



PORSGRUNN KOMMUNE

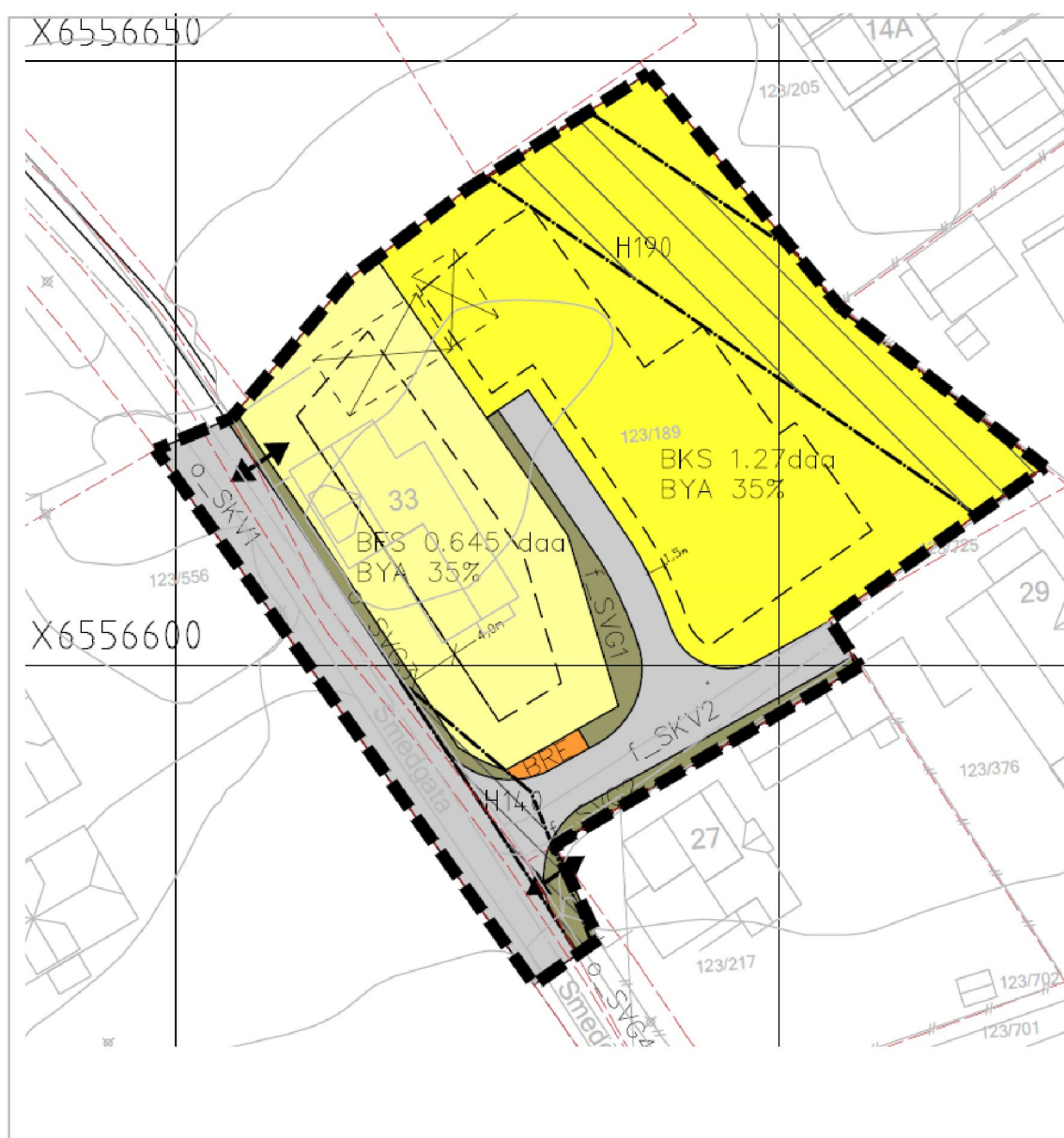
Arkivsak: 21/18984

PlanID: 161

Reguleringsplan for Smedgata 33

Detaljreguleringsplan

PLANBESKRIVELSE



Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
2.4 Krav om konsekvensutredning	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Overordnede planer og føringer	6
3.2 Regionale planer	7
3.3 Kommuneplanens arealdel	7
3.4 Gjeldende reguleringsplan	7
3.5 Tilgrensende reguleringsplaner	8
3.6 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	8
3.7 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	10
4.2 Historikk og tidligere bruk av området	11
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
4.4 Landskap og stedets karakter	12
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	14
4.6 Naturverdier	14
4.7 Fremmede arter	15
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	15
4.9 Trafikkforhold	15
4.10 Barns interesser	16
4.11 Sosial infrastruktur	16
4.12 Universell tilgjengelighet	16
4.13 Teknisk infrastruktur	16
4.14 Grunnforhold	16
4.15 Forurensing og støy	16
4.16 Stråling	17
4.17 Flomfare og overvann	18
4.18 Risiko- og sårbarhet	20
4.19 Næring	21
5. Planprosessen	22

5.1 Oppstartsmøte.....	22
5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	22
5.3 Sammenstilling av innkommende merknader	23
6. Beskrivelse av planforslaget.....	27
6.1 Planlagt arealbruk.....	27
6.2 Overordnet beskrivelse av tiltaket.....	28
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse.....	28
6.4 Bebyggelsens plassering og utforming	30
6.5 Boligmiljø/bokvalitet	33
6.6 Barn og unge.....	33
6.7 Parkering.....	33
6.8 Trafikkløsning	33
6.9 Miljøoppfølging.....	33
6.10 Universell utforming	33
6.11 Kulturminner.....	34
6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	34
6.13 Overvannshåndtering	34
6.14 Elektrisitetsforsyning	34
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	36
7.1 Overordnede planer	36
7.2 Estetikk og strøkskarakter.....	36
7.3 Grønnstruktur	37
7.4 Naturverdier	37
7.5 Naturmangfoldsloven	37
7.6 Vann, avløp, renovasjon	38
7.7 Forurensning.....	38
7.8 Vannforekomst	39
7.9 Landbruk og naturressurser.....	39
7.10 Friluftsliv	39
7.11 Tilgjengelighet.....	39
7.12 Lek.....	39
7.13 Bokvalitet og nærmiljøhensyn	39
7.14 Trafikk og trafiksikkerhet	43
7.15 Risiko og sårbarhet	44
8. Avsluttende kommentarer:.....	45
9. Oversikt analyser og utredninger	46

1. Sammendrag

Eiendommen Smedgata 33, gnr/bnr 123/189 i Porsgrunn kommune er regulert til bolig i gjeldende, eldre reguleringsplan og området er satt av til bolig i kommuneplanens arealdel. Gjeldende plan gir rom for en enebolig i tillegg til dagens bolig på tomta. Tiltakshaver ønsker å omregulere eiendommen slik at det blir mulig å bygge tre nye boenheter på den ubebygde delen av tomta. Planforslaget legger til rette for tre eneboliger med carport som trekkes så langt vest på tomta som mulig. Adkomsten blir via eksisterende, regulerte stikkvei fra Smedgata. Adkomstveien blir flyttet noe mot nord av hensyn til kryssutforming og av nabohensyn. De nye boligene vil bidra til fortetting i et eksisterende boligområde, samtidig som det bevares et grønt belte mellom nye og eksisterende boliger. Det er tatt hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og strøkskarakter i plassering og utforming av byggene. Tiltaket vil ikke gi negative konsekvenser for miljø eller samfunnssikkerhet. Forholdene for naboene vil bli endret, men uten store negative konsekvenser. Det er gjennomført en ROS-analyse, registrering av fremmedarter og vurdering av områdestabilitet i forbindelse med planarbeidet.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Tiltakshaver Telemarkhus AS ønsker å utvikle eiendommen i Smedgata 33 gjennom å skille ut dagens enebolig og bygge 3 boenheter på resterende tomt.

Hensikten med planen er å kunne legge til rette for gode rammer for prosjektet slik at det blir et positivt tilskudd til nærmiljøet. Samtidig skal det bli mulig med en høyere utnyttelse av tomten enn det som ligger inne i eksisterende planer slik at et boligprosjekt kan bli realiserbart.



Figur 1: Planområdet med omgivelser. Foto: google maps.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Telemarkhus AS er forslagsstiller.

Feste Landskap • Arkitektur ved Aslaug Norendal er plankonsulent.

Grunneier er Smedgata 33 AS. Reguleringsplanen omfatter også noe veiareal som er kommunal eiendom.

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen særskilte vedtak av betydning for planarbeidet.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning. Vurdering etter «Forskrift om konsekvensutredning» av 2017.

§ 6.

Reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes, jf. KU-forskriftas § 6 b), er listet opp i vedlegg I i forskrifta.

Det foreslåtte tiltaket med boligbebyggelse er ikke listet opp i Vedlegg I, og faller derfor ikke inn under denne paragrafen.

§ 8.

Planer skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, vurdering etter kriteriene i § 10.

I vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal egenskaper ved planen eller tiltaket vurderes, jf. andre ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses på egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd i forskrifta.

Planområdet er ca. 2500 m² og ligger midt i et boligområde. Tiltaket vil medføre en høyere utnyttelse av tomten enn det som er tilfelle i dag, med kun en enebolig. Det foreslås tre nye boenheter i østenden av eiendommen samt deling av eiendommen i to tomter.

Tiltakets umiddelbare konsekvenser vil begrense seg til tomten og de nærmeste naboeiendommene. Tiltaket vil ikke medføre vesentlig produksjon av avfall eller utslipp. Planområdet er, ifølge kjente databaser ikke særlig utsatt for naturfarer. Det er ingen registrerte verna naturverdier i området som kan bli skadelidende.

Tiltaket er ikke i strid med nasjonale føringer eller forskrifter eller rikspolitiske retningslinjer. Tiltaket medfører ikke risiko for alvorlige ulykker eller helseskader. Tiltaket vil ikke medføre økt miljøbelastning i et allerede sårbart område.

Planarbeidet er vurdert til å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Tiltaket vil ikke ha vesentlige virkninger utenfor planområdet, men følgende punkter er utredet og gjort rede for i planarbeidet og det må sikres tilfredsstillende løsninger da det kan påvirke

omgivelsene negativt dersom det ikke blir hensyntatt: Grunnforhold, overvannshåndtering, Sol/ innsyn/ utsikt for naboer, forholdet til nærmiljøet – arkitektur/ bebyggelsesstruktur, kommunal infrastruktur, trafikkforhold, mm.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og føringer

Lov om planlegging og byggesaksbehandling

Hensikt: Loven gir rammer for reguleringsplanprosessen og medvirkningen samt utredningskrav og framstilling av planmaterialet.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Hensikt: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)¹ legger vekt på gode og effektive planprosesser, planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt og planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder spesielt.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikt: Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier at 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 miljø-vennlige transportformer.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Hensikt: Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

Hensikt: Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planlegging skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging/id2416682/>

3.2 Regionale planer

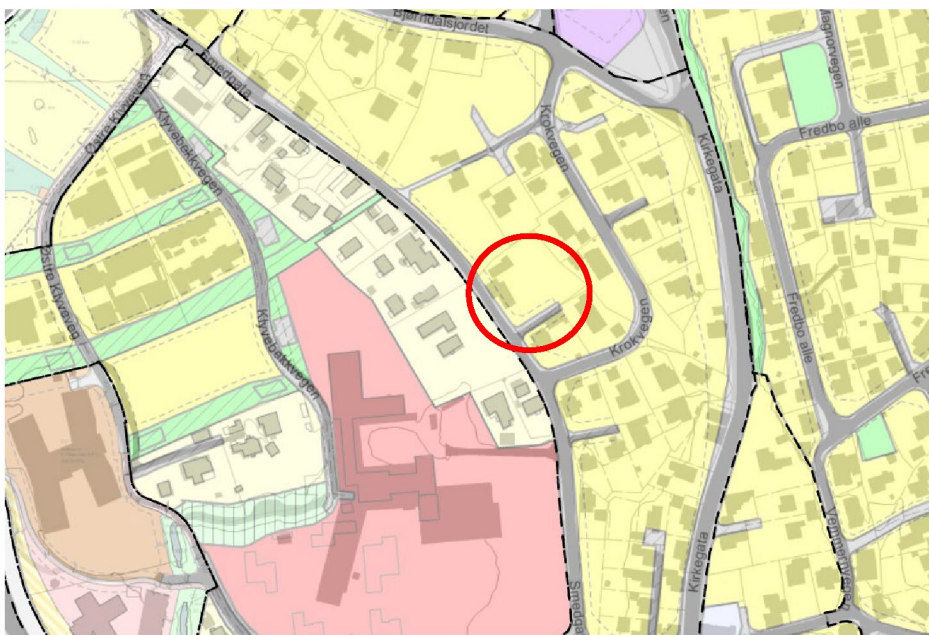
ATP Grenland

Hensikt: Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende. Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

Det er blant annet utarbeidet strategier for et *mer effektivt transportsystem* og *bedre kollektivtrafikk*.

3.3 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplanens arealdel er den aktuelle tomten satt av til boligformål.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Bestemmelser som har betydning for utnyttelsesgraden:

- Tomten ligger i bybåndet og ved utbygging er det er krav om minimum 2 boenheter pr kvadratmeter.
- Det er krav om mellom 1,2 og 2 p-plasser pr boenhet, avhengig av type parkeringsløsning.
- Det er krav til minimum 50 m² uterom per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet). For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

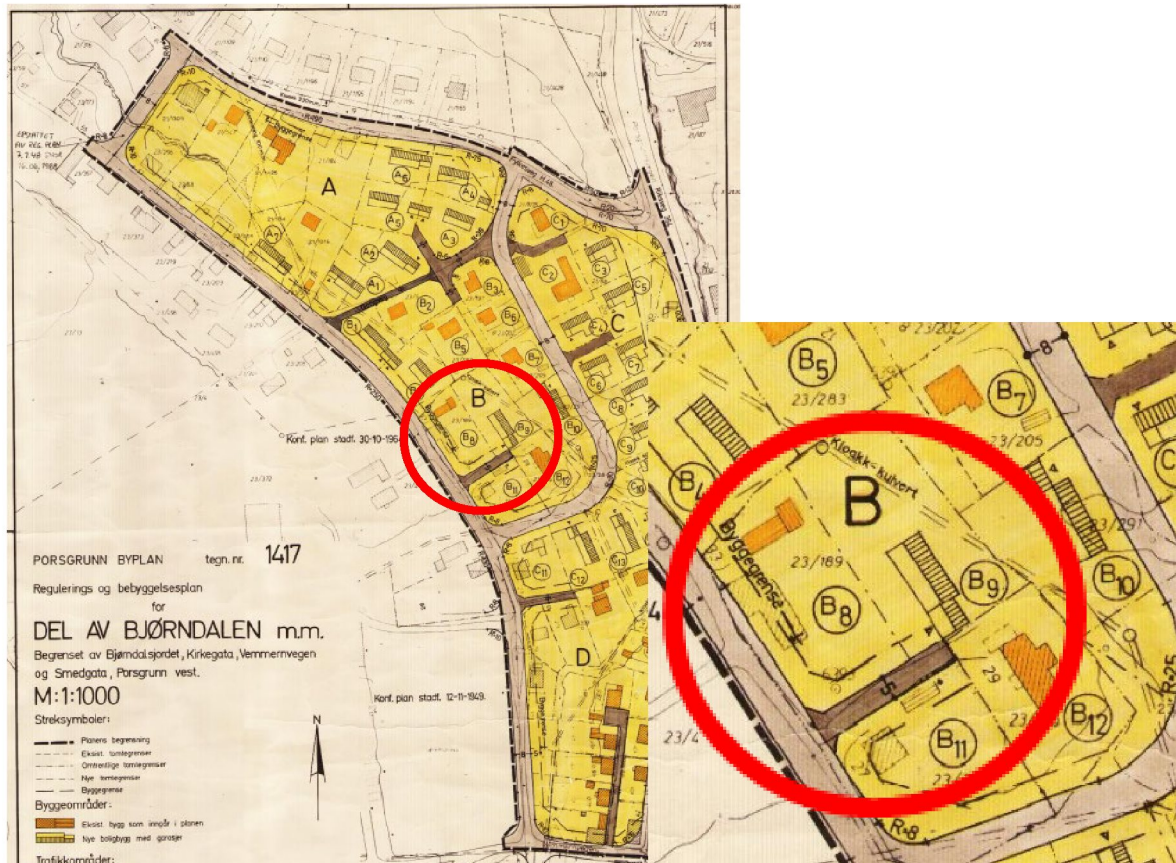
3.4 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er PlanID 102- Del av Bjørndalen mm fra 1974. Følgende bestemmelser er sentrale:

- Det kan bygges bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.

- Bygningenes grunnflate, inklusive garasjer, carport og overdekkede terrasser, skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal hvor annet ikke er vist på planen.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader.
- Nye bygninger må ligge minst 5 m fra regulert vegkant.
- Gesimshøyde må ikke overstige 6,5 m for 2 etasjes bygg.

I reguleringsplanen er eiendommen vist som to tomter og med en enebolig tegnet inn på den i dag ubebygde delen.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan med utsnitt som viser Smedgata 33

3.5 Tilgrensende reguleringsplaner

På motsatt side av Smedgata ligger reguleringsplanen Klyvejordet, Vestsida hageby- planID130. Planen ble godkjent i 2002. Områdene nærmest Smedgata er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Planområdet er ellers regulert til skole (dagens Vestsida skole) og boliger, både frittliggende småhus og leilighetsbygg. Mesteparten av arealene er utbygd.

3.6 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

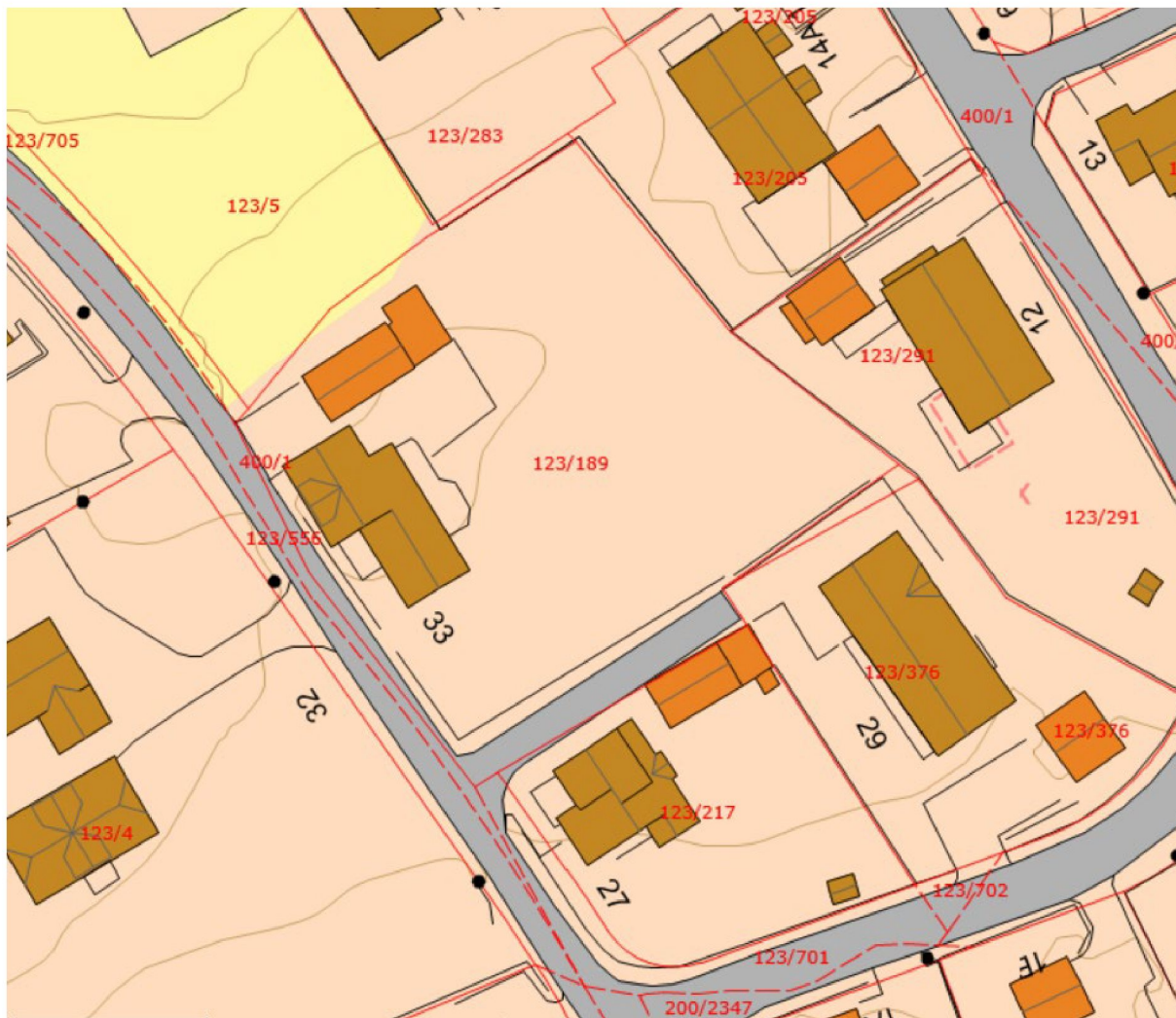
Det er ingen igangsatte planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet.

3.7 Eiendomsforhold

Området som berøres av reguleringen består av 4 eiendommer:

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
123/189	Smedgata 33	Smedgata 33 AS
123/701	Offentlig veg	Porsgrunn kommune
123/556	Offentlig veg	Porsgrunn kommune

Smedgata 33 er i dag eneboligtomt. De to andre eiendommene er i bruk som offentlig veg.

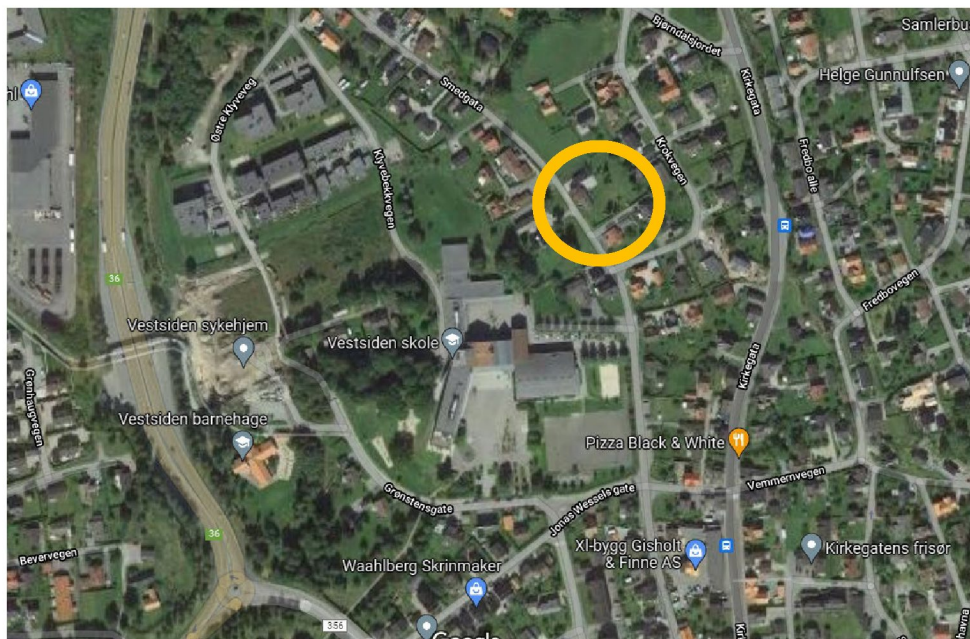


Figur 4: Kartutsnitt som viser den aktuelle eiendommen 123/189 og naboeiendommer

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger ca 700 m nord for Porsgrunn sentrum (PP-krysset) på Vestsida, målt i ganginje langs eksisterende gater,



Figur 5: Flyfoto som viser tomtens beliggenhet. Kilde: Google maps



Figur 6: Skråfoto av tomten og naboeiendommene. Kilde: 1881 kart

Planområdet er avgrenset til eiendommen bestående av gnr/bnr 123/189 samt en del av veiarealet utenfor slik at en sikrer etablering av en trafiksikker avkjørsel med siktsoner.

Terrenget er relativt flatt, og området har gode solforhold. Planområdet har et areal på 2612 m². Vi foreslår å benytte tomtegrensen som planavgrensning i nord og øst. I vest og sør foreslår vi å inkludere noe veiareal i planområdet for å sikre mulighetene for en trafiksikker avkjørsel.



Figur 7: varslet planavgrensning markert med sort stiplet strek. Planavgrensningen er snevret inn i endelig planforslag.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Nærområdet var tidligere spredt landlig bebyggelse med hager og dyrket mark og som gradvis er blitt omgitt av boliger.



Figur 8 Historisk flyfoto over området fra 1937 og flyfoto dagens situasjon (2019) (1881.no)

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomten ligger i et sentralt boligområde i Porsgrunn, langs «bybåndet» i Grenland. Det er ca en kilometer å gå til bykjernen i Porsgrunn, 150 m til Vestsiden skole og 500 m til Vestsiden barnehage. I dag er tomten bebygd med en enebolig med garasje/ uthus. Tomten grenser mot Smedgata i vest og mot eneboligtomter i sør og øst og delvis i nord. I nord ligger det også et ubebygd grøntareal/ dyrkbart areal.

Nærområdet er preget av eneboligtomter og tidligere spredt landlig bebyggelse som gradvis har fått flere og flere boliger omkring seg. Området oppleves nå som middels tett bebygd og med grønne lunger imellom bebyggelsen.

4.4 Landskap og stedets karakter

Det naturlige landskapet

Landskapet i og rundt planområdet (Bjørndalsjordet) er en del av den flate og brede dalbunnen langs vestsida av elva mellom Skien og Porsgrunn. Det overordna landskapsrommet avgrenses av sammenhengende, lave åsdrag i horisonten. Øst for planområdet er det en bratt fjellskrent langs Porsgrunnsvegen som er relativt dominerende i nærmiljøet og avgrenser det lokale landskapsrommet. Ellers oppleves landskapet åpent og relativt flatt.



Figur 9: Krokvegen sett fra Smedgata og østover. Kilde: Lokalhistoriewiki. Bilde: Roy Olsen

Det bygde landskapet

Planområdet ligger i et boligområde med i hovedsak frittliggende småhusbebyggelse og smale, rolige gater uten gjennomgangstrafikk. Rett nord for planområdet ligger det noe dyrka mark som er regulert til boligbebyggelse. Sørvest for boligområdet ligger Vestsiden skole med relativt store bygningsvolum og utearealer. Vest for boligområdet ligger det et nyere boligområde med lavblokker og punkthus og i nord ligger det næringsarealer med store bygningsvolum og parkeringsflater.

Planområdet ligger dermed i et boligområde med småhus-struktur mens bebyggelsen utenfor i stor grad er preget av andre bystrukturer.

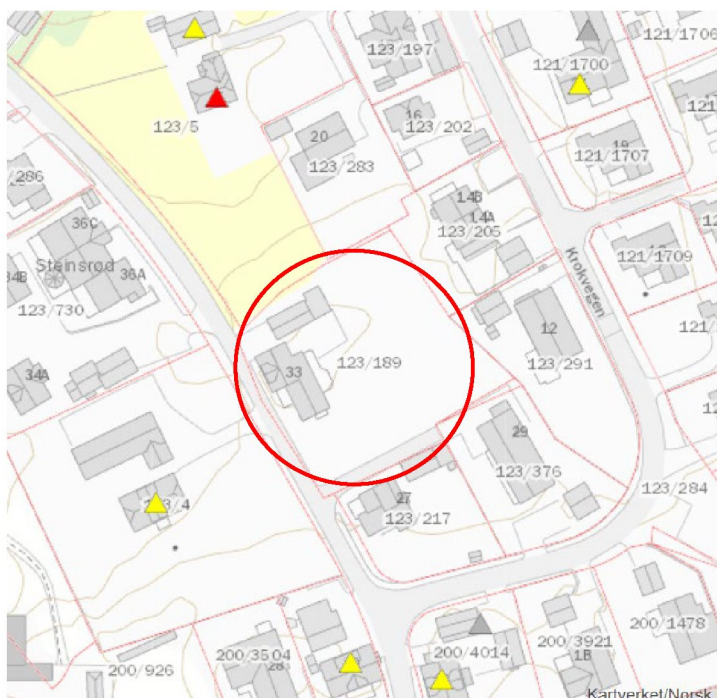
I og ved planområdet har nærmiljøet et småskalapreg og oppleves som hyggelig og nesten landlig til tross for at det ligger midt i et stort byområde. Bebyggelsen er strukturert langs veisystemet. Husene i nærheten er for det meste eneboliger, men det er noen få rekkehus og en tomannsbolig like ved. Husa har fra en til to etasjer og har et variert preg. Flere av husa er fra tidlig 1900 eller eldre mens en ny bølge av bebyggelse kom på 60 og 70 tallet. Alle boligene har hage og mange av tomtene er inngjerdet eller har hekk som avgrensning av hagen. Alle nabohusene har saltak, men med varierende takvinkel. I dag er de fleste husa hvite eller i en gråtone. For ikke så mange år siden hadde flere av husa varme, dypere farger som rød, okergul og grønn. Strøkskarakteren kan sies å være et variert og trivelig trehusmiljø preget av å være utbygd i ulike tider med frittliggende, middels store eneboliger i hager. Husa varierer i farge, form og høyde, men de fleste er velstelte og moderate i uttrykket uten prangende elementer. Hagene er dominert av grønne plener med hekk eller gjerde rundt. De har relativt lite vegetasjon ut over dette og nesten ingen større trær.



Figur 10: Bebyggelsesstruktur. Kilde: 1881 kart.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

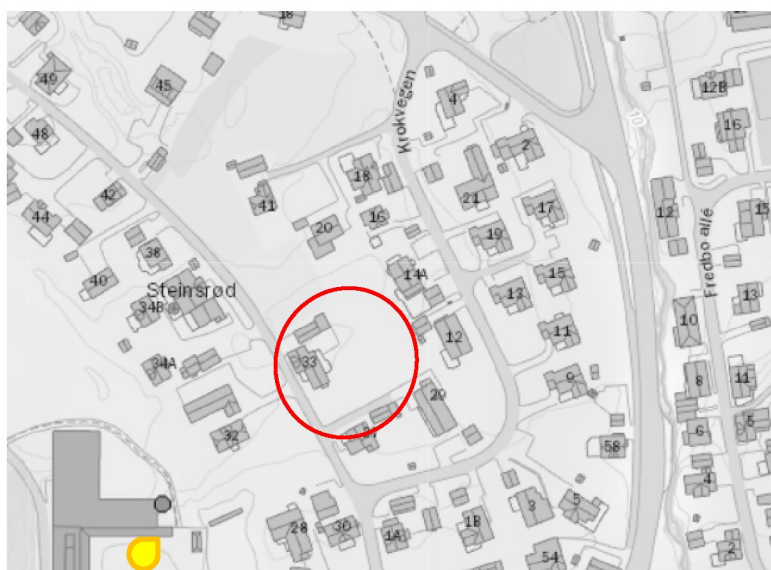
Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet, men det ligger en del SEFRAK-registrerte bygninger (bygninger fra før 1900) i nærheten av planområdet. (Kilde: Miljøstatus.no)



Figur 11: SEFRAK registrerte bygninger nær planområdet markert med gul eller rød trekant.

4.6 Naturverdier

Innenfor planområdet er det ikke registrert naturverdier i form av arter med forvaltningsinteresse, ingen vernede eller truede arter eller særlige naturmiljø. Nær planområdet, ved Vestsiden skole er det registrert en rødliste art, fiskemåke, som er klassifisert som sårbar. (Kilde: Naturbase.no)



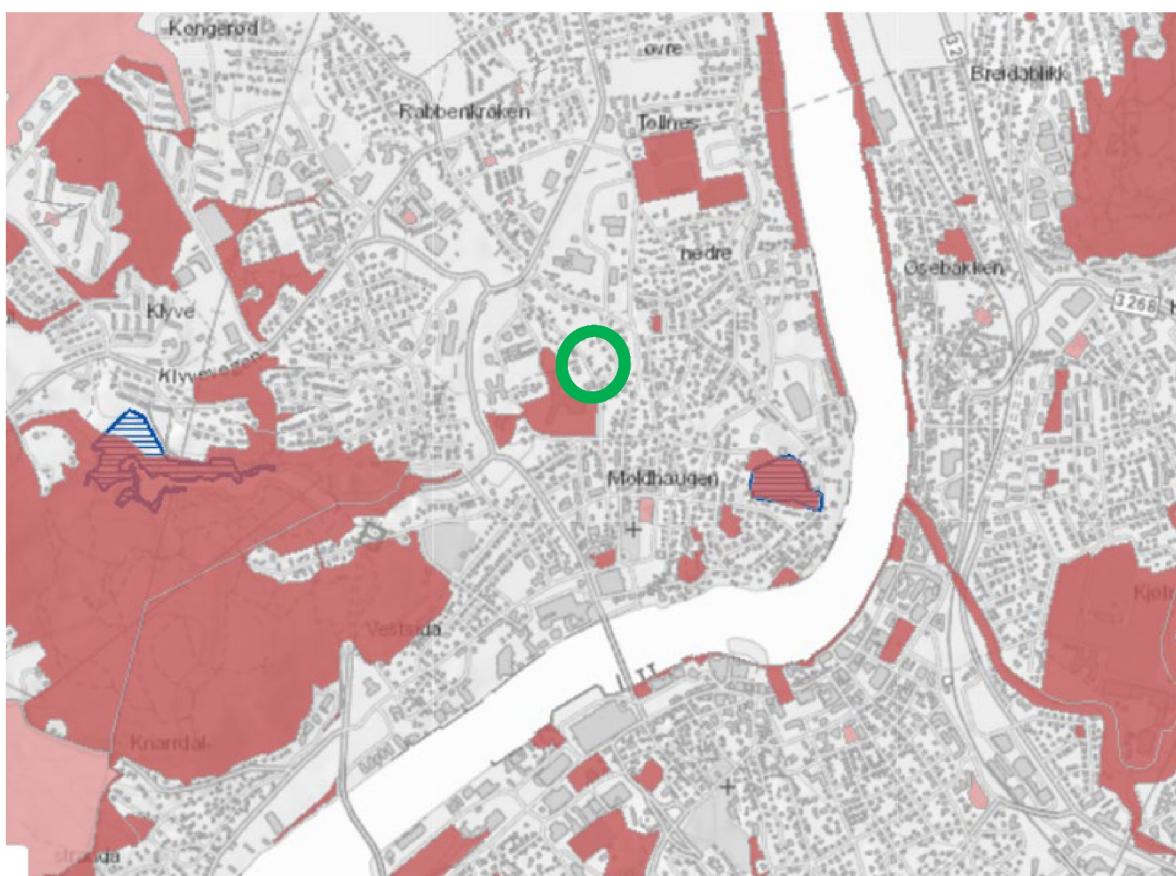
Figur 12: kartutsnitt fra naturbase.no som viser observasjon av fiskemåke, markert med gult.

4.7 Fremmede arter

Asplan Viak har undersøkt planområdet for fremmede arter. Tolv forskjellige fremmede arter ble registrert i planområdet, derav 6 i de to høyeste risikokategoriene SE og HI. Verdifulle naturtyper, som kan bli utsatt av spredning direkte fra planområdet, er ikke registrert i planområdet eller i influensområdet.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det nærmeste kartlagte friluftsområdet er grøntområdene rundt Vestsiden skole. Her er det både lekeplasser og gressletter for lek og opphold ca 150 meter fra planområdet. Ca 650 meter fra planområdet ligger idrettsanleggene rundt Pors stadion med flere fotballbaner og gressletter.



Figur 13: Kartlagte friluftsområder i rødbrunt, statlig sikra friluftsområde med blå skravur. Planområdet markert med grønn ring. Kart: Grenlandskart.no.

4.9 Trafikkforhold

Biltrafikk

Det er lite trafikk i Smedgata. Gata er stengt for gjennomkjøring i nord slik at det er kun kjøring til og fra eiendommene.

Kollektivtrafikk.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Kirkegata ca 100 m fra tomta, men da det mangler snarvegforbindelse er det kortere å gå til en bussholdeplass ca 350 m fra tomten.

Gående og syklende

Det er blandet trafikk på det lokale vegnettet Smedgata, Krokvegen. På grunn av den beskjedne bilbruken oppleves trafikforholdene som trygge i umiddelbar nærhet til planområdet. Hovednett for sykkeltrafikk i Grenland er lagt til Porsgrunnsvegen, 250 m sykkelavstand fra planområdet.

4.10 Barns interesser

Arealmessig er barns interesser relativt godt ivaretatt i området. Boligområdet framstår som grønt og trygt og trafikken er lav. Det er imidlertid få grøntområder eller lekeområder for uorganisert aktivitet i umiddelbar nærhet utenom ved skolen. De fleste boligene har egne hager og det er relativt kort vei til et større idrettsanlegg ved Pors stadion.

4.11 Sosial infrastruktur

Vestsiden skole ligger 150 meter fra planområdet og Vestsiden barnehage og Vestsiden sykehjem ligger ca 500 m unna. Vestsiden kirke og menighetshus ligger også i en avstand på ca 500 m fra planområdet.

4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt, og universell utforming er godt mulig å få til ved eventuelle tiltak.

4.13 Teknisk infrastruktur

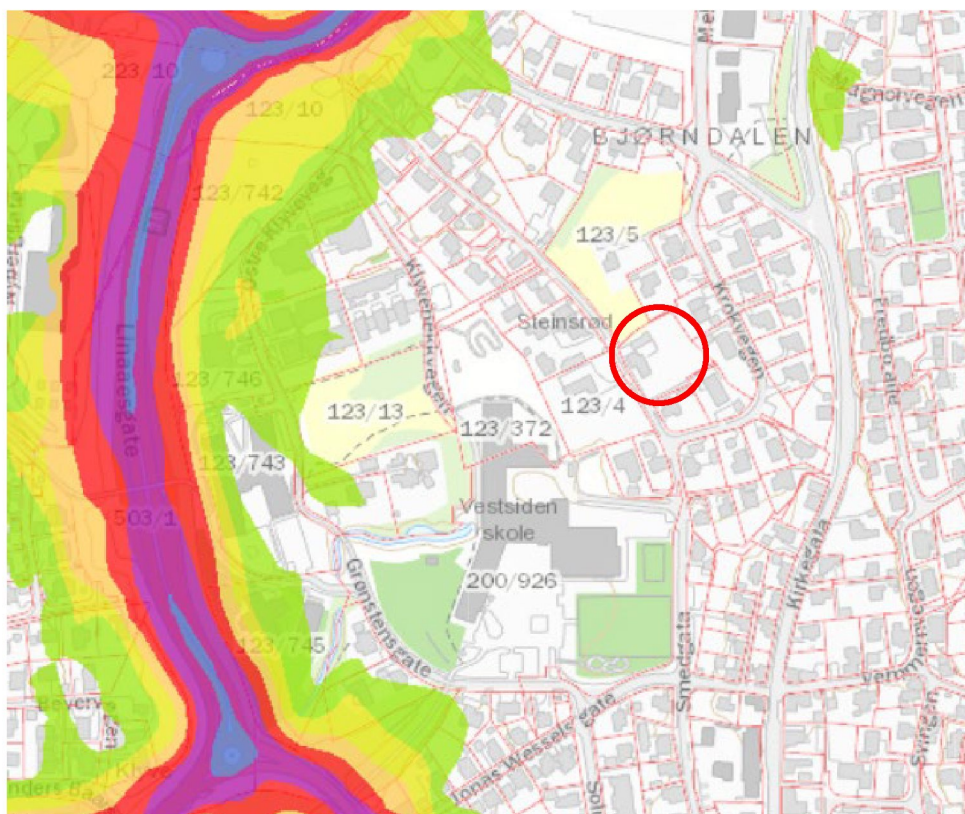
Nye boliger kan kobles til eksisterende kommunalt ledningsnett, se skisseplan i figur 27. Kapasiteten på eksisterende system er tilstrekkelig. Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

4.14 Grunnforhold

Grunnteknikk har gjennomført en vurdering av områdestabiliteten iht. NVE's gjeldende regelverk. Basert på terrengkriterier ligger ikke planområdet innenfor et aktsomhetsområde for skred i sprøbruddmaterialer/kvikkleire. Områdestabiliteten vurderes derfor som tilfredsstillende.

4.15 Forurensing og støy

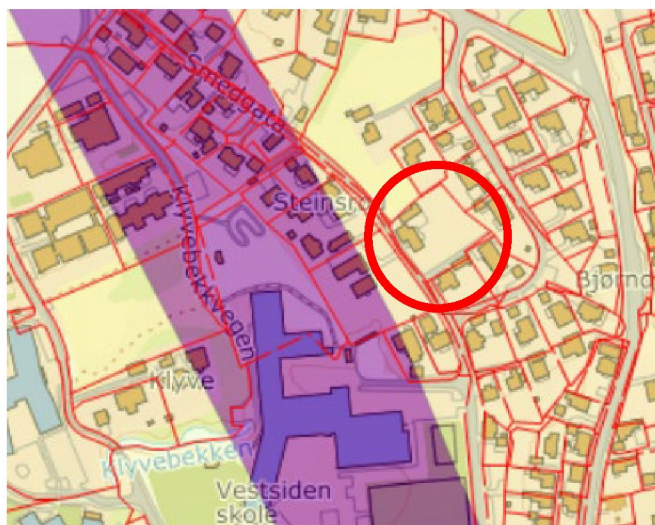
Planområdet er ikke spesielt støyutsatt. Nærmeste viktige støykilde er Rv36 Linaaesgate. Smedgata 33 er ikke vesentlig berørt av trafikkstøy fra denne. (kilde: Miljøstatus.no)



Figur 14: Støykart fra Miljøstatus.no.

4.16 Stråling

I området er det forekomster av alunskifer som kan innebære fare for radonstråling. Ikke langt fra planområdet er det registrert særlig høy radonfare, se lilla felt i figur nedenfor.



Figur 15: særlig høy radonfare markert med lilla. Planområdet markert med rød ring.

Vi kjenner ikke til at det er installasjoner i eller i nærheten av planområdet som sender ut elektromagnetisk stråling.

4.17 Flomfare og overvann

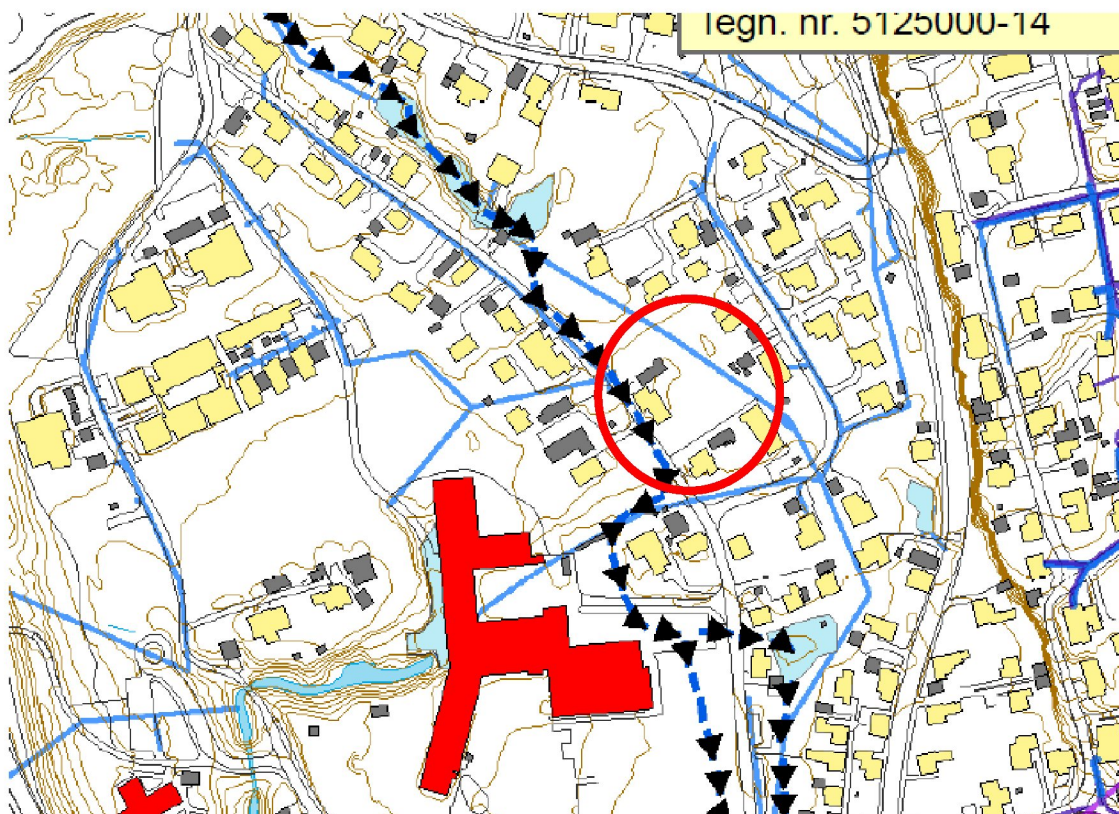
Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom, i henhold til NVE sitt kart på Naturbase.no.

Det går en bekkekulvert gjennom planområdet (Klyvebekken) og i kulverttraseen er terrenget noe lavere enn omkringliggende terreng. Ved flom og eventuell overskredet kapasitet eller tilstopping av kulverten fra Bjørndalsjordet, vil flomveien gå gjennom Smedgata og ikke følge kulverttraseen.

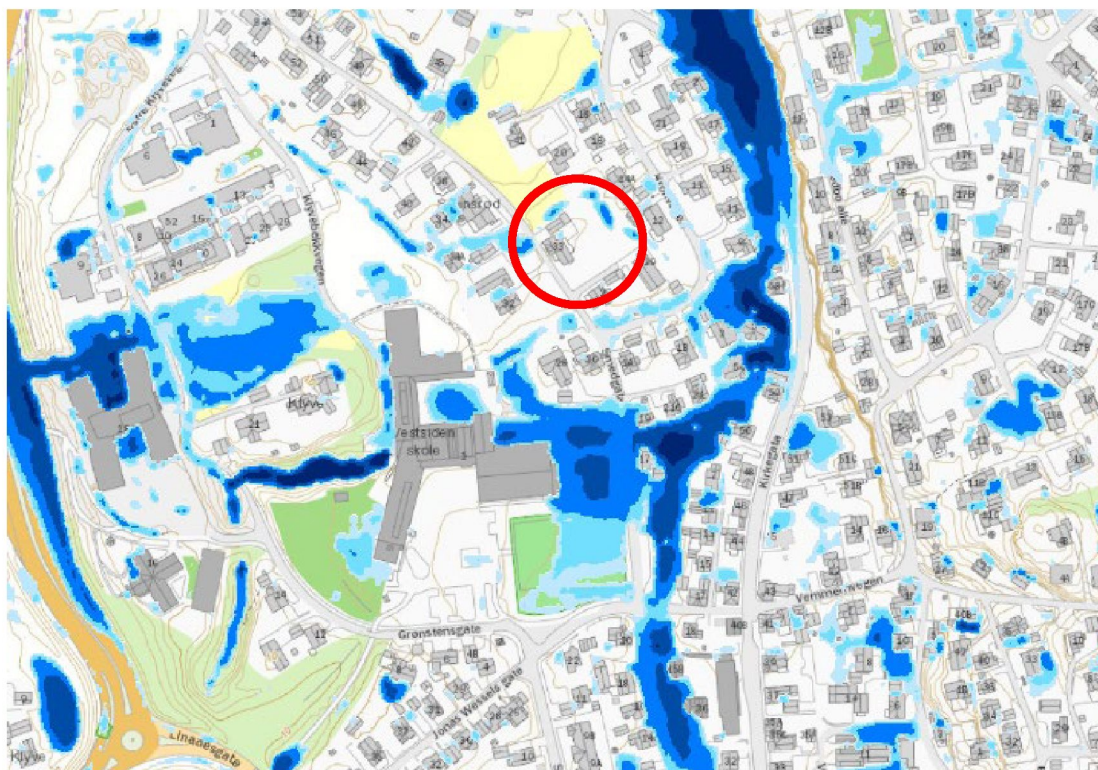
Ved store nedbørsmengder vil det kunne samle seg vann i lavbrekket på tomten der kulverten ligger. Ifølge analysekart utarbeidet av Sweco i forbindelse med utredninger for Klyvebekken, vil det kunne samle seg opp vann med en dybde på inn til 0,5 m ved et såkalt 200-års regn.



Figur 16: Aktsomhetssone flom. (Kilde Naturbase.no.)



Figur 17: Flomveier markert med svarte piler. (Kilde: Flomplan Porsgrunn vest, Norconsult)



Figur 18: 200- års regn, maksimal vanndybde. (Kilde: Sweco)

4.18 Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for tiltaket. På et overordnet nivå anses ikke området eller tiltaket å være særlig sårbart eller utsatt for risiko. Figur 19 viser hvilke uønskede hendelser som er vurderte. De nummererte hendelsene er analysert videre.

	Uønsket hendelse	Relevans i plansaken	Kilde	Hendelse (nr) som analyseres
Natur-hendelser	Ekstrem vind	Ikke spesielt krevende vindforhold. Det er noen større trær på eiendommen- disse vil bli hogd ned i byggeprosessen	Metrologisk institutt	
	Is og tele	Ikke større problem enn ellers i distriktet. Terreng og utbyggingsformål er ikke spesielt utsatt ved is og tele.	Metrologisk institutt	
	Urban flom/overvann	Eiendommen ligger ikke innenfor en flomsone, men ligger med i et aktsomhetsområde for flom. Flomvei i nærheten.	Kartlegging flomveier Porsgrunn vest www.Naturbase. no	1
	Snøskred	Ikke relevant i planområdet	www.Naturbase. no	
	Skogbrann	Ikke skog i nærområdet		
	Steinsprang	Ikke relevant i planområdet	www.Naturbase. no	
	Kvikkleireskred	Området ligger under marin grense	NVE Rapport utført av GrunnTeknikk AS	2
	Erosjon langs elv	Området ligger ikke nær elv	Grenlandskart	
	Radon	Iht Nasjonalt aktsomhetskart for radon er aktsomhetsgraden 1 (Moderat til lav aktsomhet) Aktsomhetssone 3 i nærheten. Håndteres i Tek17.	www.Naturbase. no	
Andre hendelser	Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer			
	Stengt kommunal vei	Stengt vei kan forekomme. Smedgata er blindvei.	Befaring	3
	Strømbrudd	Strømbrudd kan forekomme, men utbyggingsformålet er ikke spesielt utsatt.	Planforslaget	
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Omtales under hendelse Urban flom/overvann		(1)
	Brudd i annen teknisk infrastruktur	Brudd kan forekomme, men utbyggingsformålet er ikke spesielt utsatt.	Planforslaget	
	institusjoner	Utbyggingsformålet er ikke institusjon eller påvirker institusjon i nærområdet	Planforslaget	
	Sårbare grupper	Utbyggingsformålet berører ikke sårbare grupper	Planforslaget	
	Næringsvirksomhet			
	Virksomhetsfarer som brann, eksplosjon mm i industri eller anlegg	Ingen farlige virksomheter i nærområdet.	Grenlandskart	
	Forhold ved utbyggingsformålet			
	Risiko ved utbyggingsformålet	Ingen særlig risiko ved utbyggingsformålet	Planforslaget	

	Akutt forurensning	Kan oppstå ved anleggsarbeid. Håndteres gjennom regelverk for anleggsplasser og forurensningsforskriften. Ikke særlig sårbart vannmiljø i umiddelbar nærhet.	Grenlandskart	
	Er tiltaket i seg selv mål for sabotasje- og terrorhandling	Tiltaket er ikke sabotasjemål.	Planforslaget	
	Forhold ved omkringliggende områder			
	Traffikkulykke	Kan oppstå ved økning i trafikken	Planforslaget Grenlandskart	4
	Større ulykker vei/bane/luft/sjø	Ikke relevant risikofaktor i planområdet, eiendommen ligger i en etablert og rolig boliggate.	Grenlandskart	
	Er det potensiale for sabotasje-/terrormål i nærheten	Ingen aktuelle sabotasjemål i nærheten	Google maps	
	Ulykker med farlig gods	Ingen hovedfartsårer i umiddelbar nærhet	Grenlandskart	
	Forhold som påvirker hverandre			
	Flom som fører til stengt vei	Kan gi problem med utrykning. Omtales under hendelse stengt kommunal vei.		(3)

Figur 19: Tabell fra ROS-analysen som viser hvilke hendelser som er vurdert

4.19 Næring

Det er i dag ingen kjent næringsaktivitet i planområdet eller på nabotomtene. Det er kort vei til næringsarealer og arbeidsplasser i både Porsgrunn og Skien.

5. Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 13.10.2021.

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Varsel om oppstart ble sendt ut med brev 03.12.2021 og annonsert i Varden og Telemarksavisa 07.12.2021. Frist for innsending av merknader var satt til 15. 01.2022.

Den 12.01.2022 ble det avholdt en befaring og et møte med naboene Alejandro Lanner og Anders Nygaard. Tema for møtet var at den varslede planavgrensningen berørte tomten til Lanner og en bekymring for hva planene vil ha å si for hagen og parkeringsmulighetene deres. I tillegg var det utbyggingen for øvrig et tema der det ble ytret skepsis fra naboene.

Den 10.03.2022 ble det avholdt befaring og møte der de nærmeste naboene som hadde sendt innspill til oppstartsvarket ble invitert. Tre personer møtte i tillegg til plankonsulent og forslagsstiller. Foreløpige skisser ble lagt fram og diskutert. Nedenfor er utsnitt av referat fra møtet:

1.	Gjennomgang av foreløpige tegninger som grunnlag for reguleringsplanen. Telemarkhus og Feste informerer om at det kan legges inn bestemmelser i reguleringsplanen som regulerer høyde, farge, materialbruk, mm som kan bidra til at ny bebyggelse harmonerer best mulig med strøkskarakteren.
2.	Overordna forhold: Naboene er i utgangspunktet svært skeptiske til at det reguleres inn 3 enheter her med høyere utnyttelse enn det som ligger inne i eksisterende reguleringsplan. De mener det er urettferdig at de som har midler til å omregulere kan endre betingelsene for bygging mens naboene som er privatpersoner ikke får tillatelse til bygging ut over gjeldende reguleringsplan. De mener de har sagt klart ifra om dette (og en del andre forhold) tidligere når Telemarkhus har forsøkt seg på å søke om rammetillatelse for prosjektet. De viser til uttalene i denne sammenhengen. De mener det har vært en dårlig prosess overfor naboene fram til nå. Telemarkhus og Feste ser problemstillingen, men mener at så lenge de forholder seg til lover og regler så må misnøyen med eksisterende reguleringsplan rettes mot kommunen.
3.	Innspill til den foreslåtte løsningen: • Positivt at adkomstvegen er flyttet litt mot nordvest slik at Smedgata 27 kan få gode og avskjermede parkeringsforhold og adkomst til garasje uten at avkjørsel eller siktlinjer berører tomta. • Negativt med takterrasser over carportene. Disse vil ligge høyt og gi innsyn til naboenes hager og uteplasser. (Telemarkhus påpeker at de vil ligge i vanlig balkong-høyde og at de har tett rekkverk som minsker innsyn.) • Negativt dersom det blir dårlige solforhold på naboenes uteplasser. • Ønsker ikke høye og dominerende bygninger tett på eksisterende boliger.

Naboene, ved Anders Nygaard, sendte også den 24. mars et brev til kommunen med et notat etter møtet den 10. mars der de uttrykker misnøye med prosessen og utbyggingsplanene.

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 14.02.2022

Statsforvalteren minner om at reguleringsplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav h, skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.».

Det vises også til plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4-2 og 4-3.

Planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Det forventes at grunnforholdene og områdestabiliteten derfor vurderes nærmere i planarbeidet.

Planområdet er i NVEs kartløsning markert som aktsomhetsområde for flom. Vi forventer at faren for flom vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen.

Forslagsstillers kommentar:

Områdestabilitet er utredet og vurdert å være i orden. Grunnforholdene vurderes nærmere i neste fase. Flomsituasjonen er vurdert og hensyntatt.

Vestfold og Telemark fylkeskommune 11.01.2022

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – om og senest innen 3 uker -arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf kulturminneloven § 8 andre ledd).

Forslagsstillers kommentar:

Barn og unges interesser er vurdert og ivarettatt. Sol/ skyggediagram er lagt ved. Bestemmelse om kulturminnevern er lagt inn.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE viser til at planområdet ligger under marin grense, og planområdet består ifølge løsmassekart fra NGU (jf. NVE Atlas) av elveavsetninger. Det er ifølge NGUs kart Mulighet for marin leire (MML) stor mulighet for marin leire i dette området. Det forutsettes at det i forbindelse med planarbeidet utarbeides en geoteknisk vurdering av områdestabilitet, og at det dokumenteres at sikkerheten er ivarettatt og at tiltaket er gjennomførbart i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3. Eventuelle krav om risikoreduserende tiltak må ivaretas i plankart og bestemmelser.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde flom, jf. NVE Atlas.

Det er en forutsetning at reell flomfare er avklart, og at det i forbindelse med planarbeidet utarbeides en flomvurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare, jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-2. Eventuelle faresoner og behov for risikoreduserende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser.

Overvannshåndtering bør i størst mulig grad skje lokalt og helst i form av åpne, naturbaserte løsninger i tråd med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og etter den såkalte tretrinnsmodellen (infiltrasjon, fordrøyning, sikker bortledning av overflatevann). Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst.

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjennomført geoteknisk vurdering av områdestabilitet som konkluderer at det ikke er fare for områdeskred. Flomsituasjonen er vurdert opp mot Porsgrunn kommune sine flomberegninger og det er ikke funnet behov for tiltak eller hensynssoner i planen. Prinsipp for overvannshåndtering og krav til permeable dekker er lagt inn i planbestemmelsene. Planområdet ligger ikke innenfor område med konsesjon for fjernvarme.

Lede AS, 15.12.2021

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke lagt til rette for byggetiltak i nærheten av eksisterende kabler. Eventuell graving/masseutskifting vil bli sjekket ut med kabelpåvisning i forbindelse med byggearbeid. Effektbehov er gjort rede for, samt forslag til tilkobling til nettet.

DSB, 18.12.2021

Automatisk generert svar fra DSB. Viser til at spørsmål knyttet til samfunnssikkerhet blir ivaretatt av Statsforvalteren.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentarer nødvendig.

Vestsiden Fellesskap v. Jan Johnsen Nestleder, 13-01.2022

Vestsiden Fellesskap registrerer at saken om utbygging av eiendommen Smedgata 33 skaper uro i området (.....) Naboene er også bekymret for volum, solforhold og innsikt fra takterrasser slik planene tidligere har blitt presentert.

Leder Trond Ingebrigtsen i utvalg for miljø og byutvikling i Porsgrunn kommune siteres i PD 07.10.20 på at det er har vært snakk om områderegulering i Smedgata. Linn Holand fra utbygger Blinkhus siteres i samme stykket på at de ønsker å tegne et forslag med to hus i stedet for tre. Ole Kåre Wagenius fra utvalget siteres i Varden 30.09.2020 på at man trenger en helhetlig plan for området.

Vestsiden Fellesskap oppfordrer derfor partene til dialog og at man prøver å finne løsninger rundt eiendommen Smedgata 33 som kommer alle til gode.

Forslagsstillers kommentar:

Vi har hatt to møter/ befaringer med naboene for å gå igjennom forslagene og diskutere løsninger.

Naboer: Anders Nygaard, Krokvegen 12, Glenn Andre Furuheim, Krokvegen 14, Mats Realfsen, Krokvegen 20, Alejandro Lanner, Smedgata 27, 14.01.2022

Naboene er ikke prinsipielt imot utbygging i området, men vil igjen påpeke skjevheten i det at en utbygger kjører sitt eget løp, mens naboene må forholde seg til en femti år gammel reguleringsplan.

Politikerne har ved flere anledninger signalisert i media at de ønsker en helhetlig plan for området og at en områderegulering ligger i luften. I mangel av en moderne plan mener vi at det mest rettferdige er at gjeldende reguleringsplan fortsatt er førende og at det kan være problematisk å la enkelte eiendommer omreguleres hver for seg.

Kommunen gir bort regien om de lar hver enkelt eiendom omregulere som de vil. Neste utbygger går da rett på omregulering og man har skapt et klasseskille for dem som eier her. De med penger, arkitekter og advokater får bygge som de vil, de som ikke har det får forholde seg til reguleringsplanen fra 1974.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslag og planprosess er i tråd med plan- og bygningsloven og de spillereglene som gjelder for saksgang i reguleringsplansaker.

Naboer: Alejandro Lanner

Vi som bor og eier Smedgata 27 kan ikke godkjenne forslag til planavgrensning med opptegnet frisiktsone over vår tomt da dette vil føre til ulempe for eventuell fremtidig utvikling av vår bolig.

Eksisterende avkjørsel har eksistert i nåværende utforming så lenge jeg kan minnes. Om det er nødvendig med en utvidet frisiktsone enn dagens eksisterende, så er vår innsigelse på dette at selve avkjørselen blir flyttet tilstrekkelig inn mot Smedgata 33. Slik vil ikke dette berøre vår eiendom og vår tomt i Smedgata 27 Gnr. 123 Bnr. 217.

Forslagsstillers kommentar:

Etter befaring, dialog og videre prosjektering er det utarbeidet en løsning der tomten til Smedgata 27 ikke blir berørt av tiltak eller frisiktsone. Reguleringsplanen legger til rette for en løsning der adkomstveien til de nye boligene forskyves litt mot nord slik at det fortsatt er god plass til privat parkering for nr. 27. og til et fysisk skille mellom adkomstvei og privat parkering.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

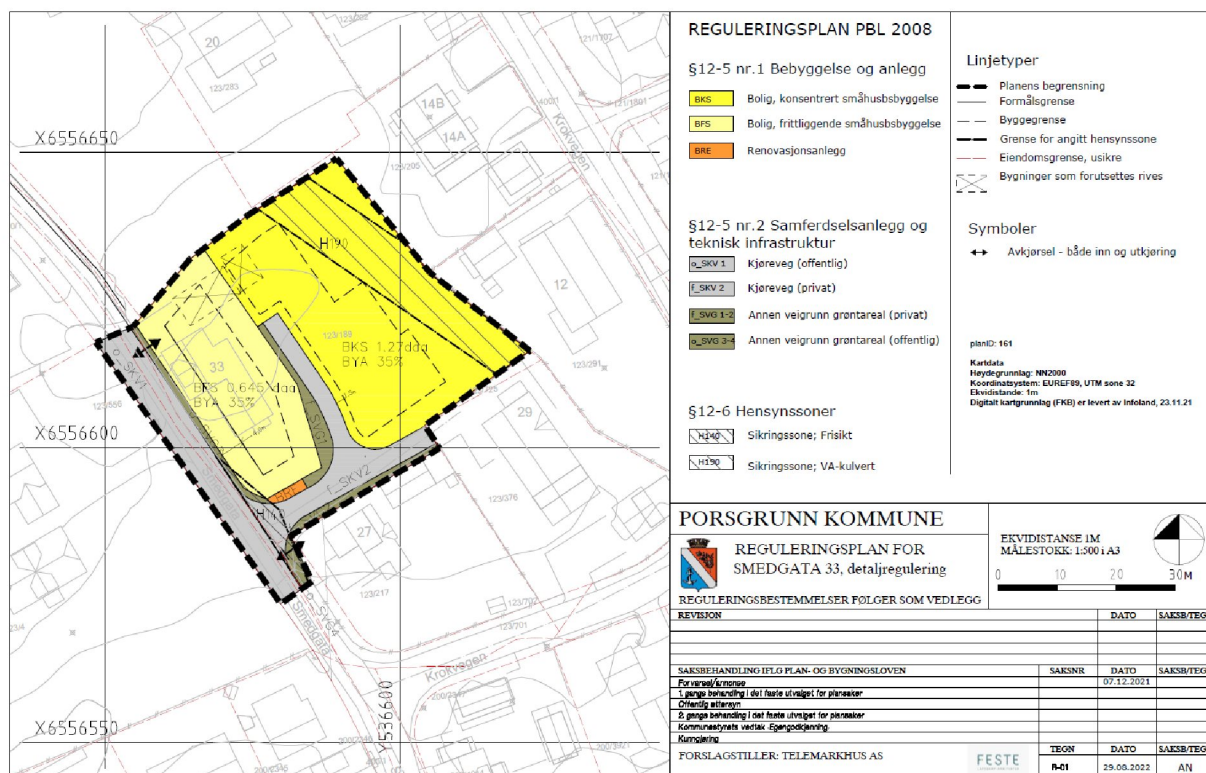
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.2):

- Kjøreveg (o_SKV 1 og f_SKV 2)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (f_SVG1-2 og o_SVG3-4)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- H140 Sikringssone friskt
- H190 Sikringssone VA-kulvert



Figur 20: nedfotografert plankart

6.2 Overordnet beskrivelse av tiltaket

Det planlegges å dele eiendommen i to og å bygge tre nye boenheter på den østlige delen. Bebyggelsens plassering avhenger i stor grad av den kommunale vannledningen som krysser tomta.

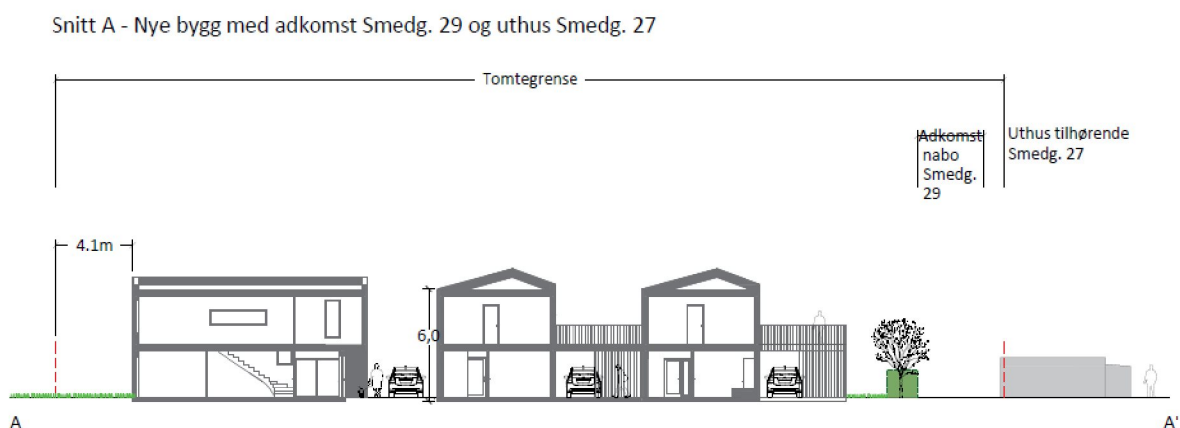
I et etablert boligområde har det vært viktig å legge gode rammer for utforming av ny bebyggelse slik at tiltaket kan bidra positivt i nærmiljøet. Målet har vært å få til en viss fortetting av boligområdet og samtidig ivareta dagens nærmiljø og bokvaliteter på en god måte.

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg

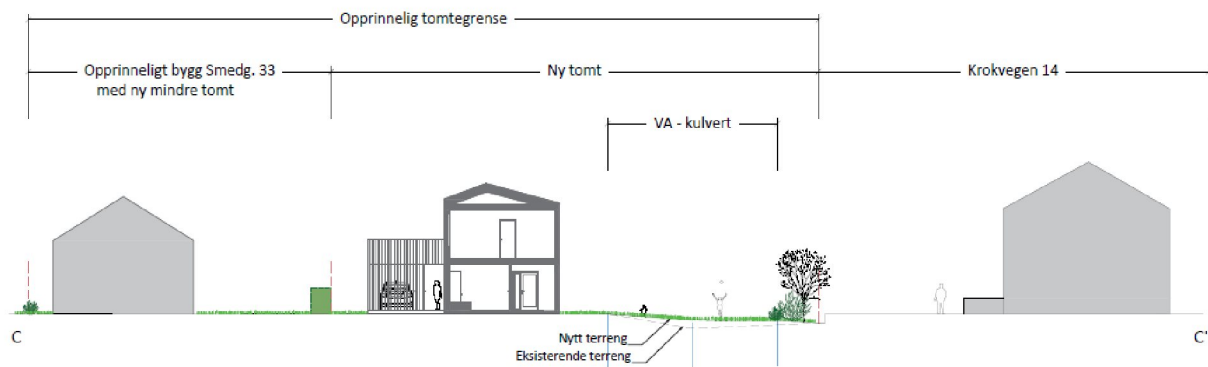
Boligformålet BKS har et areal på 1,27 dekar. Innenfor BKS kan det bygges tre boenheter. De kan bygges som eneboliger eller i rekke/ kjede. Boligene skal bygges som trehus med trekledning slik som de andre husa i nabolaget. For å tydeliggjøre at boligene er tre selvstendige enheter, skal de fargesettes med ulike fargetoner. Husa blir i to etasjer og vil få mulighet til takterrasse over carport. Formålet har en tillat utnyttelsesgrad på 35% bebygd areal (BYA). Dette betyr at 65% av formålets areal ikke skal være overdekket og ikke satt av til parkering. Det tillates carport for inntil to biloppstillingsplasser. Carporten kan ha takterrasse og inngår i BYA på 35%. Det skal være to biloppstillingsplasser pr boenhet.

Bebyggelsen vil få en maksimal gesimshøyde på 6,7 m og mønehøyde på 7,7 m over ferdig planert terreng. Dette er noe høyere enn de fleste nabohusa, men lavere enn det høyeste huset i nabolaget. Husa skal ha saltak. Boligene vil få en liten forplass/ forhage mot vest og større hager på østsiden av bebyggelsen. Hagene vil danne et sammenhengende grønt belte som bidrar til avstand og skjerming mot naboene i øst.



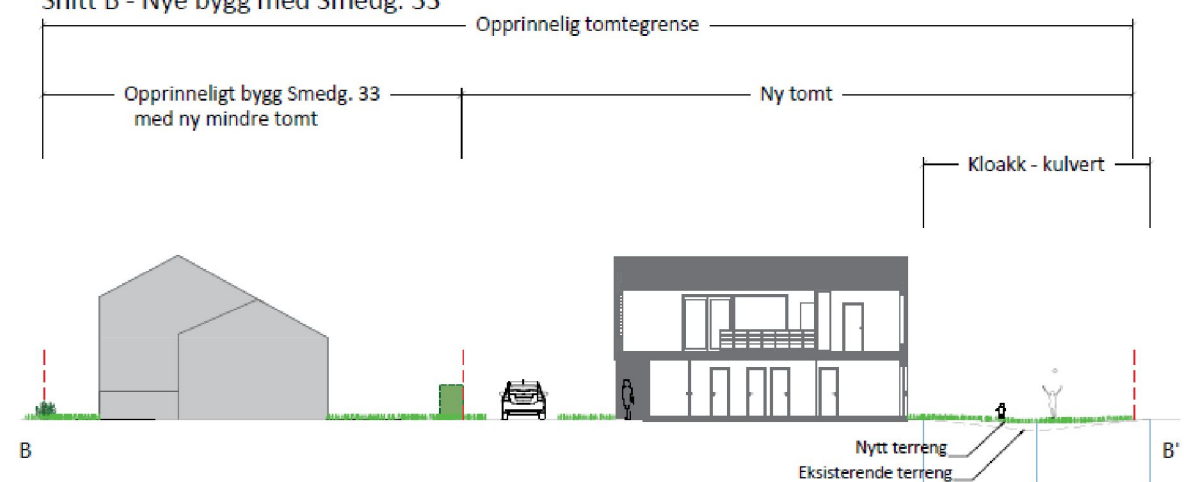
Figur 21: Snitt A som viser de tre boenhetene sett fra vest

Snitt C - Nye bygg med Smedg. 33 og Korkv. 14



Figur 22: Snitt C som viser høyde på ny bebyggelse sammenliknet med to av nabohusene.

Snitt B - Nye bygg med Smedg. 33



Figur 23: Snitt B som viser høyder på ny og eksisterende bebyggelse



Figur 24: Landskapsplan med snittmarkeringer.

Boligformålet BFS har et areal på 0,65 dekar og kan bebygges med en enebolig. Det er tilrettelagt for at eksisterende bolig kan beholdes. Eksisterende uthus/garasje må rives, men det kan settes opp en ny garasje/carport på samme side av huset.

Formålet har en tillat utnyttelsesgrad på 35% bebygd areal (BYA). Dette betyr at 65% av formålets areal ikke skal være overdekket og ikke satt av til parkering. Boligen kan ha en maksimal gesimshøyde på 6,0 m og mønehøyde på 7,0 m over ferdig planert terreng. Huset skal ha saltak. Garasjen kan ha et bruttoareal på inn til 50 m² i en etasje.

Renovasjon BRE er et areal på 8,2 m² som er satt av til renovasjonshåndtering. Her kan det plasseres avfallskasser for husstandene i BKS. Arealet er plassert nær offentlig vei for at henting av avfall skal skje på en effektiv måte.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei o SKV1 opprettholdes som kommunal vei. Minste regulerte veibredde er 4 m, men veibredden varierer da det på vestsiden er regulert veiformål helt inn til grense mot naboeiendommen. På østsida er det satt av noe bredde til «annet veiareal» som kan benyttes til grøfter og snøopplag.

Kjørevei f SKV2 er en felleseid innkjørsel til eiendommene i BKS og for Smedgata 29. Regulert veibredde er 3,5m. Det er satt av areal for overvann og snøopplag på begge sider. Veien har tilstrekkelig bredde og avkjørslene er dimensjonerte slik at brannbil kan komme fram.

Annen veigrunn grøntanlegg (SVG1-4) er arealer som er holdt av til blant annet overvannshåndtering og snøopplag.

Hensynssoner

Sikringssone kulvert H190 gjelder en 9,2 m bred sone langs Klyvebekken bekkekulvert. Her kan det ikke settes opp konstruksjoner eller fundamenteres for konstruksjoner i grunnen.

Sikringssone friskt H140 gjelder i avkjørsel mot kommunal vei. Innenfor sikringssonen kan det ikke plasseres konstruksjoner, elementer eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over gateplan, eller gjøres andre tiltak som hindrer fri sikt.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen plasseres midt inne på en ubebygd tomt (som er regulert, men ikke foreløpig fradelt) i et eksisterende boligområde. Nabohusene ligger ganske tett på alle sider unntatt i nordvest, men den aktuelle tomten er ubebygd og danner en åpen flate mellom naboene. Planen gir lite spillerom når det gjelder plasseringen av de nye husa. Sonen langs kulverten øst på tomten kan ikke bebygges. Bygningene må derfor trekkes lengst mulig vestover. Bebyggelsen vil bli orientert omtrent vinkelrett eller parallelt med den øvrige bebyggelsen omkring, dette for å skape et mest mulig ryddig preg.



Figur 25: Illustrasjonsplan som viser hvordan bebyggelsen kan bli dersom rammene i reguleringsplanen utnyttes fullt ut.

Karaktertrett ved den eksisterende bebyggelsen og hagene er gjort rede for i kapittel 4.4.

Husa skal ha trekledning og være inn til to etasjer høye med saltak. Mellom boligene vil det være rom for carport med terrasser på taket. Størrelsen og høyden på de nye husene vil i seg selv føye seg fint inn blant eksisterende bebyggelse. Husa vil være litt høyere enn de fleste husene omkring, men lavere enn et av nabohusene. Grunnflaten vil være mindre enn på flere av boligene omkring. Boligene vil ligge noe tettere enn i området ellers, men kan ha innbyrdes ulik fargesetting for å bidra til at de framstår som tre enheter.



Figur 26: Visualisering av ny situasjon i fugleperspektiv som viser plassering og utforming av ny bebyggelse, sett fra sørvest.



Figur 27: Visualisering av ny situasjon i fugleperspektiv som viser plassering og utforming av ny bebyggelse, sett fra øst.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

De nye boligene vil få en oversiktlig og hyggelig adkomst med felles gårdsplass med private soner. På den andre siden av husene vil det være romslige, private hager med plass til lek og opphold. Det legges til rette for å ha terrasse over carportene med utgang fra 2. etasje. Alle boligene vil ha mulighet for solrike uteplasser på ulike tider av dagen.

6.6 Barn og unge

Boligene ligger sentralt plassert i byen med kort vei til skole og barnehage. Smedgata er ei rolig gate med lite trafikk, spesielt i denne nordre enden av gata som er blindvei. Utenom Vestsida skole like i nærheten er det få lekeplasser i området. Det er relativt kort avstand til større idrettsanlegg. Planforslaget omfatter 4 boenheter og faller derfor ikke inn under §2.1.1.3 i kommuneplanens arealdel om krav om felles felles uterom.

6.7 Parkering

Det stilles krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet. Disse kan løses på terreng eller i carport. Det er god plass til sykkelparkering, med eller uten tak, for alle boenhetene.

6.8 Trafikkløsning

De nye boligene får ikke direkte adkomst ut på Smedgata. De må benytte eksisterende, regulerte stikkvei mellom Smedgata 33 og Smedgata 27. Avkjørselen og krysset med Smedgata justeres slik at den tilfredsstiller siktkrav og svingradier for lastebil. For å unngå konflikt med adkomsten og parkeringsplassen til Smedgata 27, blir stikkveien trukket litt mot nord slik at det blir plass til et fysisk skille mellom stikkveien og p-plassen til nr 27.

Kryss og avkjørsel er planlagt i henhold til veinormalen til Porsgrunn kommune.

6.9 Miljøoppfølging

Matjord skal gjenbrukes innenfor området og alle gravemasser skal behandles på en måte som hindrer spredning av fremmede arter.

6.10 Universell utforming

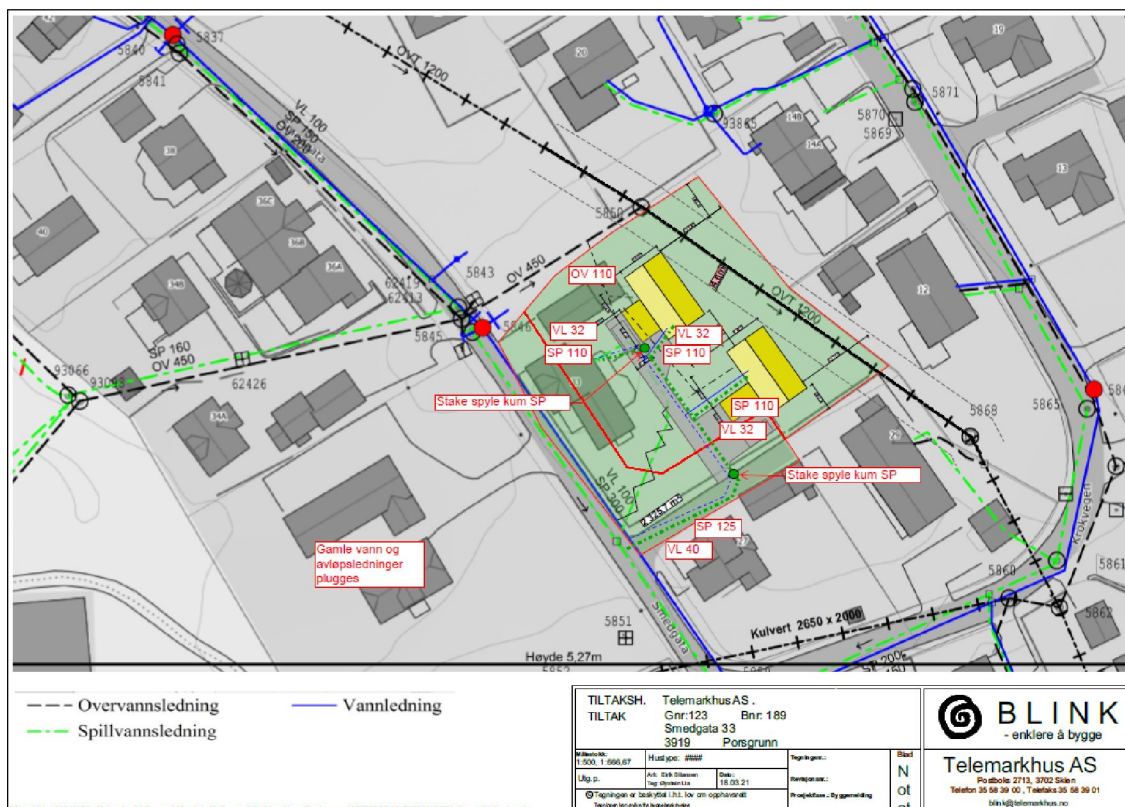
Teknisk forskrift sine krav om universell utforming skal følges opp i uteområdet og løsningene skal dokumenteres i egen utomhusplan/ teknisk plan som skal medfølge rammesøknad.

6.11 Kulturminner

Meldeplikt og arbeidsstans ved eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner er nedfelt i bestemmelsene.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det legges opp til at de nye boligene skal kobles til offentlig ledningsnett. Se VA plan (figur29) fra tidligere byggesøknad. Denne er laget for to boenheter, men prinsippløsningen blir den samme.



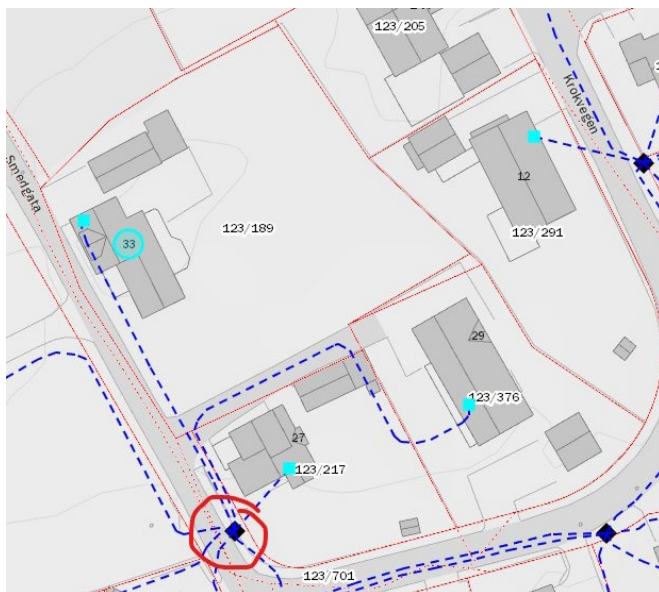
Figur 28: VA- plan fra tidligere byggesøknad. NB reguleringsplansaken gjelder 3, ikke to nye boenheter. Prinsippløsningene blir de samme.

6.13 Overvannshåndtering

I planforslaget er det lagt inn krav om dokumentasjon og gjennomføring av planlagt overvannshåndtering der overvann normalt skal håndteres på tomten og flomveier skal tas hensyn til. Det stilles også krav til permeable overflater for å motvirke økte problemer med overvann.

6.14 Elektrisitetsforsyning

De nye boligene kan kobles til eksisterende anlegg i Smedgata, se tilkoblingspunkt i skisse nedenfor. Det er mulig å velge energifleksible varmesystemer i boligene dersom det er ønskelig.



Figur 29: tilkoblingspunkt i Smedgata for elektrisitetsforsyning

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Lov om planlegging og byggesaksbehandling

Planforslaget er i tråd med Plan- og bygningsloven.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Planforslaget er gjennomført i tråd med forventningene til kommunal og regional planlegging.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planforslaget legger til rette for klimavennlige transportformer gjennom fortetting i bybåndet i Porsgrunn.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planforslaget er i tråd med de rikspolitiske retningslinjene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

Planforslaget legger til rette for bruk av klimavennlige transportformer og sykling/gange og er således i tråd med planretningslinjene.

ATP Grenland

Planforslaget legger til rette for klimavennlige transportformer gjennom fortetting i bybåndet i Porsgrunn.

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

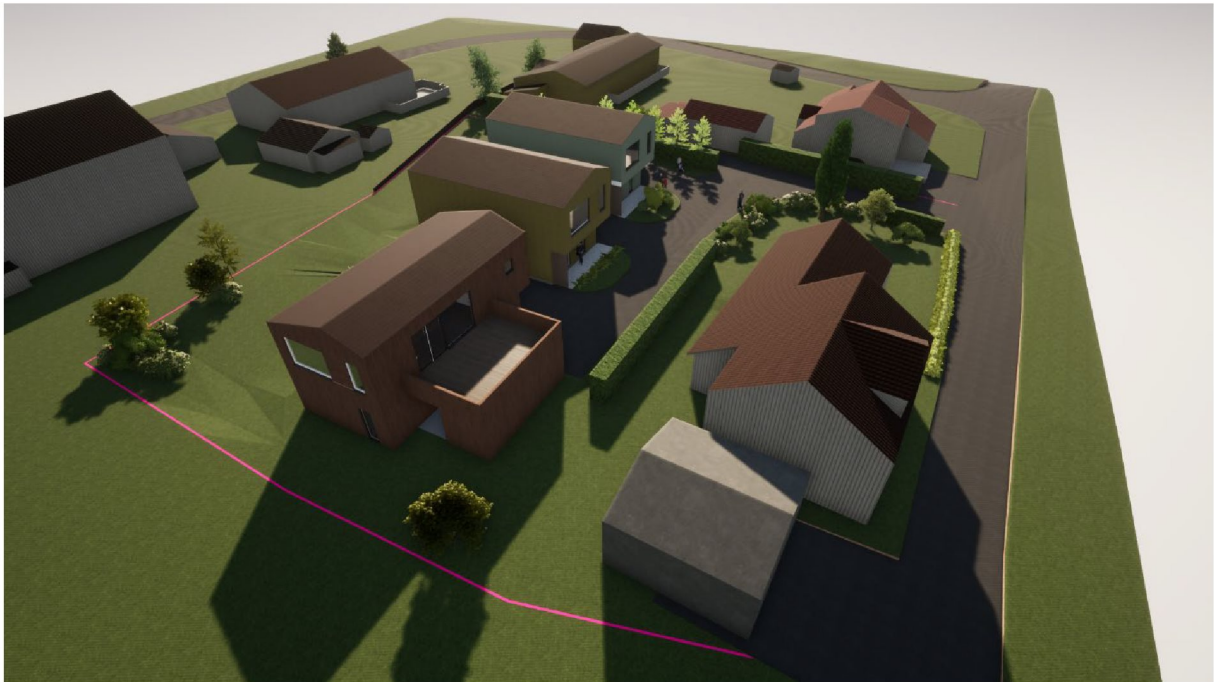
7.2 Estetikk og strøkskarakter

Planlagt bebyggelse vil bestå av bygningsvolumer som er sammenliknbare med eksisterende bebyggelse i høyde og grunnflate. Bebyggelsen vil innbyrdes være noe tettere enn bebyggelsen ellers i området, men forskjellen vil ikke være påtakelig da flere av de eksisterende boligtomtene har garasjer og små uthus relativt tett på hovedhuset. Planlagt bebyggelse vil ha møneretning parallelt eller vinkelrett med nabobebyggelsen. Disse forholdene vil til sammen bidra til at ny bebyggelse vil oppleves som en naturlig del av det eksisterende boligområdet og den eksisterende bebyggelsesstrukturen vil i stor grad opprettholdes.

Når det gjelder bebyggelsens fasader er det stilt krav om saltak og trekledning for at husa skal harmonere med naboskapet. Videre kan hver boenhet ha ulike fargetone dersom en ønsker at husa ikke skal bli for «like» og dermed passe inn i et bygningsmiljø med mange ulike hus med hver sin karakter.

For de nærmeste naboene vil boligmiljøet bli noe endret. Dagens store, åpne gressflate mellom boligene vil bli bebygget. Boligområdet vil likevel fortsatt kjennetegnes som et rolig bomiljø og inneha

mange av de samme kvalitetene som før. Tiltaket vil ikke ha negative konsekvenser for estetikk og strøkskarakter i området.



Figur 30: Fugleperspektiv fra nordvest

7.3 Grønnstruktur

Planforslaget vil føre til nedbygging av et grønt grasareal midt i et boligområde, men en stor del av planområdet blir bevart som hager for boligene og boligområdet vil fortsatt framstå som et grønt boligområde med romslige hager.

7.4 Naturverdier

Det er ikke registrert særlige naturverdier innenfor planområdet og tiltaket vil ikke ha betydning for naturmangfold.

7.5 Naturmangfoldsloven

§8 – kunnskapsgrunnlaget:

“Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.”

Det er ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre en kartlegging av naturverdiene i planområdet. Området består av en boligtomt med hageplanter og gressplen og i offisielle databaser er det ikke

registrert viktige naturverdier. Det er gjennomført en kartlegging av uønskede arter. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljøet.

§9 – Føre- var prinsippet:

“Når det treffes en beslutning, uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak”.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Det er gjennomgående lav usikkerhet knyttet til vurderingen av konsekvenser av planforslaget.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

“En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for”.

Tiltaket vil legge beslag på og bygge ned under 1 daa hageareal. Hagearealet har ingen særlig økologisk verdi utover muligheten for vegetasjon som kan bidra positivt til lokalt artsmangfold. Samlet belastning av tiltaket regnes som lite og fortetting i eksisterende boligområder kan bidra til å skåne mere uberørte arealer fra utbygging.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Alle kostnader ved avbøtende tiltak og andre tiltak som skal forebygge eller begrense miljøskade skal ivaretas av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Krav til avbøtende tiltak og miljøforsvarlige teknikker og anleggsmetoder er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene og må følges opp av tiltakshaver og av offentlige godkjenningsmyndigheter, det vil si kommunens byggesaksavdeling.

7.6 Vann, avløp, renovasjon

Planforslaget vil ikke kreve endringer i infrastruktur for vann, avløp eller renovasjon og kan kobles på eksisterende løsninger i boligområdet.

7.7 Forurensning

Planforslaget bidrar ikke til forurensningsfare og det kreves ikke tillatelser etter forurensningsloven.

7.8 Vannforekomst

Planforslaget bidrar ikke til vesentlig påvirkning av vannforekomster.

7.9 Landbruk og naturressurser

Planforslaget bidrar ikke til påvirkning av landbruk eller naturressurser

7.10 Friluftsliv

Planforslaget har ikke påvirkning på friluftsmulighetene i området.

7.11 Tilgjengelighet.

Planforslaget legger til rette for en boligutbygging som kan tilpasses med universelt utformede uteområder og adkomstsoner.

7.12 Lek

Planforslaget legger til rette for boliger med hage som egner seg for lek og opphold. Like i nærheten ligger Vestsiden skole med et flott lekeområde. Boligområdet vil egne seg for barnefamilier. Arealene som tas i bruk til boligbygging er ikke i konflikt med områder som benyttes til lek eller friluftsliv.

7.13 Bokvalitet og nærmiljøhensyn

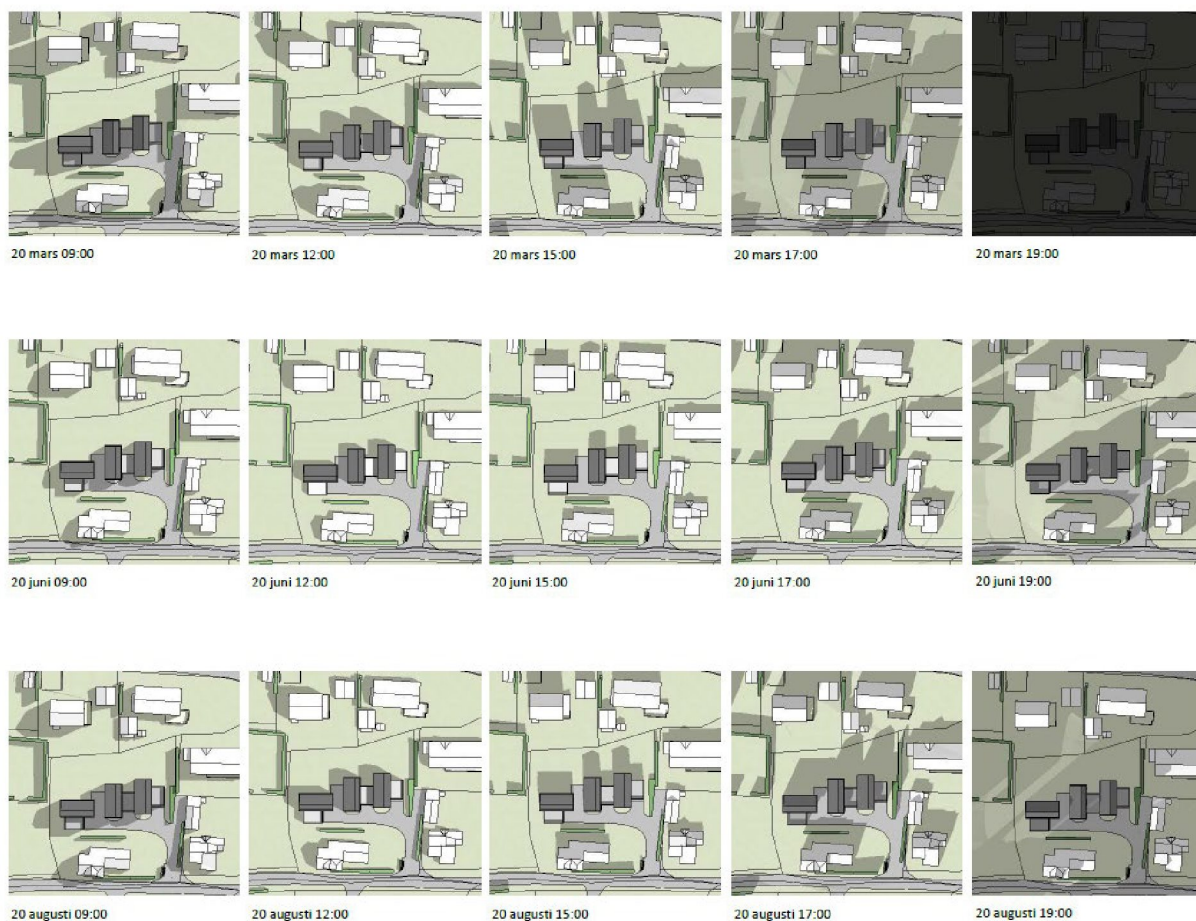
For naboene vil tiltaket innebære en forandring, men i hovedsak med lite negative konsekvenser. Endringen vil bestå i at de vil få flere boliger tettere på, men tettheten vil ikke være urimelig i forhold til hva som er vanlig i de fleste boligområder. Vinduer og terrasser er i hovedsak plassert i slik avstand og vinkel at det ikke vil gi store utfordringer med innsyn. Eventuelt innsyn fra terrassene kan motvirkes med tett rekkverk på terrassen og muligheter for beplantning med busker og mindre trær på begge sider av eiendomsgrensen.

Smedgata 27 vil få mere trafikk i dagens innkjørsel. For at dette ikke skal påvirke adkomst og parkering negativt er det regulert inn at den felles adkomstveien flyttes litt lengre inn på tiltakshavers eiendom og det settes av en stripe mellom adkomstveien og biloppstillingen til Smedgata 27. På den måten kan adkomsten og biloppstillingsplassen til nr. 27 opprettholdes like god som i dag.



Figur 31: Perspektivskisse som viser adkomst og parkering for Smedgata 27. Rosa linje er tomtegrense og planens begrensning mot sør.

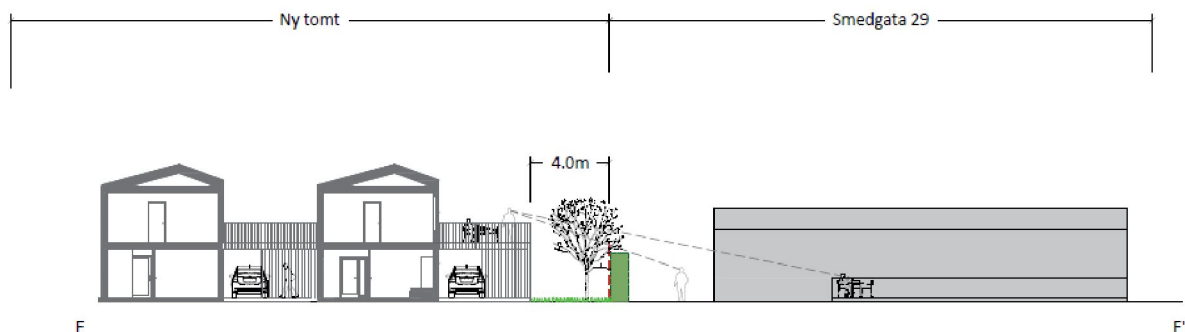
Smedgata 29 og Krokveien 12 vil få noe reduserte solforhold kveldstid, vår og høst, som vist i solstudien.



Figur 32: Solstudie

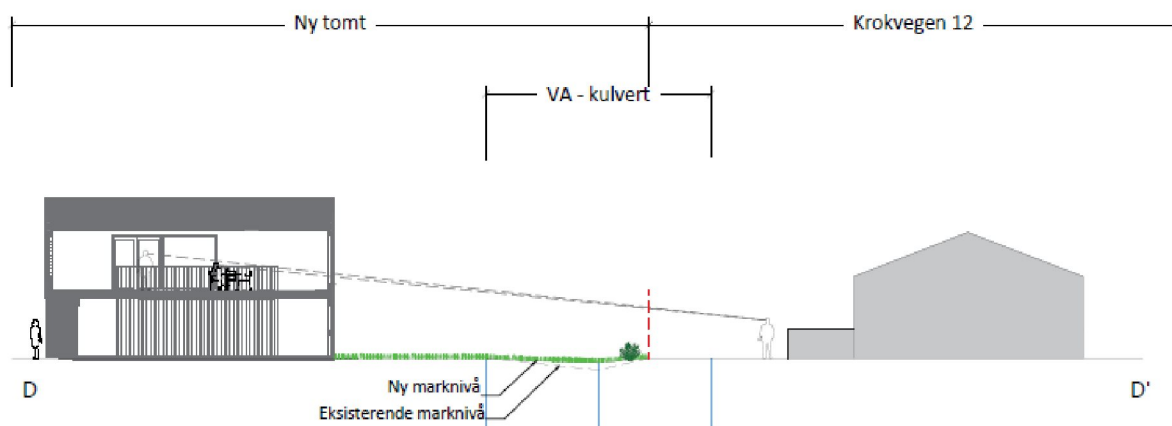
Snittene nedenfor viser avstand og innsynsmuligheter mellom nye terrasser og de mest berørte naboene. For plassering av snittene, se figur 23.

Snitt E - Nye bygg med Smedg. 33



Figur 33: Snitt E som viser forholdet mellom terrasser i ny bebyggelse og uteplass i Smedgata 29.

Snitt D - Nye bygg med Korkv. 12



Figur 34: Snitt D som viser høyde på ny bebyggelse i forhold til Krokveien 12, samt forhold mellom terrasser på nye bygg og uteplass ved Smedgata 12.

Fra naboene i øst vil tiltaket innebære en forandring, men den grønne hagesonen vil gi en god avstand til ny bebyggelse. Fra nabo i sør (Smedgata 29) og i vest (Smedgata 33) vil ny bebyggelse komme noe tettere på.



Figur 35: utkikkspunkt omtrent fra terrassen til Krokveien 12 mot ny bebyggelse.



Figur 36: Utkikkspunkt omtrent fra uteplassen til Krokveien 14 mot ny bebyggelse.



Figur 37: Utkikkspunkt omtrent fra inngangen til Smedgata 29 mot ny bebyggelse.



Figur 38: Utkikkspunkt fra Smedgata 33 mot ny bebyggelse.

7.14 Trafikk og trafikksikkerhet

Tiltaket vil føre til noe økt trafikk i Smedgata. Basert på data fra Prosams rapport 137 Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus (2006) kan det være en forventet økning på opptil 17,7-24,3 flere bilturer i de tilstøtende veiene hvert døgn. Dette er basert på en forutsetning om at det bor 4 personer i hvert av de tre nye byggene. Men med både barnehage (500m), skole (150m) og

dagligvarebutikk (700m) i reell nærhet og med god tilgjengelighet med sykkel og gange, kan antallet nyskapte bilturer bli lavere. Siden Smedgata er en blindvei, er det kun trafikk til eiendommene og sannsynligvis svært lav trafikk. Nye bilturer fra dette prosjektet vil øke trafikken noe, men trafikkmengden på strekningen vil uansett være såpass lav at gata må anses som trafiksikker for blanda trafikk. Planforslaget stiller krav om god sikt i avkjørselen mot Smedgata, dette er positivt for trafiksikkerheten. Hastigheten i gata er også lav, noe som reduserer faren for alvorlige ulykker. Konsekvensene av planforslaget vil være en liten trafikkøkning, men ikke noen reduksjon i trafiksikkerheten.

7.15 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen konkluderer som følger:

Den største risikoen er knyttet til flom og overvannshåndtering. Dette er en risikofaktor som påvirker innenfor og utenfor planområdet og som er den mest sannsynlige hendelsen i analysen. Hendelser med flom og overvann skaper imidlertid begrenset fare for liv og helse, men vil kunne skape en del ulemper og materielle skader. Hvis det er behov for utrykning kan det skape problemer dersom vegene i området er uframkommelige. I planforslaget er det lagt inn krav om dokumentasjon og gjennomføring av planlagt overvannshåndtering der overvann normalt skal håndteres på tomten og flomveier skal tas hensyn til. Det stilles også krav til permeable overflater for å motvirke økte problemer med overvann. Ellers er det en del farer som det er lite sannsynlig vil kunne skje, men som kan ha store konsekvenser dersom det oppstår. Dette gjelder leirskred og trafikkulykke. Faren for leirskred vil gjelde uansett om tiltaket blir gjennomført eller ikke. Det finnes imidlertid gode barrierer mot alle disse hendelsene i form av regelverk og rutiner – flere etater har ansvar for at dette følges opp. Risikoen for trafikkulykker er ikke stor på grunn av lav fartsgrense og liten trafikk. Dersom det likevel skjer så er det farlig, men lav fart reduserer sårbarheten noe. Risikoen vil ikke øke nevneverdig som konsekvens av det planlagte tiltaket.

Ros-analysen anbefaler følgende oppfølgingstiltak.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET	
Nye bygg eller konstruksjoner må tilpasses flomnivå.	Planforslagets bestemmelser §2.2.1 og §2.2.2 Plankartet: byggegrense (juridisk linje)
På tomten bør det være krav til permeable dekker og gjennomtenkt overvannshåndtering som løses innenfor tomten.	Planforslagets bestemmelser §2.2.2 og §3.2.2
Lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold for planlagt tiltak innenfor planområdet må vurderes som en del av detaljprosjektering når aktuelle planer foreligger.	Planforslagets bestemmelser §2.2.1
Planforslaget må stille krav om god sikt i avkjørselen mot Smedgata.	Plankartet: siktlinje (juridisk linje)
Følge opp siktkrav i eksisterende og nye kryss i området	Tiltakshaver
Godt veivedlikehold i området.	Anleggseier
Avklare rutiner for åpning av bom i nordenden av Smedgata ved behov ved utrykning.	Anleggseier

8. Avsluttende kommentarer:

Planforslaget legger til rette for en stedstilpasset boligutbygging sentralt i bybåndet som vil bidra til en fortetting i eksisterende boligområde. Da en stor del av tomten ikke kan bebygges på grunn av VA-kulvert i grunnen, er det nødvendig å trekke bebyggelsen lengst mulig vest på tomten. Dette er en god løsning, da det samtidig gir god avstand fra naboene i øst. Mellom husrekkene vil det komme en grønn hagesone som vil virke som en buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Utbyggingen vil ikke gå på bekostning av miljøhensyn, kulturminnehensyn eller nærmiljøkvaliteter. Et par av naboene vil få noe reduserte solforhold høst og vår. Ellers vil ikke nærmiljøkvalitetene bli forringet.



Figur 39: Visualisering av adkomstsone, ny bebyggelse.

9. Oversikt analyser og utredninger

Planbeskrivelsen (dette dokumentet) er hoveddokument. Nedenfor følger en liste over dokumenter som det henvises til i planbeskrivelsen.

Liste over vedlegg: plandokumenter, utredninger og bakgrunnsinformasjon.

Tittel	type
Plankart	Juridisk bindende plandokument
Planbestemmelser	Juridisk bindende plandokument
Illustrasjonsplan	Plandokument
ROS analyse	Utredning/ plandokument
Notat: Fremmede arter og tiltak i Smedgata 33, Porsgrunn kommune. (Asplan Viak)	Utredning
Notat områdestabilitet (GrunnTeknikk AS)	Utredning
Referat fra medvirkningsmøte med naboer	Referat
Samlede innspill. Oversikt over merkader til varsel om oppstart.	Sammenstilling av dokument
Smedgata 33- Solstudie med nye bygg	Solstudie

*