

Saksprotokoll

Forslag til detaljregulering for Nedre Frednes - 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn

Arkivsak-dok. 19/00750
Saksbehandler Kristin Bjerkeseth Vindvad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	12.05.2020	27/20

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes» datert 31.03.2020 med tilhørende plandokumenter, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Planforslaget berører delvis gjeldende plan i området: *Reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør, PlanID 371, vedtatt 31.03.2011*. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 12.05.2020 sak 27/20

Møtebehandling:

Ap v/Ole Kåre Wagenius fremmet følgende tilleggsforslag:

Til 2. gangs behandling ønskes innspill om et mindre bryggeanlegg innerst i kanalen og endret adkomst fra nord. (Gangforbindelse med gode siktlinjer mellom Frednesøya veien og Kulltangveien) felt b.

MdG v/Hilde F. Andersen fremmet følgende tilleggsforslag:

1. I høringsperioden ønskes det innspill på bruk av tre som fasademateriale, plassering og utforming av innkjørsel til p-kjeller, og bruk av planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter.
2. Det ønskes også innspill på mulig forlengelse av Sundjordetkanalen, evt. enkelt vannspeil trukket mot bymusemsområdet.

H v/Petter Ellefsen fremmet følgende tilleggsforslag:

I løpet av høringen skal det gjøres rede for:

1. Støy- og hensynssoner for nærliggende industri og havn.
2. Støyberegninger og øvrige forhold knyttet til fremtidig Rv36
3. Det bør vurderes om avstand fra byggegrense til eksisterende elvekant skal være minimum 20 m inklusive 10m strandpromenade.

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme, avgitt av R.

Ap's tilleggsforslag ble enst. vedtatt.

MdG's tilleggsforslag til nytt pkt. 1 ble enst. vedtatt.

MdG's tilleggsforslag til nytt pkt. 2 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer, avgitt av Ap.

H's forslag til nytt pkt. 1 ble enst. vedtatt.

H's forslag til nytt pkt. 2 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer, avgitt av Ap.

H's forslag til nytt pkt. 3 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer, avgitt av Ap og Sp.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes» datert 31.03.2020 med tilhørende plandokumenter, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Planforslaget berører delvis gjeldende plan i området: *Reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør, PlanID 371, vedtatt 31.03.2011*. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Til 2. gangs behandling ønskes innspill om et mindre bryggeanlegg innerst i kanalen og endret adkomst fra nord. (Gangforbindelse med gode siktlinjer mellom Frednesøya veien og Kulltangveien) felt b.

1. I høringsperioden ønskes det innspill på bruk av tre som fasademateriale, plassering og utforming av innkjørsel til p-kjeller, og bruk av planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter.

2. Det ønskes også innspill på mulig forlengelse av Sundjordetkanalen, evt. enkelt vannspeil trukket mot bymuseumsområdet.

I løpet av høringen skal det gjøres rede for:

1. Støy- og hensynssoner for nærliggende industri og havn.
2. Støyberegninger og øvrige forhold knyttet til fremtidig Rv36
3. Det bør vurderes om avstand fra byggegrense til eksisterende elvekant skal være minimum 20 m inklusive 10m strandpromenade.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 19/00750-33
Saksbehandler Kristin Bjerkeseth Vindvad

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 12.05.2020

Forslag til detaljregulering for Nedre Frednes – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for Nedre Frednes» datert 31.03.2020 med tilhørende plandokumenter, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Planforslaget berører delvis gjeldende plan i området: *Reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør, PlanID 371, vedtatt 31.03.2011*. Det tas sikte på delvis å oppheve denne ved godkjenning. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 31.03.2020
2. Forslag til planbestemmelser, datert 20.04.2020
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 21.04.2020
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 02.04.2020
5. Solstudie, datert 21.04.2020
6. Volumstudie, datert 21.04.2020
7. Mottatte innspill i varslingsperioden, samlet
8. Mottatte innspill, kommentert
9. Innspill til planarbeidet fra Sundjordet velforening, datert 13.009.2019
10. Innspill til planarbeidet fra Citycon, datert 05.11.2019
11. Innspill til planarbeidet fra 4B Arkitekter, datert 07.11.2019
12. Rapport: «Trafikk- og støyanalyse for Nedre Frednes», Vianova 13.05.2019
13. BioFokus-notat 2019-24: «Kartlegging av naturverdier ifm. detaljregulering på Nedre Frednes i Porsgrunn kommune», 19.07.2019
14. Multiconsult 2008 Geoteknisk vurdering
15. Protokoll og saksframlegg UMB-sak 43/19, 04.06.2019 – Prinsippavklaring – Valg av veglinje over Frednesøya
16. Brev med invitasjon til nytt innspill og forslag til videre utvikling, 17.09.2019
17. Varselbrev 28.01.2019
18. Referat oppstartsmøte 04.02.2019

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Forslagsstiller: Porsgrunn kommune

Plankonsulent: Feste Grenland AS, på oppdrag av Porsgrunn kommune

Viktige punkter i saken

- Bakgrunn for planarbeidet var UMB-sak 15/18, med midlertidig forbud mot tiltak i deler av reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør. Vedtaket innebar å kjøre ny planprosess i kommunal regi.
- Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Nedre Frednes som et sentrumsnært område med boliger, kontor og service. Planen skal sikre en god bygningsstruktur i området, samt framtidig vegføring. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnstrukturer styrkes.
- Varsel om oppstart ble sendt ut 28.01.2019, med frist 25.02.2019. Det kom innspill til planarbeidet fra i alt 11 instanser, 5 offentlige og 6 private parter. Grunneiere og interessenter ble invitert å komme med nye innspill og forslag til utvikling av området den 17.09.2019, med frist 07.11.2019. Det kom da inn 3 forslag.
- UMB vedtok 04.06.2019, sak 43/19, en prinsippavklaring på valg av veglinje over Frednesøya.
- Det er en rekke innspill til planarbeidet, som bl.a. omfatter vegløsning og forhold for myke trafikanter. Det er innspill om å beholde lamellutbygging på utsiden av Frednesøya videreført fra tidligere plan, og tilpasse ny bebyggelse på innsiden av vegen til slik lamellbebyggelse samtidig som den tilpasser seg eksisterende bebyggelse på Sundjordet. Det er sterke ønsker om å beholde friområdet på Frednesøya, og beholde og eventuelt utvide Sundjordetkanalen. Det er kommet innspill om hensyn som må ivaretas, herunder naturverdier, støy, flom, overvann mm.
- Rådmannen vurderer at planen åpner for transformasjon av området til Nedre Frednes til byggeområder som vil åpne for gode og attraktive boliger med nærhet til sentrum og kollektivtransport, og til elvepromenade og sykkelekspressveg. Det legges til rette for ca. 300 nye boliger i planforslaget. Det er lagt vekt på bygningsutforming som tilpasser seg allerede utbygde områder, samtidig som det tas hensyn til eksisterende bebyggelse på Sundjordet. Det attraktive friområdet på Sundjordet vil bli opprettholdt. Også kanalen videreføres, og vil være en attraksjon for området. Rådmannen mener planforslaget følger opp nasjonale og regionale føringer til planlegging.

Saksfremstilling

Bakgrunn

Porsgrunn kommune har utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan for Nedre Frednes. Dette som et resultat av UMB-vedtak 05.06.2018 med midlertidig forbud mot tiltak i deler av gjeldende reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør. Hovedpunktene i ny regulering skal være å sikre at bygningsstrukturen følger masterplanen, samt å se på framtidig vegføring i området. Arealer for lek og friområder skal reguleres tilsvarende dagens regulering.

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Nedre Frednes som et sentrumsnært område med boliger, kontor og service. Planen skal sikre en god bygningsstruktur i området, samt framtidig vegføring. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnstrukturer styrkes.

Supplerende undersøkelser og analyser av trafikk og støy er utført av Feste Grenland AS på oppdrag av Porsgrunn kommune. Naturtypekartlegging er foretatt av BioFokus på oppdrag av kommunen.

UMB har gjort prinsippvedtak 04.06.2019, med avklaring av framtidig veglinje over Frednesøya. Vedtaket legger til grunn at eksisterende veg skal videreføres i ny reguleringsplan.

Området er del av gjeldende reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør, planID 371, vedtatt 31.03.2011. Gjeldende plan viser Nedre Frednes som transformasjonsområde som åpner for kombinert formål med bl.a. bolig, kontor, industri mm. Gjeldende plan legger opp til elvepromenade, torg, g/s-veg, småbåtanlegg og friområder mm. Arealformål og bestemmelser i gjeldende plan er gjennomgått og revidert.

I kommuneplanens arealdel er området lagt ut dels til næringsbebyggelse, og dels til kombinert formål boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse.

Planprosess

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeid ble sendt ut 28.01.2019, med frist for merknader 25.02.2019. Det ble vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, ettersom planarbeidet bygger på gjeldende reguleringsplan fra 2011, som ble konsekvensutredet. Planarbeidet ville bli supplert med utredninger og analyser etter behov.

Det kom innspill til planarbeidet fra i alt 11 instanser, 5 offentlige og 6 private parter. Merknadene følger i sin helhet i vedlegg 7. Hovedpunkter fra merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 8.

Det er avholdt en rekke møter med private interessenter i løpet av planprosessen, som har kommet med innspill i løpet av planprosessen. Dette gjelder møter med PBBL/Bratsberggruppen, PMU Eiendom, Citycon og Sundjordet velforening.

Prinsippavklaring UMB

UMB vedtok 04.06.2019, sak 43/19, en prinsippavklaring på valg av veglinje over Frednesøya. Det ble vedtatt at dagens vegframføring beholdes og videreføres i detaljregulering for Nedre Frednes. Det ble også bedt om at hovedgrep fra masterplan videreføres, men at støyproblematikk hensyntas også i bygningsstruktur som følge av vegføring. Det ble bedt om at det blir lagt stor vekt på kvalitet i uterom og grønnstruktur.

Ny invitasjon til innspill og forslag til videreutvikling

Grunneiere og interessenter ble invitert å komme med nye innspill og forslag til utvikling av området den 17.09.2019, med frist 07.11.2019. Det kom da inn 3 forslag, fra Sundjordet Velforening, Citycon og 4B Arkitekter. Disse innspillene er lagt til grunn for planarbeidet videre, med noen justeringer.

Beskrivelse av planforslaget

Målet med detaljregulering for Nedre Frednes er å videreutvikle Frednesøya som et sentrumsnært område med boliger, kontor og service, som en forlengelse av bysentrum. Ny utbygging skal utformes i god harmoni med eksisterende bebyggelse i nærheten. Løsninger som bidrar til et attraktivt område med god tilgjengelighet for kollektivbrukere, gående og syklister, er prioritert. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnstrukturer styrkes. Planen skal sikre en god bygningsstruktur i området, samt vise framtidig vegføring. Arealer for lek og friområder vil bli videreført i tråd med vedtatt reguleringsplan for området fra 2011.

Planområdet har en samlet utstrekning på ca. 126 daa, hvorav utbyggingsområder utgjør til sammen ca. 33 daa. Eksisterende friområder på Frednesøya skal videreføres.

Utbyggingsområder

Planforslaget legger til rette for en større boligutbygging (leilighetsblokker og rekkehus/ «townhouses») med omtrent 300 boliger sentralt i Porsgrunn, med nærhet til bysenter og kollektivtilbud. Det åpnes også for kombinerte formål på inngangsplan for utbyggingsområdene utenfor vegen Frednesøya, med kontor, offentlig eller privat tjenesteyting. Det legges til rette for elvepromenade og brygger. Internt i utbyggingsområdene skal det legges til rette for småbarnslekeplasser.

Planen åpner for nybygg med varierende høyder fra 2 – 7 etasjer, hvor området i vest åpner for de høyeste bygningene mot elva. Det er tilstrebet trapping i byggehøyder for å sikre nødvendig variasjon og god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i tilstøtende arealer. Maksimal utnyttingsgrad varierer fra 40 % BYA til 60 % BYA i de ulike områdene.

Bebyggelsen utenfor vegen Frednesøya viderefører til en viss grad utformingen fra masterplanen, med lamellbebyggelse i områdene KOMB4 og KOMB5. I område KOMB3 er det lagt opp til en langsgående utbygging langs Frednesøya, med tverrgavler mot elva i hver ende. Dette gir en uformet bygningsmasse som gir en romlig innramming omkring uteoppholdsareal mot elva, og som

samtidig skjermer mot støy fra vegen. Bebyggelsen skal avtrappes i høyde fra elva mot Frednesøya, med 4–7 etasjer i KOMB3 og, 5–7 etasjer i KOMB4 og KOMB5. Område KOMB2 åpner for byggehøyder mellom kote 11 og 14 meter. Det er vurdert at eksisterende bebyggelse innenfor dette området er forholdsvis ny, slik at transformasjon til boligområde vil kunne ligge noe fram i tid.

Område KOMB1 åpner for kombinert formål bensinstasjon/kontor, og innebærer en videreføring av dagens arealbruk.

Innenfor vegen over Frednesøya er det lagt til rette for transformasjon av tidligere industriområde til boligbygging. Bebyggelsen skal utformes slik at boliger skjermer mot støy fra vegen, og det legges til rette for uteoppholdsplasser på innsiden av boligene. Bebyggelsen langs Frednesøya er leilighetsbebyggelse i 3–5 etasjer, mens langs Kulltangvegen er det foreslått bygninger på 2–3 etasjer, evt. som «townhouses». Det er krav om saltak. Bygningsmassen vil med en slik utbygging tilpasse seg både den eksisterende bebyggelsen på Sundjordet og den framtidige lamellbebyggelsen mellom Frednesøya og elva. Siktlinjer fra Kulltangvegen mot elva skal ivaretas gjennom området, slik at det ikke får et kompakt uttrykk.



3D-illustrasjon av mulig utbygging i områdene KOMB3–KOMB5 og B.

Parkering

Krav til parkering følger føringene i kommuneplanens arealdel. Det er lagt opp til bilparkering i kjelleranlegg i områdene B og KOMB2 – KOMB5, med tillatt gjesteparkering og parkering for funksjonshemmede på bakkeplan innenfor det enkelte byggeområde. Sykkelparkering for leilighetsbygg skal anlegges med min. 1 takoverdekket sykkel plass pr. boenhet, som bør plasseres nær inngang.

Bokvalitet

Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal følger føringene i kommuneplanens arealdel. For leiligheter skal det settes av 30 m² pr. boenhet, eller pr. 100 m² BRA. Min 50 % av dette skal være felles. Minimumskrav for boliger i småhusbebyggelse er 50 m² pr. boenhet, eller pr. 100 m² BRA. Min. 5x7 meter skal være sammenhengende areal (pr. boenhet). Minimum 50 % av uteromsarealet skal være felles.

Solforhold og kvalitet i uterom

Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. Lekeplasser skal være felles private. Arealene skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB og ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.



Fra sol/skyggeanalysen. Bildet viser solforholdene ved forslag til framtidig utbygging, 21. mars kl. 15.

Det vil være en utfordring for noen av byggeområdene utenfor vegen Frednesøya å få tilstrekkelig kvalitet på lekeklassene.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vegløsningen over Frednesøya innebærer at dagens vegframføring blir videreført også i framtida. Dagens fartsgrense på 50 km/t er forutsatt videreført.

Som en følge av at trafikk skal overføres fra Porsgrunnsbrua til hovedvegnettet, vil trafikken øke betydelig i planområdet. Det planlegges for ny utbygging i hele området som vil føre til en vesentlig trafikkvekst.

Atkomst til byggeområdene er vist med avkjørselssymboler i plankartet. Avskjørselene kan flyttes/tilpasses til tiltak i samråd med Porsgrunn kommune.

Gang- og sykkeltrafikk fra området i retning sentrum er i hovedsak tenkt via framtidig elvepromenade mot Down Town-området. Videre er sykkelspressveg fra sentrum mot Herøya lagt langs Kulltangvegen, og vil være en viktig forbindelseslinje. Langs vegen Frednesøya legger planen opp til at det skal etableres fortau.

Utenfor byggeområdene langs elva skal det legges til rette for en offentlig tilgjengelig elvepromenade. Det er satt rekkefølgekrav til etablering og opparbeiding av elvepromenaden i tilknytning til utbyggingen. Bebyggelsen og uterom langs promenaden skal gi varierte uterom, og utformes slik at promenaden oppleves som tilgjengelig.

Mellom fortau langs Frednesøya og elvepromenaden er det lagt inn tre tverrforbindelser, vist som offentlige gangveger, for å ivareta tilgjengeligheten til elvepromenaden.

Grønnstruktur

Det store friområdet på søndre del av Frednesøya er videreført og ivaretatt i planforslaget. Innenfor dette friområdet, vist som «Grønnstruktur – offentlige friområder», er det opparbeidet turløyper. Det er også et eksisterende idrettsanlegg innenfor friområde GF3.

Innenfor Offentlig friområde GF13 er det åpnet for etablering av sykkelløype. Hensynet til naturmangfold innenfor området skal bevares, og det forutsettes at det ikke gjøres graving eller andre inngrep som kan skade røttene til trær i området. Plan for sykkelløype skal godkjennes av Porsgrunn kommune før igangsetting.

Offentlig friluftsområde i vassdrag

Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag omfatter Sundjordskanalen og området rett utenfor Kulltangbrua. Det tillates tilrettelagt for ulike aktiviteter i sjø, herunder brygger og bryggeamfi, under forutsetning av at naturmangfold ivaretas.

Det må legges vekt på at kanalen skal fungere som flomveg.

Småbåtanlegg

I områdene langs elva og innløpet til Gunnekleivfjorden VS1 og VS2 er det tillatt etablering av brygger med plasser for småbåter, dersom hensynet til forurensningsfare ivaretas og nødvendig

tillatelse iht. forurensningsloven innhentes. Det er forutsatt at framkommeligheten i farleden ikke blir redusert. Småbåthavn må utformes med gjesteplasser iht. krav i kommuneplanen. Mulighet for etablering av småbåtanlegg er en videreføring fra gjeldende reguleringsplan.

Miljøforhold

Støy

Forventet trafikkøkning over Frednesøya som følge av omlegging av trafikken i Porsgrunn sentrum, fører til at størstedelen av planområdet blir støyutsatt, enten med rød eller gul støysone. Dette må hensyntas ved framtidig utbygging i området. Alle boenheter utsatt for støynivå som overskrider grenseverdiene skal ha hovedvekt av oppholdsrom, inkl. minst ett soverom med vindu og/eller dør i fasade med støynivå under grenseverdiene, på «stille side».

Ved etablering av nye boliger samt for lekearealer, skal det iverksettes avbøtende tiltak der grenseverdien for utendørs støynivå overskrider $L_{den} = 55$ dB. Det er krav om fagkyndig støyvurdering ved søknad om rammetillatelse som skal beskrive hvilke tiltak som skal iverksettes for det enkelte område/bygg for å ivareta kravet.

Flom

Området er flomutsatt. Dette innebærer at alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner osv. som ikke tåler fuktighet ikke skal ligge lavere enn kote 3,1 m. Det er satt en rekke krav for bygging av garasjeanlegg og adkomstveg for å ivareta dette.

Videre er flomveger fra Sundjordet og fra Skippergata vist med hensynssone flomveger. Framtidig utbygging må ta hensyn til at disse må opprettholdes.

Annet overvann fra store tette flater (asfalt) og takflater skal ledes på terreng gjennom planområdet, og ut i elva.

Naturmangfold

Det er foretatt en kartlegging av naturverdier innenfor planområdet for Nedre Frednes. Som et resultat av denne og tidligere kartlegginger er det lagt inn hensynssoner for bevaring av naturmiljø. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 som berører naturmangfoldinteressene, må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

Rådmannens vurdering

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og følger opp føringer i ATP-Grenland. Det er ikke krav om konsekvensutredning for detaljregulering for Nedre Frednes.

Boligområdets sentrumsnære beliggenhet gir forventninger om høy andel av gang- og sykkeltrafikk, som bidrar til god folkehelse. Innenfor planområdet er det store arealer som er satt av til grønnstruktur, og som gir muligheter for opphold, lek og aktivitet. Innenfor hvert byggeområde er det krav om uteoppholdsareal og lekeplasser som tilfredsstiller kravene i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i samsvar med RPR for barn og unges interesser, ved at det er lagt stor vekt på å legge til rette for lekeplasser innenfor byggeområdene i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel.

Trafikk- og støyanalyser viser at størstedelen av planområdet blir støyutsatt, enten med rød eller gul støysone, jf. T-1442. Ved etablering av nye boliger samt for lekearealer, skal det iverksettes avbøtende tiltak der grenseverdien for utendørs støynivå overskrider $L_{den} = 55$ dB. Krav om fagkyndige støyvurderinger skal beskrive hvilke tiltak som iverksettes for det enkelte område/bygg for å ivareta kravet. Det er videre satt krav til stille side og utforming for boenhetene som er utsatt for støynivå som overskrider grenseverdiene.

Planforslagets virkning på omgivelsene er dokumentert i illustrasjoner, volumstudier og solstudier. Sol-skyggeanalyse fra nye og eksisterende bygg viser at det kan være utfordrende å tilfredsstille krav til solforhold på lekeplasser og utomhusområder for utbyggingen langs elva.

Krav til utnyttelsesgrad og byggehøyder er tatt med for boligområde B og kombinerte områder for bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting og kombinert område kontor/bensinstasjon. Byggegrenser for områdene B og KOMB1–5 er vist på plankartet.

Grønnstruktur og friområder i planområdet er tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor planområdet ligger bussholdeplass for linje P4, og det er ca. 650 meter gangavstand til bussholdeplass for metrobuss utenfor Down Town.

Planområdet er flomutsatt, og det er satt krav om at 200-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1 m.

Planforslaget tilfredsstillende veglov/vegnormal og standard for kommunal veg. Kollektivdekningen anses som tilfredsstillende. Det er anlagt busslommer på begge sider av Frednesøya, mellom byggeområdene KOMB5 og B.

Planen viser fortau langs Frednesøya, langs byggeområdene KOMB2 – KOMB5, med bredde 4 m. Det er satt rekkefølgekrav til etablering og opparbeiding av fortauet. Det legges til rette for offentlig elvepromenade langs elva. Det er satt krav til rekkefølgekrav til etablering og opparbeiding av denne. Promenaden skal være universelt utformet. Elvepromenaden vil bli en viktig forbindelseslinje for gående og syklende mellom områdene på Nedre Frednes og inn mot Porsgrunn sentrum.

Mellom fortau langs Frednesøya og elvepromenaden er det lagt til rette for tre tverrforbindelser, vist som offentlige gangveger.

Planen viser gang-/sykkelveg langs hele Kulltangvegen, under Kulltangbrua og fram til rundkjøringen. Denne er opprustet til å bli en forlenging av «grønn lenke», som omfatter strekningen Vabakken – Raschebakken – Jønholtkrysset inkludert PP-krysset og Franklintorget. Dette er i tråd med byutredningen for Grenland, som viser at tettere arealbruk, mer effektiv kollektivbruk og bedre tilbud for gående og syklende, vil bidra til å nå nullvekstmålet.

Miljømessige konsekvenser av planforslaget

Det er gjennomført kartlegging av naturverdier innenfor planområdet. Planforslaget er utformet i samsvar med naturmangfoldlovens §§ 8–12 som kreves lagt til grunn for planarbeid. Vurderingen mht. naturmangfoldloven er som følger:

- *§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*
Deler av området er tidligere kartlagt for naturtyper iht. DN-håndbok 13 i to omganger (Miljødirektoratet 2019). Det ble under siste kartlegging avdekket tre nye naturtypelokaliteter og justeringer er gjort på to tidligere registrerte lokaliteter. Kunnskapsgrunnlaget per i dag vurderes å være godt nok for videre planlegging.
- *§ 9 Føre var-prinsippet*
Føre var-prinsippet regnes i denne sammenheng som lite relevant siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt.
- *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*
Planområdet huser flere gamle trær, inkludert en svært viktig eik. Gamle trær er fremdeles relativt vanlig forekommende i og rundt Porsgrunn og Skien, og utgjør et regionalt kjerneområde for slike. Men naturtypen er under et kontinuerlig press og blir i liten grad nyskapt. En utbygging der trærne innen planområdet blir negativt påvirket vurderes derfor å ha negativ betydning for den samlede belastningen av gamle trær i både lokal og regional målestokk.
- *§11 Kostnader ved miljøforringelse*
Planforslaget vil ikke medføre miljøforringelse dersom hensynssone bevaring naturmangfold følges opp.
- *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*
Det forutsettes at planlagt utbygging/anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/i nærheten av planområdet.

Det er lagt inn hensynssoner i planen for områder med naturmangfoldverdier, med bestemmelse om at hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt må dokumenteres og hensyntas.

Planforslaget legger til rette for sentrumsnær byutvikling, som vil bidra til flere kan velge kollektiv, sykkel eller gåing på mange av sine reiser. Dette bidrar til reduksjon av klimagassutslipp fra transportsektoren.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke utløse krav om offentlige midler i forbindelse med utbyggingen, ettersom det meste av kommunalteknisk infrastruktur allerede eksisterer per i dag. Det vil være aktuelt med utbyggingsavtaler for offentlig fortau, offentlig gangveg og offentlig promenade, samt annen teknisk infrastruktur.

Konklusjon

Reguleringsplan for Nedre Frednes erstatter deler av reguleringsplan for Down Town/Porsgrunn sentrum sør, godkjent 2011. Denne planen åpner for transformasjon av eksisterende industriområder til et sentrumsnært område med boliger, kontor og service, som en naturlig forlengelse til bysentrum. Ny utbygging skal utformes i god harmoni med eksisterende bebyggelse i nærheten. Dette er videreført fra gjeldende plan for området. Planforslaget bygger også på at dagens veg skal videreføres slik det er fattet et prinsippvedtak om.

Løsningene som planforslaget viser har tatt utgangspunkt i innspill til planleggingen fra grunneiere og interessenter i området. I hovedsak er det lagt til rette for framtidig boligbygging, men i de kombinerte byggeområdene utenfor vegen Frednesøya er det åpnet for publikumsrettede funksjoner som offentlig eller privat tjenesteyting og kontorer på bakkeplan. Eksisterende område med bensinstasjon og kontorer blir videreført som i dag.

De framtidige byggeområdene vil åpne for gode og attraktive boliger med nærhet til elvepromenade, til sentrum og til kollektivtransport. Det er lagt vekt på at uteoppholdsareal skal være tilstrekkelige og solrike, med gode muligheter for opphold og lek. I tillegg er det nærhet til det attraktive friområdet på Sundjordet, som vil bli opprettholdt. Også Sundjordkanalen videreføres som en attraksjon for området.

Det er satt en rekke dokumentasjonskrav som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Disse skal sikre at kvalitetskravene som er lagt inn i bestemmelsene til planen følges opp. Planen viser overflateregulering av områdene, men med bestemmelser som konkretiserer kravene innenfor hvert område vil det kunne ligge til rette for å utvikle gode boligområder.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.