



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/02298-11
Saksbehandler John Lium

Saksgang Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling 26.01.2021

Endring av reguleringsplan for Aaltvet Bru, planID 254, godkjent 14.06.18 – vedtak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Aaltvet Bru, planID 254, godkjent 14.06.18. Endringsforslaget er datert den 04.09.20.

Vedlegg:

1. Høringsbrev dat. 12.10.20
2. Oversiktskart
3. Søknad/planbeskrivelse, dat. 04.09.20
4. Forslag til endret plankart dat. 04.09.20
5. Forslag til endrede planbestemmelser, endringer vist med rød skrift dat. 04.09.20
6. Forslag til endrede planbestemmelser dat. 04.09.20
7. Gjeldende reguleringsplankart, godkjent 14.06.18
8. Gjeldende reguleringsbestemmelser, godkjent 14.06.18
9. Geoteknisk notat, dat. 09.06.20
10. Sol/skyggestudier av foreslått ny lekeplass
11. Stigningsforhold sti til foreslått ny lekeplass
12. Planbeskrivelsens vedlegg 1-4
13. Planforslagsstillers oversiktskart
14. Kotekart av foreslått nytt terreng
15. Innkomne høringsuttalelser

Planforslagsstiller: Telemark forvaltning AS

Plankonsulent: Multiconsult Norge AS

Saksframstilling

Planforslaget

Hensikten med planendringen er å gi lekeplass f_BLK3 en mer sentral beliggenhet i boligområdet, og å legge til rette for større fleksibilitet ved bygningsplassering og avkjørsler ved utbygging av boligområdene BFS1 – BFS7 i gjeldende plan. Reguleringsendringen innebærer både endring av plankart og planbestemmelser.

Rådmannen vurderer at planendringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Planendringen kan derfor gjennomføres etter en enklere planprosess.

De konkrete endringsforslagene:

Det foreslås at lekeplass f_BLK3, som i dag er regulert inn rett vest for område BBB1, flyttes til et område nord for østre del av BBB1, og benevnes o_BLK3 øst. Med dette vil lekeplassen få en mer sentral beliggenhet i boligfeltet. Flyttingen medfører en reduksjon av arealet satt av til lek med ca.

15 m², og blir nå på ca. 400 m². Foreslått endring innebærer videre at nåværende regulert lekeplass f_BLK3 endres til boligformål, med ny benevnelse BFS10. Flyttingen av lekeplassen medfører at boligtomt BFS15 utgår, mens boligtomt BFS13 får økt sitt areal med ca. 70 m² (til ca. 670 m²). Atkomsten til ny lekeplass blir fra kjøreveg o_SKV2, som medfører at område BBB1 reduseres med ca. 38 m² (til ca. 1330 m²).

Planforslaget innebærer videre at de sju boligtomtene BFS1 – BFS7 og de regulerte avkjørslene fjernes fra plankartet, og gis ny benevnelse BFS1. I forslag til nye planbestemmelser settes det samtidig krav om at BFS1 skal ha avkjørsel mot nord fra intern veg o_SKV2. Foreslåtte endringer i plankartet medfører at også flere av planbestemmelsene må endres. Nytt er krav til møblering av lekeplass o_BLK3 øst.

Planforslaget framstår som vel gjennomarbeidet, og det kommer klart fram hva forslaget innebærer sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Planendringen vurderes å ivareta kommunens krav for utvikling av et godt bomiljø.

Innkommne uttalelser med rådmannens vurdering/kommentarer

Kommunen sendte den 12.10.20 forslaget til reguleringsplanendring for Aaltvet Bru, dat. 04.09.20 til uttalelse til berørte private interesser og sentrale offentlige interesser, med frist den 28.10.20. Kommunen mottok fire uttalelser til planendringforslaget fra henholdsvis; Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Lene Lindflaten og Ann Kristin Søli Askeland for Hans Jacob Søli.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, dat. 29.10.20.

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til endringforslaget.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, dat. 02.11.20

Fylkeskommunen kan ikke se at endringen berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og heller ikke andre vesentlige forhold som vil være i strid med regionale og nasjonale retningslinjer.

Lene Lindflaten, dat. 03.11.20

Lindflaten er hjemmelshaver av gbnr 382/100 på sørsida av Leikup rett over planområdet, og viser i sin uttalelse til tidligere innsendt innspill til reguleringsplanen for Aaltvet Bru. Lindflaten opplyser at anleggsarbeidet for utbyggingen av boligfeltet har pågått over lang tid uten at det er utført sikringstiltak på sørsida av elva, og stiller spørsmål ved om det er forsvarlig å fortsette arbeidet i området uten erosjonstiltak på sørsida av Leikup når det er store dokumenterte utfordringer til grunnforholdene langs Leikup.

Lindflaten ser at det nå foregår arbeid mindre enn 20 m fra elva og etterlyser tilbakemelding på om bestemmelse 3.1.4 i gjeldende reguleringsplan er fulgt opp, dvs. om erosjonstiltak på nordsida av elva gir konsekvenser for situasjonen på sørsida av elva. Det etterspørres hvem som skal utrede konsekvenser av erosjonssikring, hvem som skal vurdere hva som er nødvendig sikring, hvordan dette skal dokumenteres, hvem som skal gjennomføre erosjonssikringen, hva som er planlagt og når.

Lindflaten skriver videre at det er tatt ned en del vegetasjon og flyttet på masser innenfor planområdet. Hun lurer på hvem som skal fjerne fra elva den vegetasjonen som nå er felt, og om masser fra grunnarbeid utgjør en fare med tanke på erosjon.

Rådmannens vurdering/kommentarer:

De nevnte forhold er generelt knyttet til hvordan grunnarbeidene ved utbyggingen av planområdet for Aaltvet bru blir utført, og om disse arbeidene nå virkelig gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det fremkommer ingen konkrete synspunkter på det foreliggende forslaget til endringer av gjeldende reguleringsplan. Lindflatens uttalelse tas derfor til orientering i plansaken. Administrasjonen vil tilskrive Lindflaten i eget brev og orientere om de ansvarsforhold som påhviler utbyggersiden ved gjennomføring av reguleringsplaner.

Kristin Søli Askeland for Hans Jacob Søli, dat. 03.11.20

Hans Jacob Søli er hjemmelshaver av gbnr 382/4 og 382/15 nedstrøms reguleringsplanområdet, og kan orientere om at grunnarbeidene er godt i gang. Det pekes på terrengbearbeiding innenfor planområdet, uten at konsekvenser for erosjonssituasjonen på sørsiden av Leikup skal være utredet. Søli/Askeland er bekymret for at tidligere oppfyllinger, og planlagt ytterligere oppfylling på

tangen sørvest i planområdet vil gi konsekvenser for sørsida av Leirkup, og viser til en traktorveg som i den siste tiden har rast ut i Leirkup.

Søli/Askeland stiller spørsmål om hvem som skal erosjonssikre på sørsida, og konsekvenser det gir blant annet for erosjon og anadrom fisk. Videre pekes det på mulige konflikter mellom turgåere og drift av beite, og foreslår omlegging av planlagt tursti.

Rådmannens vurdering/kommentarer:

De nevnte forhold er generelt knyttet til hvordan grunnarbeidene ved utbyggingen av planområdet for Aaltvet bru blir utført, og om disse arbeidene nå virkelig gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Rådmannen gjør spesielt oppmerksom på at geoteknikk blir et viktig tema også i forbindelse med byggesaken. Søker må derfor forvente at det kan stilles krav om grundigere undersøkelser om geoteknikk i forbindelse med byggesaken.

Det fremkommer ingen konkrete synspunkter på det foreliggende forslaget til endringer av gjeldende reguleringsplan. Søli/Askelands uttalelse tas derfor til orientering i plansaken. Administrasjonen vil tilskrive Søli/Askeland i eget brev og orientere om de ansvarsforhold som påhviler utbyggersiden ved gjennomføring av reguleringsplaner.

Miljømessige og økonomiske konsekvenser

Rådmannen vurderer at den foreslåtte planendringen ikke innebærer nye miljøkonsekvenser eller medføre spesielle økonomiske konsekvenser for kommunen sammenliknet med gjeldende plan.

Rådmannens oppsummering

Rådmannen vurderer forslag til planendring av reguleringsplan for Aaltvet Bru til å ivareta de bokkvaliteter som gjeldende reguleringsplan legger til rette for. Mottatte uttalelser fra offentlige instanser viser at det ikke knytter seg spesielle interessekonflikter til planendringsforslaget. Eventuelle geotekniske endringer ved planforslaget er også utredet. Konklusjonen i notatet er at forslag til planendring fremdeles vil medføre at forholdene mht. område- og lokalstabilitet er tilfredsstillende, og derfor kan gjennomføres (tilsvarende som for gjeldende reguleringsplan). Søker må forvente at det stilles krav til grundigere undersøkelse av geoteknikken i byggesaken. Rådmannen er også tilfreds med at hensynet til barn og unge synes godt ivaretatt.

Konklusjon

Rådmannens innstilling framgår av sakens førsteside.

Saksprotokoll

Endring av reguleringsplan for Aaltvet Bru, planID 254, godkjent 14.06.18 - vedtak

Arkivsak-dok. 20/02298
Saksbehandler John Lium

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	26.01.2021	4/21

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Aaltvet Bru, planID 254, godkjent 14.06.18. Endringsforslaget er datert den 04.09.20.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 26.01.2021 sak 4/21

Møtebehandling:

Rådmannen fremmet, i møtet, ny innstilling i saken:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Aaltvedt Bru, plan ID 254, godkjent 14.06.18. Endringsforslaget er datert den 04.09.20.

Erosjonssikring innenfor planområdet, på en side av elven, vil også påvirke erosjonsforhold utenfor planområdet. Derfor skal det innen neste møte i UMB være gjort en vurdering og avklaring om det er hensiktsmessig å nedlegge et bygge- og deleforbud etter § 13-1 eller et byggeforbud etter § 28-1 i dette området. Eventuell nødvendig varsling av berørte parter skal være gjennomført.

Votering:

Rådmannens nye innstilling ble enst. vedtatt.

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Aaltvedt Bru, plan ID 254, godkjent 14.06.18. Endringsforslaget er datert den 04.09.20.

Erosjonssikring innenfor planområdet, på en side av elven, vil også påvirke erosjonsforhold utenfor planområdet. Derfor skal det innen neste møte i UMB være gjort en vurdering og avklaring om det er hensiktsmessig å nedlegge et bygge- og deleforbud etter § 13-1 eller et byggeforbud etter § 28-1 i dette området. Eventuell nødvendig varsling av berørte parter skal være gjennomført.

