæråsen ved Seivall.
- Oppstartsmøte ble gjennomført 06.01.2021. Frist for innspill til varsel om oppstart ble satt til 26. februar 2021. Det kom inn 8 innspill fra offentlige og private instanser. Rådmannen vurderer at innspillene er ivaretatt i planforslaget.
- Etter rådmannens vurdering ligger det godt til rette for å etablere fritidsboliger i Bergsbygda. Detaljreguleringsplanen følger opp kommuneplanens bestemmelser til fritidsbebyggelse.
- I planforslaget ivaretas trafikksikkerheten langs fylkesvegen ved at stilles rekkefølgekrav til både finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007), samt utbedring av krysset Bergsbygdavegen / Ulesundvegen.

## Saksframstilling

### Bakgrunn

Børve Borchenius Arkitekter As har på vegne av forslagstiller Ole Christian Solli utarbeidet planforslag for detaljregulering for Blåbæråsen hytteområde. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av ny fritidsbebyggelse i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel. Det planlegges 25 nye frittliggende hytter innenfor planområdet.

### Planprosess

Oppstartsmøte ble gjennomført 06.01.2021. Frist for innspill til varsel om oppstart ble satt til 26. februar 2021. Det har kommet inn 8 innspill; Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen, Norges vassdrag- og energidirektorat, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Fiskeridirektoratet, Kystverket og Adurna (nabo 35/50). Merknadene er vedlagt saken i sin helhet (vedlegg 7). Uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Temaene er i hovedsak knyttet til rekkefølgekrav, grunnforhold, friluftsliv, biologisk mangfold/ naturtypekartlegging, kulturminner og landskap.

### Planområdet

Planområdet ligger i Bergsbygda ved Eidangerfjorden, sørøst for Brønnstadbukta og nordøst for Seivall (seilforeningen). Planområdet er 65,9 daa og inngår i gbnr. 35/1 og 35/7. Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til framtidig fritidsbebyggelse. Del av planområdet mot nordvest er vist som nåværende LNF-område. Området ligger utenfor 100-metersgrensen mot sjø, med unntak av en mindre del i vest som ikke planlegges bebygget. Planområdet er ubebygget, med unntak av en eksisterende hytte.

### Planens avgrensning

Planforslagets avgrensning er mindre enn varslingsgrensen, og planområdet omfattes ikke lengre av hensynssone for kulturlandskap (i Bergsbygda). Planavgrensningen er redusert med ca. 14 daa mot øst.

### Planforslaget

Forslag til reguleringsplan følger opp kommuneplanens bestemmelse 2.1.3.4 om fritidsbebyggelse utenfor 100-metersgrensen.

Tomtene har en tomtestørrelse fra 605-1000 m<sup>2</sup>. Det er to atkomstveger for bil til hytteområdene. En fra ny atkomstveg fra Seivallvegen og en fra eksisterende sideveg fra Seivallmoen. Det er kjøreatkomst til 19 av tomtene. 6 av hyttetomtene har atkomst fra sti. Det er planlagt felles parkeringsanlegg for det nye hytteområdet.

VA-anlegg planlegges tilknyttet eksisterende fellesanlegg i området. Det er også mulig å knytte seg til kommunalt vann- og avløpsnett i området. Det er god kapasitet på det kommunale VA-anlegget.

### Konsekvensutredning

Planene er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

### Kulturminner

Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt arkeologisk registrering i området, med funn av flere lokaliteter med steinalderbosetninger. Disse anslås å være fra år 6-7000 f.Kr. Lokalitetene er automatisk fredete. Det er også funnet spor av mulige hulveger (jernalder- middelalder), hvor en av lokalitetene er automatisk fredet. Regional kulturmyndighet v/kulturarv har signalisert at det vil kunne gis dispensasjon fra kulturminneloven dersom det utføres arkeologiske utgravninger i området.

### Rekkefølgekrav

I bestemmelse 1.1.4.2 i kommuneplanens arealdel er det satt krav om at trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården og bro over Bergselva må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter sør for krysset ved Lillegården. Tiltakene kan utføres i etapper dersom nye enheter bidrar til etablering av trygg gangforbindelse gjennom inngåelse av en utbyggingsavtale. Bestemmelsen i arealdelen er fulgt opp i planforslaget, hvor det gjennom en rekkefølgebestemmelse er satt krav om bidrag til trafikksikkerhetstiltak før

brukstillatelse kan gis. Det er også satt rekkefølgekrav i forslag til bestemmelser om utbedring av krysset Bergsbygdavegen/Ulesundvegen, slik Vestfold og Telemark fylkeskommune har anmodet om ved varsel om oppstart.

### **Rådmannens vurdering av planforslaget**

I kommuneplanens arealdel er området vist som område for fremtidig fritidsbebyggelse og en mindre del av planområdet mot nordvest er vist som nåværende LNF-område. Planforslaget vurderes dermed å være i tråd med kommuneplanen.

#### Parkering

Parkering for de fleste hyttene er planlagt i eget parkeringsareal ved Seivallvegen. 3 av hyttene vil få privat parkering. Hyttene som ikke har kjøreatkomst kan disponere parkeringsarealet i enden av atkomstvegene for korttidsstopp. Det legges opp til 110 parkeringsplasser. Det lagt til rette for minimum 2 plasser pr. fritidsbolig i tillegg til 1-2 gjesteparkeringer. Resten er tenkt for utleie til foreninger eller eksisterende fritidsbebyggelse. Det vurderer rådmannen som positivt da det i dag er trangt om parkeringsplassene i området og mye villparkering.

#### Barn og unges interesser

Selv om det ikke er krav til lekeplass for fritidsbebyggelse er det i planforslaget avsatt et større grøntområde hvor det tillates etablert lek- og aktivitetsområder. Rådmannen vurderer at hensynet til barn- og unge er ivaretatt i planforslaget.

#### Friluftsliv

Kyststien går gjennom planområdet, og den er ivaretatt i planforslaget hvor den er foreslått regulert til turveg (TV). Det er kort veg til badeplasser, og det er lagt opp til flere turveger som sammen med atkomstveger som gir god mulighet for å komme ned til sjøen.

#### ROS- analyse

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 10). Undersøkelser om lokalstabilitet (vedlegg 12) viser at det ble gjort funn av potensielle løснеområder for steinsprang i flere skrenter innenfor planavgrensningen, men utenfor aktuelle områder for ny bebyggelse. Rådmannen vurderer at temaene som belyses i ROS- analysen er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

#### Landskap

Det er i planforslaget gjort en forenklet landskapsanalyse. Analysen konkluderer med at området vurderes til å ha middels til stor verdi. Planforslaget ivaretar i stor grad terrengformer og silhuetter i landskapet. Mindre bergknauser i området planlegges fjernet samt en større fjellknaus. Dette bidrar til bedre uteoppholdsarealer i området. Forslag til bestemmelser ivaretar samtidig krav til utforming og estetikk, ved at de nye hyttene skal bygges i tre som hovedmateriale og ha en dempet jordfarge på yttervegg. Rådmannen vurderer at landskapsinteresser er ivaretatt.

#### Naturtypekartlegging

Det er ikke utført egen naturtypekartlegging ved utarbeidelse av planforslaget, men vurderingene som er gjort er basert på tidligere kartlegging av biologisk mangfold i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel (BioFokus- Rapport 2017 datert 08.01.2018), hvor funn i kartleggingen er ivaretatt i planforslaget.

#### Rekkefølgekrav

Der stilles rekkefølgekrav til både finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007), samt utbedring av krysset Bergsbygdavegen/Ulesundvegen i planforslaget. Rådmannen vurderer forslag til bestemmelser som hensiktsmessig bidrag til forbedring av trafikksikkerheten langs fylkesvegen, i tråd med kommuneplanens intensjon.

#### Kulturminner

Forslagsstiller har hatt god dialog med kulturminnemyndighetene under utarbeidning av planen. Områdene der det er automatisk fredet kulturminner er vist som bestemmelsesområder, med vilkår om arkeologisk utgravning før iverksetting av tiltak. Hensynet til automatisk fredete kulturminner ansees som ivaretatt i planforslaget.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

I planforslaget er det krav om at nye enheter innenfor planområdet skal bidra til finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007). Kostnadsfordelingen, herunder kommunens bidrag, vil fremgå av forslag til utbyggingsavtale.

### **Konklusjon**

Rådmannen anser at planforslaget er i tråd med overordnede føringer og legger til rette for fritidsbebyggelse som er tilpasset landskap og omgivelser på en god måte. Planområdet er godt utredet og ivaretar merknader/ uttalelser til varsel om planoppstart. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.