



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 19/15311-16  
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 23.03.2021

---

## Forslag til reguleringsplan for Breidablikkbakken 27 og 29 – 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn.

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Breidablikkbakken 27 og 29» (planID 261), datert 26.1.2021 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Ovennevnte plan berører følgende planer i området: *Breidablikkbakken 28, planID 243, vedtatt 2010* og *Sandtaket og del av Breidablikkbakken, planID 204, vedtatt 1978*. Det tas sikte på og helt eller delvis å oppheve disse ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, 26.01.21
2. Forslag til planbestemmelser, 26.01.21
3. Forslag til planbeskrivelse, 05.02.21
4. Forslag til illustrasjonsplan, 26.01.21
5. Mulighetsstudie, 21.01.21
6. ROS-analyse, 26.01.21
7. Naturmangfold Breidablikkvegen, 20.05.20
8. Kopi av historisk grunnbok for gbnr 373/138
9. Innspill til varsel om oppstart, 01.12.20
10. Avis annonse, 10.06.20
11. Referat oppstartsmøte, 17.06.20

**Tiltakshaver/forslagsstiller:** Moen Eiendom

**Plankonsulent:** Asplan Viak AS

### Viktige punkter i saken

- Planen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av leilighetsbygg på eiendommene Breidablikkbakken 27 og 29, gbnr 373/138 og 373/435. Utnyttingsgraden er foreslått til 60 % BYA. Ny bebyggelse ønskes oppført med flatt tak og felles takterrasse. Høyden blir 2 og 3 etasjer med tilhørende parkeringskjeller.
- Oppstartsmøte ble gjennomført 25.november.2019. Frist for innspill til varslet om oppstart var satt til 10.august 2020. I løpet av høringen er det kommet inn 7 uttalelser fra offentlige og private instanser. I merknadene ble det fokusert på samsvar med overordnet plan, bebyggelsesstruktur, lek- og uteoppholdsareal, flom, grunnforhold, naturvurderinger, støy og trafiksikkerhet.
- Etter rådmannens vurdering ligger det godt til rette for en utvikling av boliger i Breidablikkbakken 27 og 29. Porsgrunn sentrum, Kammerherreløkka og kjølnesområdet ligger alle relativt nær på planområdet, og det er i tillegg god tilgjengelighet til kollektivtilbud og infrastruktur for syklende og gående.

# Saksfremstilling

## Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for 13 nye boenheter. Grunneier er Porsgrunn utvikling. Asplan Viak (plankonsulent) har utarbeidet planforslaget på vegne av Moen Eiendom (forslagsstiller).

## Planprosess

Oppstartsmøte ble gjennomført 25. november 2019. Frist for innspill til varsel om oppstart ble satt 10. august 2020. Det kom inn 7 innspill; Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, NVE, Skagerak Nett AS, Breidablikk Vel, Beboere i Borgeåsvegen 3,5,7 og 11, På sykkel i Telemark. I merknadene var det fokusert særlig på krav til tetthet, lek- og uteoppholdsareal, bebyggelse i området, flom, grunnforhold, støy og trafiksikkerhet. Merknadene fremkommer i sin helhet i vedlegg 9, og er kommentert av forslagsstiller i vedlegg 3.

## Planområdet

Planområdet er på 2,7 daa. Området ligger i Breidablikkbakken like ved Borgåsen, med kort avstand (2 km) inn til Porsgrunn sentrum. Det er god tilgjengelighet til kollektivtilbud, og infrastruktur for sykkel og gående. Planområdet ligger sentralt til i kort avstand til både turområder, barnehage, skole, universitet, idrettspark, svømmehall og butikker.

Planområdet er avsatt som «boligbebyggelse- nåværende», i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Omkringliggende bebyggelse består av etablert boligbebyggelse og terrassehus. Boligprosjektet vil ligge inn i terrenget med vestvendt fasade. Dette vil gi gode solforhold og planområdet ligger innenfor bybåndet.

## Planforslaget

Reguleringsplanforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av leilighetsbygg. Utnyttelsesgraden er satt til 60 % BYA (bebygd areal), som tilsvarer en tetthet på 8 boliger per dekar. Tomten er delt i to bestemmelsesområder (#1 og #2), med tilhørende maksimalt tillatte byggehøyder:

#1: Ikke å overstige +kote 77,5

#2: Ikke å overstige +kote 80,5

Bebyggelsens plassering og utforming er illustrert i vedlegg 4. Illustrasjonsplanen ligger til grunn for planforslaget. De angitte høydene gir rom for bygningsdeler på henholdsvis 2 boligetasjer + underetasje for parkering i område #1 og 3 boligetasjer + underetasje for parkering i område #2. Se vedlegg 4 og 5 for illustrasjonsplaner og mulighetsstudie. Grad av utnyttelse og foreslåtte høyder gir mulighet til å bygge ca. 13 boenheter innenfor planområdet. Det tillates en avkjørsel til planområdet fra Breidablikkvegen, og renovasjon skal løses i et felles anlegg i tilknytning til garasjekjeller eller gjesteparkering. Det foreslås minst 2 parkeringsplasser for sykkel og 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet.

Ved etablering av heis i bygning foreslås ett overbygg for heishus inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde og inntil 18m<sup>2</sup> i størrelse. Innenfor #1 foreslås det takterrasse med transparent rekkverk. Foreslåtte byggehøyder er tilpasset omkringliggende terreng, og skal ivareta utsikt og sol for eksisterende nabobebyggelse på en god måte.

Det foreslås rekkefølgekrav om at forekomsten av grenmarasal skal være flyttet til egnet sted og at det skal foreligge dokumentasjon på radontiltak før det gis igangsettingstillatelse for de nye boenheter. Videre er det krav om at lekeareal, uteområder og fortau må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det er også satt dokumentasjonskrav til overordnet utomhusplan, teknisk plan og overvannsplan for hele planområdet.

Perspektiv og snitt fremkommer i vedlegg 5, og viser utbyggingen slik planforslaget legger til rette for. På planbeskrivelsens side 30 (se vedlegg 3) fremkommer sol/skygge-diagram. Denne viser at det sommerstid er gode solforhold på lekeareal og uteareal hele dagen. Noe uteareal mot vest vil få skygge på morgenen. Ved vår/høstjævndøgn er deler av lekeareal i skygge midt på dagen, men krav om 50 % solbelagt er oppfylt. På ettermiddagen er lekearealet i sola også på vår/høst.

Det er utarbeidet og vedlagt en kartlegging av naturmangfold (se vedlegg 6). Innenfor planområdet er det funnet en forekomst med Grenmarasal. Det er foreslått dokumentasjonskrav for å ivareta

denne, hvor det skal dokumenteres flytting til egnet sted. Basert på gjennomført ROS-analyse (vedlegg 7) er det også foreslått dokumentasjonskrav i bestemmelsene om overvannsplan og tekniskplan.

### **Rådmannens vurdering**

Forslag til reguleringsplan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til høy utnyttelse i et eksisterende boligområde, samtidig som krav til lek, parkering og uteoppholdsareal er ivaretatt. Det er utformet forslag til plankart og bestemmelser som legger til rette for en type utbygging som samtidig prøver å ivareta omkringliggende bebyggelse på en god måte. De nye boligene vil få en sentral og god beliggenhet med kort avstand til Porsgrunn sentrum, og med gode muligheter for å benytte både sykkel, gange og kollektivtilbud som transportmiddel.

Rådmannen vurderer innkomne merknader til å være tilfredsstillende kommentert av forslagsstiller. Det er i flere merknader et særlig fokus på barn og unge og trafikkikkerhet, noe som er naturlig når Breidablikkbakken er skoleveg for mange barn i området. Rådmannen er derfor tilfreds med at planforslaget viser kun en adkomst til de nye boligene, og at det er satt rekkefølgekrav til utbedring av eksisterende fortau.

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen:*

Planforslaget antas ikke å føre til økte kostnader for kommunen.

#### *Miljømessige konsekvenser:*

Det er gjennomført naturtypekartlegging, og funnet naturverdier i form av arten Grenmarasal. Det er i planforslaget foreslått avbøtende tiltak da den vil måtte flyttes ved en utbygging som foreslått. Planområdet berører ingen friluft- eller turområder, automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

Planområdets sentrale plassering legger til rette for bruk av miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel og gange. I bestemmelsene er det også foreslått at ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut på høring og til offentlig ettersyn.