

Saksprotokoll

Forslag til reguleringsplan for Fredbovegen - Sluttbehandling

Arkivsak-dok. 19/00134
Saksbehandler Simen Storøy

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|-----------------------------------|------------|-------|
| 1 Utvalg for miljø og byutvikling | 21.01.2020 | 5/20 |
| 2 Bystyret | 06.02.2020 | 5/20 |

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til Reguleringsplan for Fredbovegen (planID 158) med plankart sist datert 29.8.2019 og planbestemmelser sist datert 11.12.2019.

Reguleringsplan for Fredbovegen overlapper med deler av gjeldende plan i området, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende plan oppheves delvis: Reguleringsplan for Nedre Tollnes planID 109, vedtatt 12.11.1982.

UMB ber om at rådmannen til neste behandling i bystyret legger fram forslag til egnede rekkefølgekrav for oppussing av bevaringsverdig bygg i Fredbovegen 61.

Bystyret har behandlet saken i møte 06.02.2020 sak 5/20

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Enst vedtatt

Bystyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til Reguleringsplan for Fredbovegen (planID 158) med plankart sist datert 29.8.2019 og planbestemmelser sist datert 11.12.2019.

Reguleringsplan for Fredbovegen overlapper med deler av gjeldende plan i området, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende plan oppheves delvis: Reguleringsplan for Nedre Tollnes planID 109, vedtatt 12.11.1982.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/00134-21
Saksbehandler Simen Storøy

| Saksgang | Møtedato |
|---------------------------------|------------|
| Utvalg for miljø og byutvikling | 21.01.2020 |
| Bystyret | 06.02.2020 |

Reguleringsplan for Fredbovegen - Sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til Reguleringsplan for Fredbovegen (planID 158) med plankart sist datert 29.8.2019 og planbestemmelser sist datert 11.12.2019.

Reguleringsplan for Fredbovegen overlapper med deler av gjeldende plan i området, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Følgende gjeldende plan oppheves delvis: Reguleringsplan for Nedre Tollnes planID 109, vedtatt 12.11.1982.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 29.8.2019
2. Forslag til planbestemmelser, datert 11.12.2019
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 29.8.2019
4. Forslag til Landskapsplan datert 29.8.2019
5. ROS-analyse, datert 23.8.2019
6. Mottatte innkomne høringsuttalelser offentlig ettersyn
7. Støyrapport, datert 21.5.2019
8. Lysrapport, datert 30.4.2019
9. Saksframlegg og protokoll fra 1.gangsbehandling den 24.9.2019.

Tiltakshaver/forslagsstiller: Fredbovegen Borettslag

Plankonsulent: Siv.ark Tanja Vardund as og Bar Bakke.

Viktige punkter i saken

- Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse over tre etasjer. Planforslaget legger til rette for etablering av 24 boenheter.
- Eldre verneverdig hus blir bevart gjennom planen, mens et tilbygg vil bli revet. Deler av det opprinnelige miljøet rundt huset går tapt som følge av planforslaget.
- Etter høring er bestemmelsene blitt supplert med eget punkt om støy og ivaretagelse av matjord.

Saksframstilling

Planforslaget

Planområdet ligger ca. 1,5-2,0 km nord for Porsgrunn sentrum og er på ca. 9,9 daa. Planområdet grenser i nord og øst til Pors Stadion, mot boligene langs Ekelundvegen i sør, og mot Fredbovegen i vest. Planområdet fremstår som relativt flatt og store deler er uten bebyggelse. Planforslaget legger til rette for 24 nye boliger i konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende veier og lekeområder.

Eiendommen foreslås regulert til bebyggelse og anlegg med underformål boligbebyggelse, idrettsanlegg og felles uteoppholdsareal. Østre del av tomten skal reguleres til idrettsanlegg, og blir en del av anlegget til idrettslaget Pors. Det sikres en trafikksikker forbindelse mellom planområdet og idrettsanlegget. Mot vest skal et av de eksisterende husene bevares. Planforslaget legger til rette for boenheter tilpasset de fleste, også småbarnsfamilier.

For å sikre gode solforhold får alle boenheter private uteoppholdsareal på minst to sider av den nye bebyggelsen. Omtrent 600m² av felles uteoppholdsareal settes av til lekeplasser for barn, en plass nord i planområdet og en mer sentralt. Plasseringene sikrer gode og oversiktlige arealer for nærlekeplass for de minste barna. Planområdet grenser mot idrettsanlegget, hvor det øst i planforslaget er vist en trygg gangforbindelse/ sti fra boligområdet til idrettsanlegget. Stien skal opparbeides med et rullevennlig dekke.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 60/19 den 24.9.2019. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandlingen for informasjon om planstatus, planområdet, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at det ønskes innspill på bevaring av jorddekket da dette er tidligere landbruksjord.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 4.10.2019- 22.11.2019. Det kom inn 5 høringsuttalelser/merknader (jf. vedlegg 6). Hovedinnholdet i disse er oppsummert i teksten under:

1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark datert 12.11.2019.

Fylkesmannens interesser synes å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Som faglige råd foreslår Fylkesmannen at det kan innhentes bistand fra fagkyndig foretak for å vurdere jordkvaliteten. Det kan i forbindelse med dette også utarbeides en matjordplan. Det øverste jordlaget kan for eksempel brukes til erstatning, eller forbedring av matjorda andre steder i kommunen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar merknaden til orientering. Når det gjelder fylkesmannens faglige råd knyttet til tidligere matjord vises det til omtalen under rådmannens vurdering senere i saken. For øvrig er arealet som foreslås omdisponert vært ute av aktiv drift i mange år, og er i AR5-kartene vist som produktiv skog pr i dag.

2. Statens vegvesen datert 21.11.2019.

Eksisterende holdeplass med navn «Pors stadion» består av en busslomme langs Porsgrunnsvegen, men dagens lomme er for kort i henhold til håndboka. Det bør derfor legges inn en busslomme i planen, med lengdene; 20 m innkjøring, 20 m oppstilling og 15 m utkjøring. Bredden på lomma bør være 3 m. Utformingen av fortauet inn mot denne busslomma, slik det er vist i reguleringsforslaget, vil medføre at busslomma blir for kort.

Rådmannens kommentar:

Bussholdeplassen «Pors stadion» ligger utenfor planområdet og må avklares i tilgrensende plan (Et område mellom Pors stadion og Porsgrunnsvegen plan ID 151). Den endelige utformingen på fortauet må avklares i forbindelse med detaljprosjektering og bygging. Det stilles krav om at utomhusplanen viser et areal for snøopplag for snøen fra fortauet langs Fredbovegen.

3. Telemark Fylkeskommune

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området ligger innenfor elvebyen og i bybåndet. Fylkeskommunen mener planforslaget viser en god balanse mellom krav til tetthet og tilpasning til øvrig bebyggelse i området. Positivt at planen legger opp til etablering av fortau. Mener planforslaget ivaretar barn og unge på en god måte med lekeplasser og en trygg gangforbindelse mot idrettsanlegget.

Fredbovegen 61 er foreslått som A-objekt i høringsforslaget til kulturminneplanen i Porsgrunn kommune med høy opprinnelighet og høy miljøverdi. Det er positivt at reguleringsbestemmelsen og plankartet markerer bygget til bevaring og legger føringer for fremtidige vedlikehold og oppussing.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering. Rådmannen deler fylkeskommunens oppfatning at planforslaget har funnet gode løsninger knyttet til Fredbovegen 61, samt at det sikrer en god utnyttelse tilpasset tilgrensende områder.

4. Sigrun og Arne Kristiansen, eiere av Ekelundvegen 4:

De har en tujahekk mot nord som de ønsker å beholde. Litt lenger vest, i grensen mot det gamle huset som skal stå (?) er det et gammelt gjerde og syrinbusker/hekk som gjerne kan skrotes, og muligens erstattes med nytt gjerde/hekk eller støyskjerm.

Rådmannens kommentar:

Merknadene er forhold som må avklares mellom utbygger og eiere av Ekelundvegen 4. Hoveddelen av Fredbovegen 61 er regulert til bevaring og blir stående.

5. Miljørettet helsevern i Grenland.

Miljørettet helsevern viser til at støyrapporten er beheftet med usikkerhet og anbefaler at det stilles krav om at ingen av de nye boligene vil få støynivåer over 60 dB ved uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål. Kravet følger av retningslinjen T-1442:2016, tabell 3 og bør fremkomme i reguleringsbestemmelsene. Miljørettet helsevern anbefaler også at det stilles krav til støy i bygge- og anleggsperioden i tråd med T-1442:2016 kapittel 4.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har vurdert om krav til støyskjerm for hele området kunne være aktuelt, men ser at dette fort ville hatt en negativ effekt på andre kvaliteter i området, som for eksempel sol. Rådmannen ser likevel at tiltak kan være nødvendig for noen av boenhetene. Det er derfor utformet et forslag til ny bestemmelse som sikrer at forholdet til støy er tilstrekkelig ivare tatt.

Rådmannens vurdering

Det er positivt at det legges til rette for sentrumsnære boliger med boligtyper som vil appellere til blant annet unge voksne som skal etablere seg. Boligområdet ligger sentralt til på vestsiden i Porsgrunn, nær sentrum, skole, idrett, kollektivtilbud og dagligvare. Rådmannen mener at planforslaget legger til rette for en god kvalitativ bruk av området. Planforslagets løsning for fortau langs Fredbovegen ivaretar gående innenfor planområdet. På sikt bør det vurderes behov for en mer helhetlig løsning for fortau i hele Fredbovegen.

Rådmannen har vurdert de innkommende merknadene, og har som en følge av dette utarbeidet et revidert sett med bestemmelser etter offentlig ettersyn som ivaretar flere av innspillene. Det er enighet mellom rådmannen og forslagstiller om ordlyden i de nye bestemmelsene (vedlegg 2). Endringene vil ikke kreve nytt offentlig ettersyn.

Planbestemmelsene foreslås supplert med følgende punkter:

- Under punkt 2.3.1 Utomhusplan

På innsiden av fortauet lang Fredbovegen skal det vises et areal til snøopplag for snøen fra fortauet. Arealet skal ha en bredde på minimum 1 meter.

- 2.6 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra Miljøverndepartementet skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20-1. Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer: «Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål skal ikke overstige 60 dB. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være etablert før boligene tas i bruk».

- 2.7 Matjord:

Matjord skal gjenbrukes. Matjord som kan gjenbrukes i planområdet skal deponeres midlertidig på egnet sted innenfor eller i nærheten av planområdet. Overskuddet av matjord skal tas vare på til gjenbruk i landbruket eller til opparbeidelse av grønne områder som park eller friområder.

Støy fra Pors stadion

Støyrapporten viser at støy fra publikum, spillere og høyttaleranlegget i all hovedsak vil ligge rundt anbefalte grenseverdier for de mest utsatte fasadene i forbindelse med arrangementer på Pors stadion (vedlegg 7). Områder for utendørs opphold og lek som vist i situasjonsplanen vil ha nivåer under grenseverdiene. Rådmannen har vurdert om krav til støyskjerm kunne være aktuelt, men ser at dette fort ville hatt en negativ effekt på andre kvaliteter i området, som for eksempel sol. Rådmannen vurderer det som viktig å sikre gode bokvaliteter, og deler Miljørettet helsevern sin vurdering om at tiltak kan være nødvendig for noen av boenhetene da det er knyttet en viss usikkerhet til beregningene i støyrapporten. Det er derfor utformet en ny bestemmelse som sikrer at forholdet til støy er tilstrekkelig ivaretatt.

Ivaretagelse av matjord

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at det ønskes innspill på bevaring av jorddekket da dette er tidligere landbruksjord.

I AR5-kartene er området vist som produktiv skog med høy bonitet. Området har vært brukt til jordbruk i et historisk perspektiv, men det er mange år siden arealene var i produksjon. Området er i dag gjengrodd, med relativt tett undervegetasjon og flere grove bjørke-trær. Det er ikke tatt jordprøver i forbindelse med planarbeidet, men området er registrert som dyrkbar jord.

Området ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse og idrettsanlegg, og uten dyrka landbruksjord i umiddelbar nærhet. Behovet for jord i omkringliggende områder er ikke kartlagt. Som en oppfølging av vedtaket i Utvalg for miljø og byutvikling og det faglige rådet fra fylkesmannen foreslår rådmannen en bestemmelse som sikrer at et eventuelt overskudd av matjord fra området skal brukes til nydyrking/ jordforbedring eller til opparbeidelse av grønne formål som parker og friområder. Om denne vedtas vil det være utbyggers ansvar å sikre gjenbruk av eventuell matjord.

Konklusjon

Rådmannen er av den oppfatning at planforslaget legger til rette for en god utvikling av området. Planforslaget viser en god balanse mellom en høy arealutnyttelse og tilpassing til eksisterende bebyggelse i området. Rådmannen mener også at planforslaget legger til rette for barn og unge på en tilfredstillende måte. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.